



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/23-1308/10  
Budva, 23.04.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ĐUKANOVIĆ LJUBISAVA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24), 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 „Seoce – I faza" ("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**

**Blok broj: 6**

**Urbanistička parcela broj: 6.15** koju čine

**Djelovi katastarskih parcela broj 353/1, 352/1, 352/2 i kat. parcela broj 353/2 KO Prijedor I**

Djelovi katastarskih parcela broj 353/1, 352/1 i 352/2 KO Prijedor I ulaze u trasu saobraćajnice po LSL-u.

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 11 za KO Prijedor I, od 22.02.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 352/1** upisan je voćnjak 3. klase površine 111m<sup>2</sup>, a na **katastarskoj parceli broj 353/1** upisana je livada 4. klase površine 390m<sup>2</sup>. Na kat. parcelama nema upisanih objekata. Na kat. parcelama nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva – Đukanović Ljubisav.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 23.04.2024. godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti br. 454 za KO Prijedor I, na kat. parceli broj 352/2 upisan voćnjak 3. klase površine 96m<sup>2</sup>, a na kat. parceli broj 353/2 upisana livada

4. klase površine 154m<sup>2</sup>. U podacima o teretima i ograničenjima upisana je hipoteka, a kao vlasnici upisani su Shkvarko Aleksander i Korolev Sergei.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

- Primarna/ pretežna: **Površine za turistička naselja i hotele**
- Sekundarna/ dopunska namjena: **Komercijalni sadržaji sa stanovanjem**
- Sadržaji:
  1. **Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekta**
  2. **Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekta**
  3. **Apartmentansko stanovanje**

- Prema grafičkom prilogu br. 3 **Detaljna namjena površina: Komercijalni sadržaji sa stanovanjem**

Dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje i djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva, kulture, obrazovanja, sporta, društvenog stanovanja, kao i drugih komercijalnih djelatnosti koji ne ometaju funkcionisanje. Namjene, funkcije i sadržaji definisani su u okviru priloga „Detaljna namjena površina“ – list 3.0 (strana 103)

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje (gustine) u zoni nove izgradnje sa **jednoporodičnim stanovanjem** su detaljnije opisani u tekstualnom dijelu LSL-a, na stranama 105 -108.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje srednje (gustine) spratnosti su detaljnije opisani u tekstualnom dijelu LSL-a, na stranama 108, 109 i 110). Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (**višeporodična** i **višestambena izgradnja**).

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje veće gustine (SV) su detaljnije opisani u tekstualnom dijelu LSL-a, na stranama 110-113.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata poslovnih i **komercijalnih djelatnosti** su detaljnije opisani u tekstualnom dijelu LSL-a, na stranama 115 i 116.

#### **Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta**

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za planirane hotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su „Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ (Sl.list RCG, br. 61/10)

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova. Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po urbanističkim parcelama. (strana 116)

**Apartmansko stanovanje:** apartmani za iznajmljivanje, apartmani za prodaju i ljetnjikovci (strana 129)

**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.

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska cjelina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

#### **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.

#### **Uslovi za parcelaciju:**

1. 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 djelova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulaciono rješenje i Nivelaciono rješenje.

2. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno objezbijeden pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0m.
3. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje.
4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije“.
5. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina planiranih objekata i drugo dati su tabelarno za svaku urbanu parcelu, po urbanim blokovima.
6. Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.
7. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne itaže iznosi 1.0 (100%).
8. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.
9. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao cjeline. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele. (tekstualni dio LSL-a, strana 64)

Smjernice za parcelaciju su detaljnije opisane u tekstualnom dijelu LSL-a, strana 130.

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

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

## **5. PRAVILA REGULACIJE**

Propisani regulacioni i nivelacioni parametri podržavaju i afirmišu specifičnost svake pojedinačne planirane namjene kroz fizički aspekt planiranja i oblikovanja prostora.

Planiranim regulacionim i nivelacionim rješenjem težilo se uspostavljanju jasnih regulacionih parametara koji omogućavaju dobru protočnost prostora, formiranje prepoznatljivih mikroambijenata.

**Regulacioni uslovi** definisani su:

1. spoljnom građevinskom linijom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.
2. unutrašnja regulacija definisana je sa više linija građenja koje definišu uslove građenja u okviru parcela.

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele. (strana 61)

**Postavljanje objekata u odnosu na javne površine**

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rješenje” list 8.0 i „Nivelaciono rješenje” list 7.0.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu uslove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Ukopani objekti namijenjeni za garaže, mogu da obuhvate celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa. (strana 103)

#### **Postavljanje objekata u odnosu na susjedne parcele**

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvidjeti otvore
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost susjeda. (strana 104)

#### **Horizontalna i vertikalna regulacija (uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta)**

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

#### **Građevinska bočna regulacija prema susjedu:**

- objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele;
- mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijensih prostorija;
- mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima;
- udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta.

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:

- odstojanje do 2.00m pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- odstojanje do 4.00m pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.

Preporučena spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.

#### Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta. (strana 116-117)

**Krovovi** mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje. (strana 117)

Pravila regulacije oblikovanja urbanističkih sklopova su detaljnije objašnjeni u tekstualnom dijelu LSL-a, na strani 131.

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BRLETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 6.15, blok 6	664.70	398.82	265.88	0.60	0.40	P+1

U tabelarnom dijelu urbanističkih parametara za blok 6 preporučena spratnost je od P+1 do P+4. (strana 69)

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Planski definisana razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina. (tekstualni dio LSL-a, strana 63)

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 8.0 „Regulaciono rješenje“ i list 7.0 „Nivelaciono rješenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može odstupiti na niže vrijednosti.

Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu, osim ako se u suternskom prostoru predviđa namena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. Zbog morfologije terena predmetnog područja, tj. nagiba terena, moguće je formirati više od jedne suterske etaže. (strana 102)

Nije dozvoljena izgradnja:

- u zoni između građevinske i regulacione linije,
- na zemljištu namjenjenom za javne kolske i pješačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine
- na prostoru gdje bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja susjeda ili sigurnost susjednih objekata. (strana 103)

Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana.

Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosječne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama. Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele. (strana 103)

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (strana 104)

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova. (tekstualni dio LSL-a, strana 116)

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

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

Za objekte veće od 1.000 m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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



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

Jedna od smjernica LSL Seoce, u Opštim uslovima građenja (Poglavlje 5.3 na strani 104 tekstualnog priloga), navedeno je sljedeće: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika." U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na lokaciji: kp 352/1 i 353/1 KO Prijedor I, opština Budva, zaveden pod brojem 15/03 od 15.03.2024. godine i odrađen od strane Geotecnika doo Bijelo Polje, RJ Nikšić, kao i Izvještaj o reviziji elaborata koji je odrađen od strane komisije – M. Vojvodić, M. Blagojević i R. Lalatović u martu 2024. godine u Podgorici.

## **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 mere 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 primijeniti mjere propisane sledećim zakonima i propisima:

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

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

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

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

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

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kôd prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.



Arhitektonsko oblikovanje u brdskom ambijentu široke brdovite panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahtjeva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Seoca na lokalnom nivou i šire.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku okruženju, o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovrijemeno surovog i bogatog, podneblja ali usmjerena ka povezivanju sa demokratski orijentisanim svijetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

- Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou
- Usklađivanje djelova u cjelinu
- Komponovanje arhitektonskih objekata i cjeline

**1.0. Formiranje siluete cjeline** je preduslov za formiranje prepoznatljive slike Seoca (pojedinačno i celovito).

Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom, svojom formom bude istovrijemeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.

U odnosu na područje Seoca, postoje uslovno rečeno dva područja o kojima treba voditi računa:

- Prvo područje je zona oko puteva koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza,
- Drugo područje je zona „između“ zahtjeva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura.

Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno-podužng pravca u silueti i slici cjeline potrebno je istaći formama i veličinama pozicije:

- Bočne – ivične djelove kao vid obježavanja zaokružene cjeline,
- Centralni dio kao najistaknutiji ambijent.

**2.0. Usklađivanje „djelova i cjeline“** je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahtjeva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahtjeva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.

**Otvoreni prostori** svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogući sagledivost prostora i objekata u njemu, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.

**Izgrađeni ambijent** treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savrijemeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovrijemeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu cjelinu.

**3.0. Komponovanje arhitektonike objekata** – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sljedeće vidove komponovanja:

- **Komponovanje volumetrije**
- **Komponovanje arhitektonike po visini**
- **Komponovanje po „dužini“ objekata**

**Komponovanje volumetrije** zahtjeva uspostavljanje jasnih pravila:

- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna

- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i djelove objekata koji se nalaze na istaknutim mjestima (ugao, raskršće)

**Komponovanje arhitektonike po visini** treba da bude usmjereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpusa“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodan i pristupačan“.
- Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smještaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.
- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

**Komponovanje po dužini** zahtjeva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih djelova objekta u cjelinu i okruženje

To zahtjeva:

- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije
- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta
- Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture
- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata
- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na cjelinu i na ostale djelove
- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata
- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih djelova, odnosno promjenom ritma ili vidova oblikovanja. (tekstualni dio LSL-a, strana 119-121)

## SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

### Osnovna polazišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi. Prisutna je potpuna raznovrsnost stilova i tehnika građenja, a odsustvo kontinuiteta ukazuje na kontinualno prilagođavanje tržišnim uslovima i praćenje prvenstveno ekonomskih trendova.

Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i tražnje neminovno je uslovila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u posljednje vrijeme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rješenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primjenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za predmetno područje. Konačan rezultat navedenih procesa i osnovna karakteristika arhitektonskog profila u ovom trenutku svakako jesu lagano gubljanje identiteta i stihijska transformacija.

### Identitet i kontekstualnost

Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje slike Seoca. Ovde se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja određenog prostora. Novi objekti moraju doprinjeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju.

### **Odnos prema okruženju**

Savremena svijetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od prirodnih faktora, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

### **Principi oblikovanja**

Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u zavisnosti od namjene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namjenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala.

### **Elementi oblikovanja i materijalizacija**

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahtjeve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu i dr).

U cilju očuvanja identiteta i ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena prirodnih materijala, kamena i drveta. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike.

Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj mjeri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namjenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od klimatskih faktora, ali u istom trenutku i maksimalnog

korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori itd.

Objekti stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u prostoru, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvijetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmjerava i određuje kriterijume oblikovanja. (tekstualni dio LSL-a, strana 134-135)

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 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

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

U tekstualnom dijelu plana za namjenu – turizam nije definisano ograđivanje urbanističke parcele, dok je za jednoporođično stanovanje definisano u poglavljima 5.4.1. i 5.4.2, stav 5 (strane 106 i 108), za stanovanje srednje gustine (višeporođična i višestambena izgradnja) u poglavlju 5.5 (strana 110), stanovanje veće gustine u poglavlju 5.6 (strana 113), a za komercijalne djelatnosti u poglavlju 5.8 (strana 116)

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

Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina. (strana 117)

Otvorene uređene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namjenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava iznad prizemne etaže ako je veće površine, namjenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna već stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uređene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zemljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou. (strana 61)

### *Zelenilo integrisano u ostale namjene*

- Kod planiranja i izgradnje novih *ugostiteljsko-turističkih objekata u komercijalnim zonama* potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr.
- Planiranim intervencijama predvidjeti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamjensko korišćenje planirati u zonama koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i aktivne rekreacije.

- Uz pomoć zelenila rješavati vizuelne konflikte sa susjednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke.

Planom je predviđeno očuvanje prostornog i vazdušnog komfora uz adekvatnu strategiju razvoja naselja i fizičke strukture koja podrazumjeva visoke ekološke standarde življenja. Grafički je predstavljena orijentaciona površina uređenog zelenila privatnog i javnog, shodno dozvoljenim pravilima gradjenja koja svojom organizacijom nije obavezujuća ali površinski odgovara adekvatnim pokazateljima – indeksima zauzetosti po bloku, i kao takva procentualno treba da bude ispoštovana, sa slobodom organizacije unutar zona gradjenja. (strana 79)

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

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

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

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portimice;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- tip 4 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- tip 5 ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

## **13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

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

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 solita, 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. (PPNOP, strana 211)

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 mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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

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

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“ 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.

#### **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-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

**Telekomunikaciona mreža** – Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:



- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [www.ekip.me/regulativa/](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 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-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

## 19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcela stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine:

- podrumka garaža (u više nivoa);
- suterenska garaža;
- parkiranje na pločama iznad suterena ili podruma;
- izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtjevi. (tekstualni dio LSL-a, strana 63)

Bilanski kapaciteta po urbanističkim parcelama (strana 80):

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele /m2/	Korisna površina /m2/	Broj turista	Min.broj parking mesta
6.15	398.82	264.82	4	2

### Obezbeđivanje stacioniranja vozila

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža).

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika. (strana 104)

## 20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15).

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

## 21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

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

U cilju 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 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

## 22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

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

### **23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

#### **Za objekat:**

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

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

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

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

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

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

### **24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP**

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 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 katastarske podloge sa zaštićenim prirodnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Predmetne katastarske parcele se nalaze u Emerald mreži – brdo Spas, u obuhvatu PPPNOP (karta 15. Plan zaštine prirodne baštine)

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



Preklapanjem katastrske podloge sa infrastrukturnim koridorima i zaštićenim kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture, ni u zaštitnoj zoni kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

## 25. NAPOMENA

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

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rešenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

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

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

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih 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

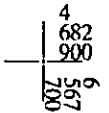
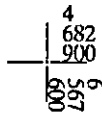
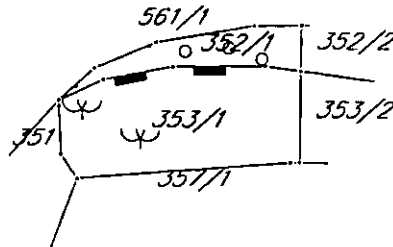
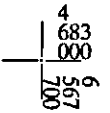
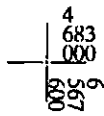
**Rukovodilac Sektora za urbanizam**  
**Mila Mitrović, dipl.ing.arh.**





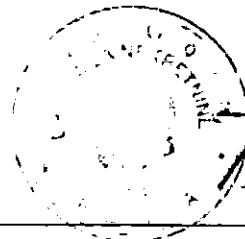
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

\_\_\_\_\_



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*

\_\_\_\_\_



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

**PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA**

Broj: 104-919-3261/2024

Datum: 22.02.2024

KO: PRIJEVOR I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe BR 06-332/23-1308/7 izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 11 - PREPIS**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
352	1		9 8/2014	10/02/2015	SEOCE	Voćnjak 3. klase DIOBA		111	2.50
353	1		9 8/2014	10/02/2015	SEOCE	Livada 4. klase DIOBA		390	0.82
								501	3.32

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	DJUKANOVIĆ LJUBISAV BATAJNICA U.ŽARKA BOKUNA 97. BATAJNICA -	Svojina	1/1

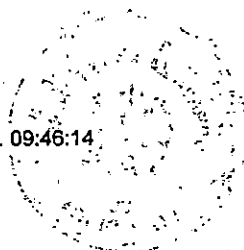
**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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

U Načelnica:  
  
**SONJA TOMAŠEVIĆ**  


SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
352/1		104-2-919-7523/1-2023	27.10.2023 14:02	CEDIS DOO PODGORICA	ZA NEPOTPUNU EKSPROPRIACIJU U LN 11 44 329 331 342 KPO PRIJEVOR 1 NA KP 352/1 351 356 364 365 368/1 368/2

Datum i vrijeme: 22.02.2024. 09:46:14





Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 23.04.2024 13:19

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 23.04.2024 13:19

KO: PRIJEVOR I

**LIST NEPOKRETNOSTI 454 - PREPIS**

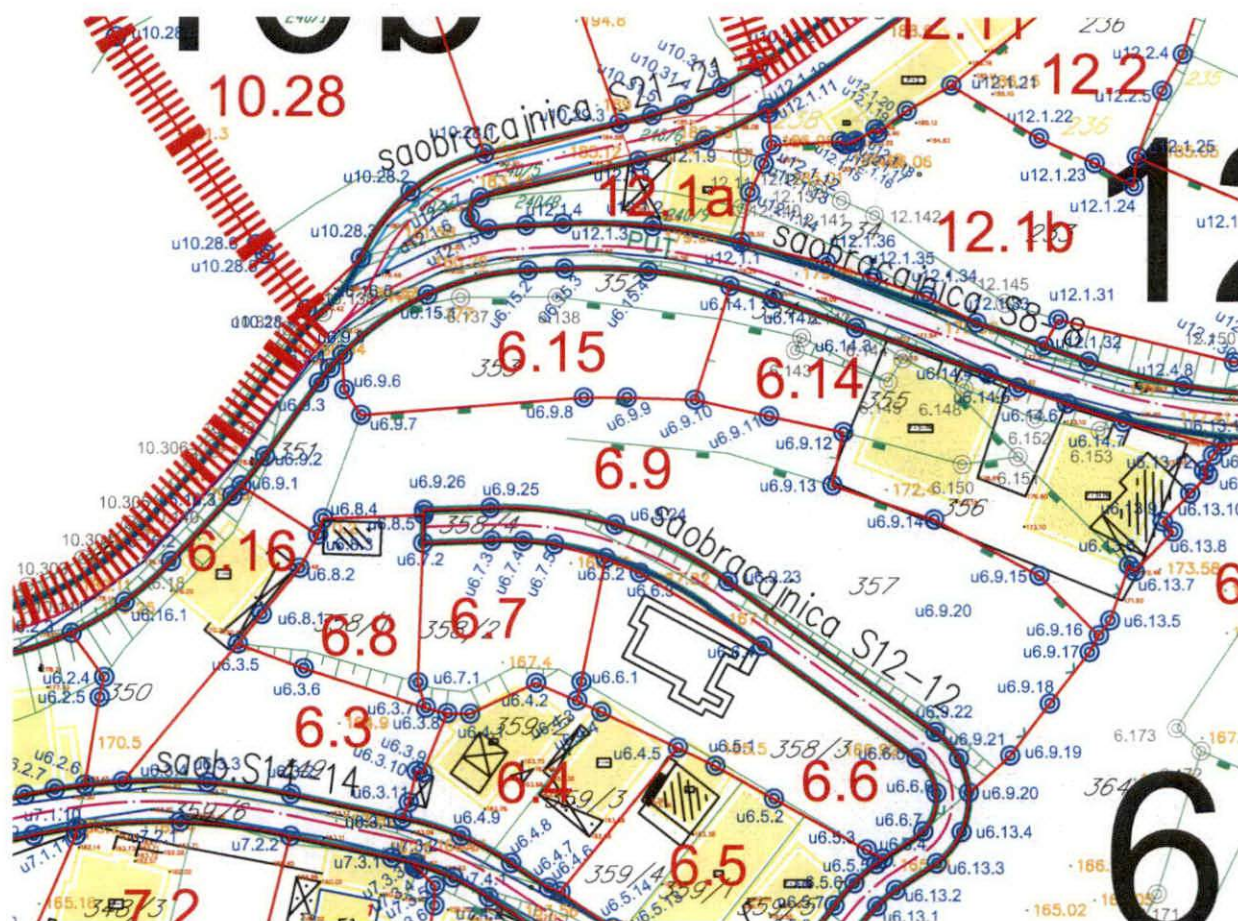
Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
352/2		9 8/2014	10.02.2015	SEOCE	Voćnjak 3. klase KUPOVINA	96	2.16
353/2		9 8/2014	10.02.2015	SEOCE	Livada 4. klase KUPOVINA	154	0.32

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	SHKVARKO ALEKSANDER *	Susvojina	1/2
*	KOROLEV SERGEI *	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
352/2	0		1	Voćnjak 3. klase	19.03.2019	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR. 03/11-2/274/1/15 OD 04.02.2019. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE U IZNOSU OD 341.60 E. SUSVOJINA PORESKOG OBVEZNIKA KOROLEV ANDREI U OBIMU 1/2.
352/2	0		2	Voćnjak 3. klase	19.03.2019	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR. 03/11-2/274/15 OD 04.02.2019. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE U IZNOSU OD 4.267,85 E. SUSVOJINA PORESKOG OBVEZNIKA SHKVARKO ALEKSANDER U OBIMU 1/2.
353/2	0		1	Livada 4. klase	19.03.2019	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR. 03/11-2/274/1/15 OD 04.02.2019. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE U IZNOSU OD 341.60 E. SUSVOJINA PORESKOG OBVEZNIKA KOROLEV ANDREI U OBIMU 1/2.
353/2	0		2	Livada 4. klase	19.03.2019	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR. 03/11-2/274/15 OD 04.02.2019. GOD. U KORIST DRŽAVE CRNE GORE U IZNOSU OD 4.267,85 E. SUSVOJINA PORESKOG OBVEZNIKA SHKVARKO ALEKSANDER U OBIMU 1/2.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	352	2	0		919	7523	2023		ZA NEPOTPUNU EKSPROPRIJACIJU U LN 11 44 329 331 342 KPO PRIJEVOR I NA KP 352/1 351 356 364 365 368/1 368/2
454					919	7523	2023		ZA NEPOTPUNU EKSPROPRIJACIJU U LN 11 44 329 331 342 KPO PRIJEVOR I NA KP 352/1 351 356 364 365 368/1 368/2

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 05. Nacrt parcelacije  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

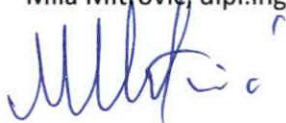


Budva, 09.04.2024. godine

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 05. Nacrtna parcelacije - koordinate  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)

u6.9.1	6567589.5459	4682951.9764
u6.9.2	6567592.4290	4682955.5745
u6.9.3	6567598.9952	4682964.5787
u6.9.4	6567600.3824	4682966.3534
u6.9.5	6567601.8849	4682968.0316
u6.9.6	6567602.1200	4682963.7200
u6.9.7	6567604.1900	4682960.6000
u6.9.8	6567631.6100	4682962.7400
u6.9.9	6567636.9100	4682962.7400
u6.9.10	6567645.2100	4682962.4700
u6.9.11	6567654.3600	4682960.4800
u6.9.12	6567663.5100	4682958.4900

Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović dipl.ing.arh.



Budva, 09.04.2024. godine

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 05. Nacrt parcelacije - koordinate  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)

u6.13.16	6567726.5323	4682957.5837
u6.13.17	6567733.5893	4682956.2631
u6.14.1	6567649.5249	4682976.5086
u6.14.2	6567654.7906	4682974.9144
u6.14.3	6567665.0348	4682971.3563
u6.14.4	6567681.3343	4682965.6951
u6.14.5	6567684.9900	4682964.0200
u6.14.6	6567691.0326	4682962.0290
u6.14.7	6567697.9521	4682959.7433
u6.15.1	6567612.2862	4682975.4120
u6.15.2	6567624.6836	4682978.4057
u6.15.3	6567629.2009	4682978.6176
u6.15.4	6567639.4423	4682978.3280
u6.16.1	6567575.2965	4682937.7957
u6.16.2	6567580.9667	4682942.7873
u6.16.3	6567588.4470	4682950.7658








Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.






Budva, 09.04.2024. godine

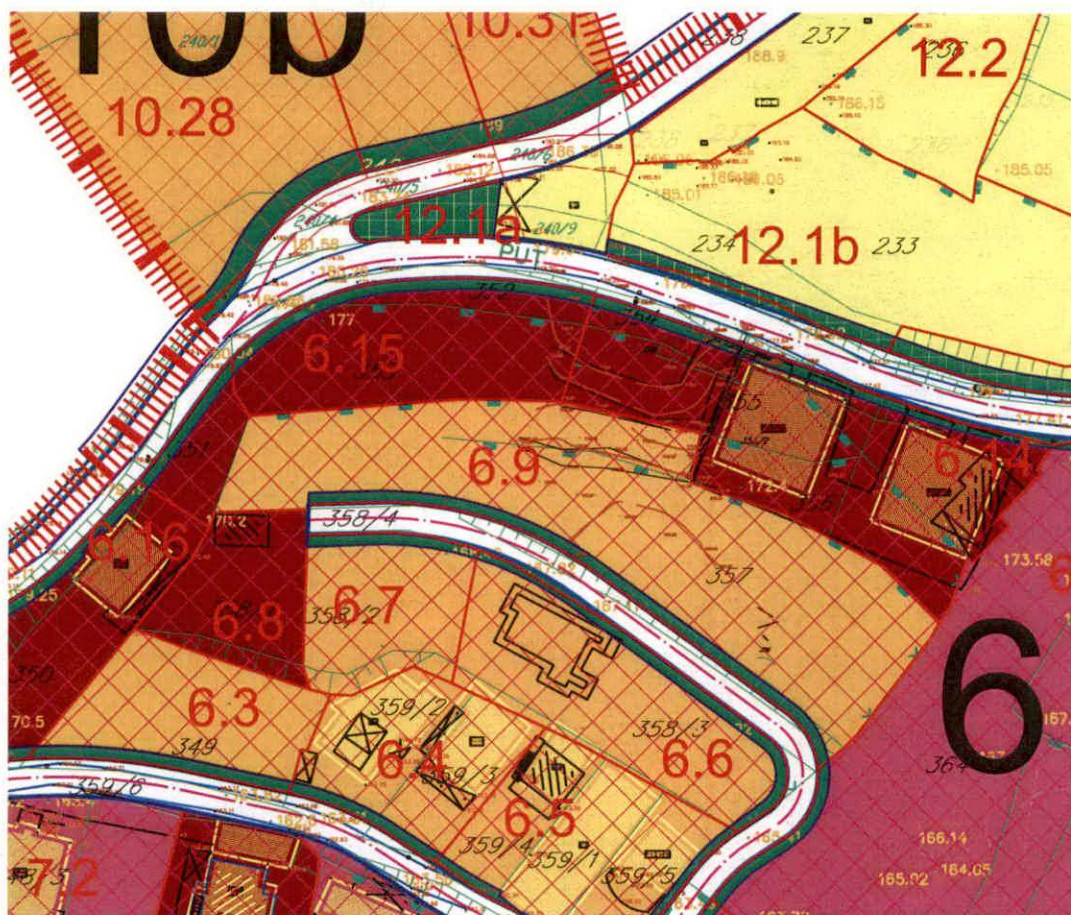


## LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	KATASTARSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
<b>4c</b>	OZNAKA BLOKOVA
<b>7.5</b>	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
© u7.5.5	GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE
	OSOVINA KOLOVOZA
	IVICA KOLOVOZA
	GRANICA BLOKA

Naručilac:	 <b>OPŠTINA BUDVA</b>	
Naziv planskog dokumenta:	<b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"</b>	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	<b>I FAZA</b>	
Naziv karte:	<b>Nacrt parcelacije - analitičko-geodetski elementi</b>	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
<b>1:1000</b>	<b>5.0</b>	<b>JUL, 2012.</b>
Nosioci izrade plana:	 <b>Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva</b>	
	 <b>"DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica</b>	
Rukovodioc plana:	<b>Prof. dr Miodrag Ralević</b>	
Koordinator plana:	<b>Dejana Šavija</b>	

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 03. Detaljna namjena površina  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.








Budva, 09.04.2024. godine

LEGENDA

 GRANICA OBUHVATA PLANA


STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI  
/MEŠVITI/ SADRŽAJI

-  POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE
-  POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
-  POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
-  POVRŠINE ZA MEŠVITO STANOVANJE  
(STANOVANJE SA  
KOMERCIJALNIM SADRŽAJEM,  
POSLOVNO-STAMBENE ZONE)
-  POVRŠINE ZA TURISTIČKA  
NASELJA I HOTELE

RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

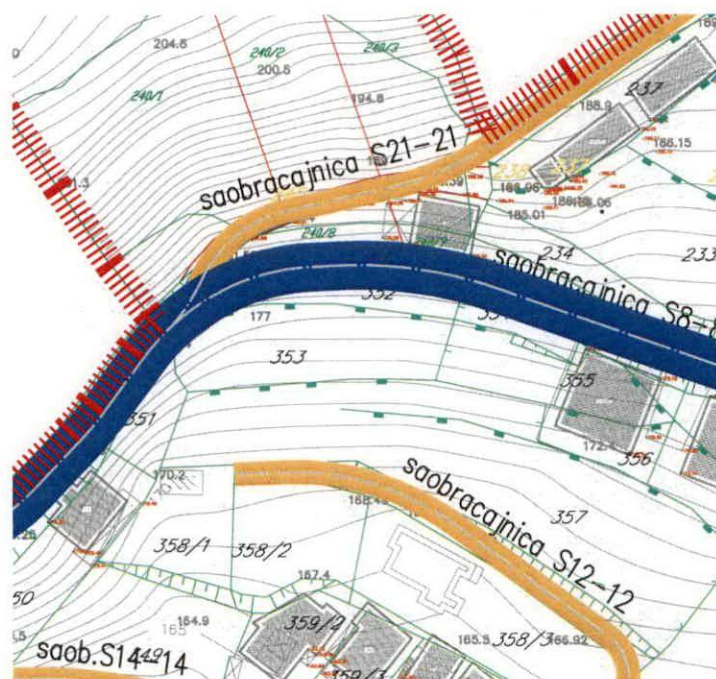
-  - jednorodično stanovanje
-  - višeporodično stanovanje sa smeštajnim  
kapacitetima
-  HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni,  
porodični)
-  KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
-  TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI -  
(apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)
-  PARKING
-  UREDJENE ZELENE POVRŠINE
-  KOMUNALNE STAZE
-  ORJENTACIONA POZICIJA  
PASARELE

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE" - I FA

Naručilac:	 <b>OPŠTINA BUDVA</b>	
Naziv planskog dokumenta:	<b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"</b>	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	<b>I FAZA</b>	
Naziv karte:	Detaljna namena površina	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	3.0	<b>JUL, 2012.</b>
Nosioci izrade plana:	 <b>Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva</b>  <b>"DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica</b>	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	



IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 04. Funkcionalna organizacija saobraćaja  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)






Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



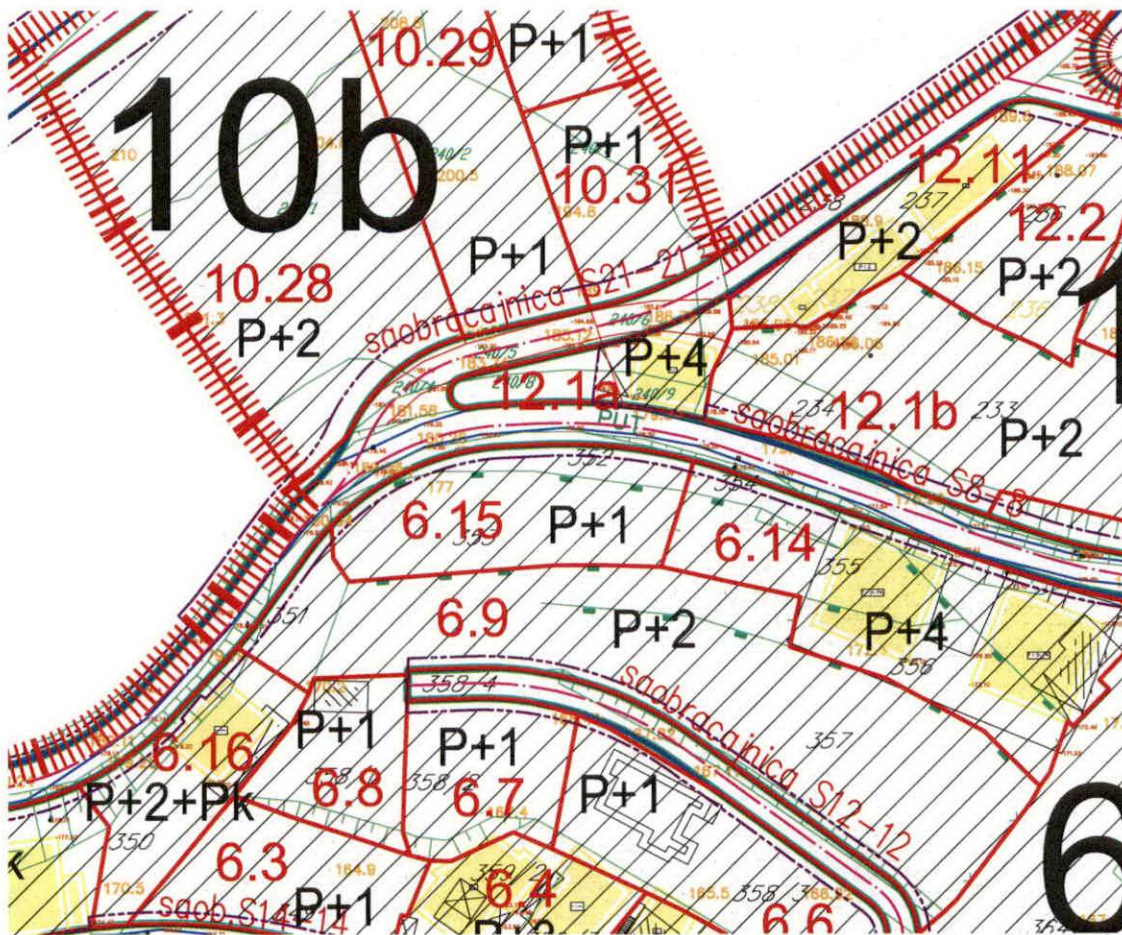
Budva, 09.04.2024. godine

## LEGENDA

	GRANICA PLANA
	KATASTARSKA PARCELA
	MAGISTRALNI PUT
	GRADSKA SAOBRAĆAJNICA
	SABIRNA SAOBRAĆAJNICA
	PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA
	PEŠAČKA STAZA
	TEHNČKA(KOMUNALNA) STAZA
	PROSTOR ZA SMEŠTAJ VOZILA- POVRŠINSKI PARKINZI
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELE

Naručilac:	 <b>OPŠTINA BUDVA</b>	
Naziv planskog dokumenta:	<b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"</b>	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	<b>I FAZA</b>	
Naziv karte:	<b>Funkcionalna organizacija saobraćaja</b>	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
<b>1:2000</b>	<b>4.0</b>	<b>JUL, 2012.</b>
Nosilac izrade plana:	 <b>Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva</b>	
	 <b>"DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica</b>	
Rukovodioc plana:	<b>Prof. dr Miodrag Ralević</b>	
Koordinator plana:	<b>Dejana Šavija</b>	

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 07. Nivelaciono rješenje  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)










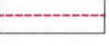


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.





Budva, 09.04.2024. godine



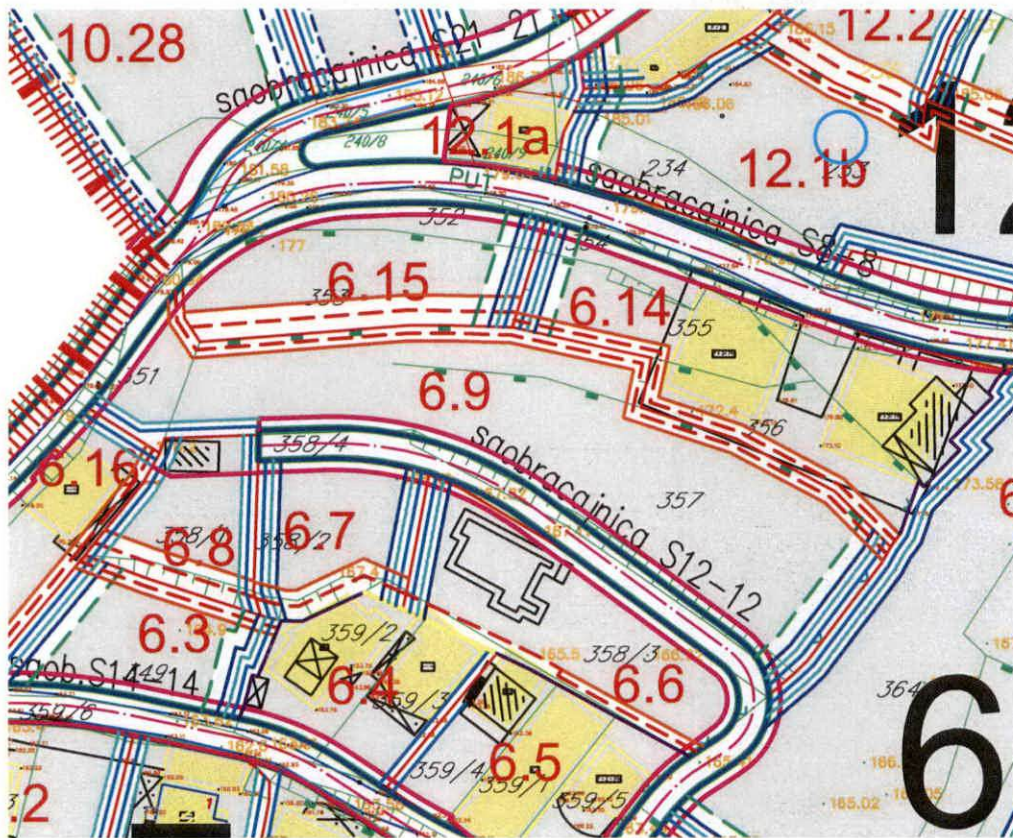
## LEGENDA

	GRANICA PLANA
	OSOVINA SAOBRAĆAJNICA
	IVIČNJAK
	TROTOAR
	PEŠAČKA STAZA
	KATASTARSKA PARCELA
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
<b>7.5</b>	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
<b>7a</b>	OZNAKA BLOKOVA
<b>P+n</b>	SPRATNOST (PRIZEMLJE + BROJ SPRATOVA)
	REGULACIONA LINIJA
	PRVA PREDNJA GRADJEVINSKA LINIJA (OBAVEZUJUĆA - VAN KOJE NEMA GRADNJE)
	PRELIMINARNI - ORIJENTACIONI OBJEKTI *po projektu*
	MOGUĆA ZONA GRADJENJA
	GRANICA BLOKA

# LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"

Naručilac:	 <b>OPŠTINA BUDVA</b>	
Naziv planskog dokumenta:	<b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"</b>	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	<b>I FAZA</b>	
Naziv karte:	<b>NIVELACIONO REŠENJE</b>	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
<b>1:1000</b>	<b>7.0</b>	<b>JUL, 2012.</b>
Nosioci izrade plana:	 <b>Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva</b>	
	 <b>"DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica</b>	
Rukovodioc plana:	<b>Prof. dr Miodrag Ralević</b>	
Koordinator plana:	<b>Dejana Šavija</b>	

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 08. Regulaciono rješenje  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)


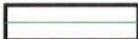








Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.






Budva, 09.04.2024. godine

## LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	KATASTARSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
<b>4c</b>	OZNAKA BLOKOVA
<b>7.5</b>	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE
	OSOVINA KOLOVOZA
	IVICA KOLOVOZA
	GRANICA BLOKA

# LOKALNA STUDIJA

Naručilac:	 <b>OPŠTINA BUDVA</b>	
Naziv planskog dokumenta:	<b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"</b>	
Naziv faze izrade planskog dokumenta	<b>I FAZA</b>	
Naziv karte:	Regulaciono rešenje	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
<b>1:1000</b>	<b>8.0</b>	<b>JUL, 2012.</b>
Nosioци izrade plana:	 <b>Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva</b>	
	 <b>"DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica</b>	
Rukovodioc plana:	<b>Prof. dr Miodrag Ralević</b>	
Koordinator plana:	<b>Dejana Šavija</b>	

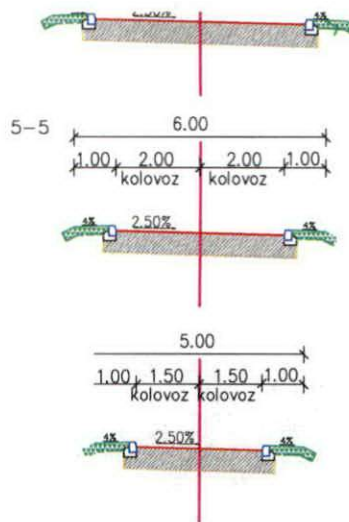








# LEGENDA

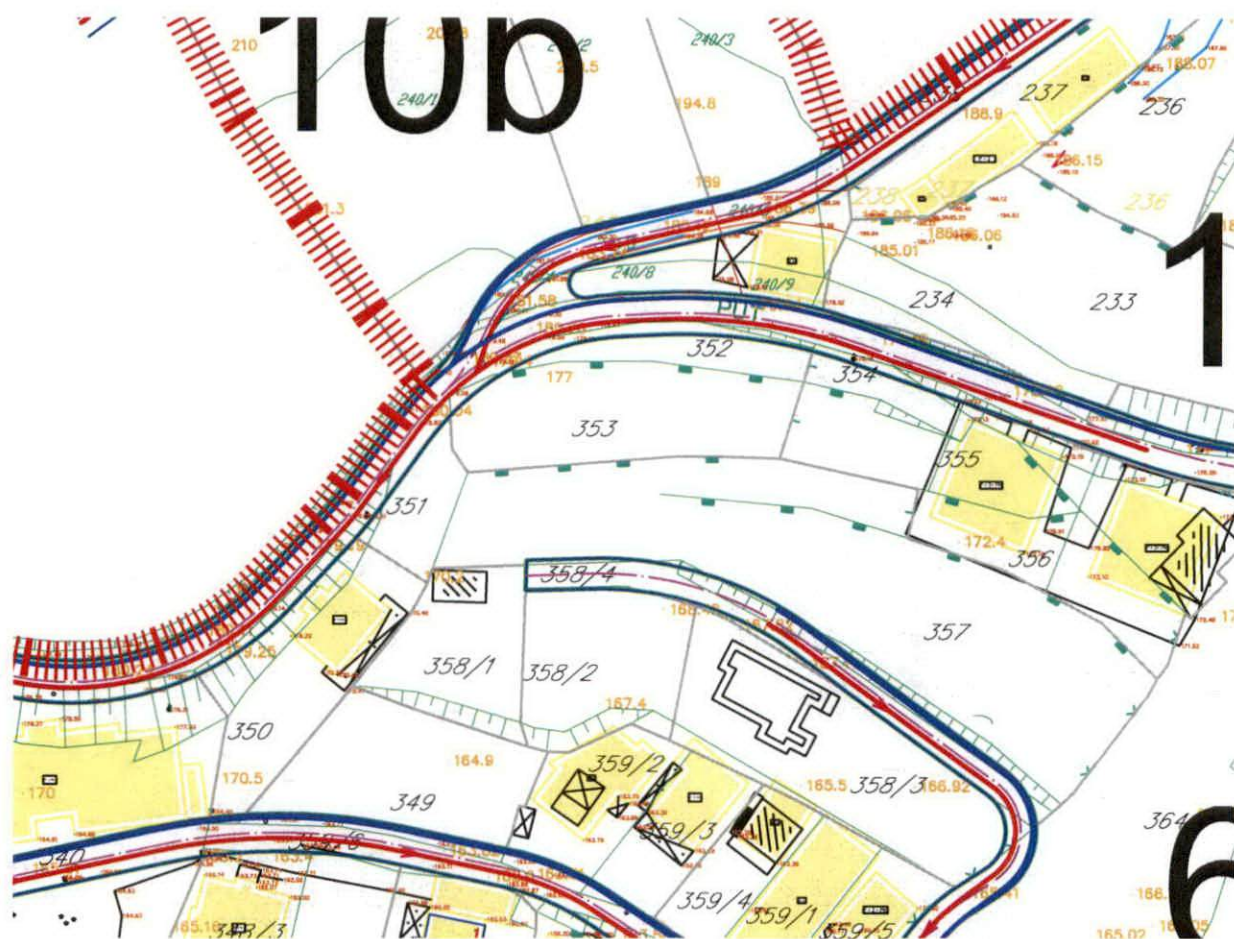
	GRANICA PLANA
	KATASTARSKA PARCELA
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	OSOVINA KOLOVOZA
	IVICA KOLOVOZA
	TROTOAR
	TEHNICKA (KOMUNALANA) STAZA
	PESACKA STAZA
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELE



# LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"

Naručilac:	 <b>OPŠTINA BUDVA</b>	
Naziv planskog dokumenta:	<b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"</b>	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	<b>I FAZA</b>	
Naziv karte:	<b>Plan saobraćaja sa analitičko - geodetskim elementima sa generalnim nivelac. rešenjem</b>	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
<b>1:2000</b>	<b>10.0</b>	<b>JUL, 2012.</b>
Nosilac izrade plana:	 <b>Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva</b>	
	 <b>"DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica</b>	
Rukovodioc plana:	<b>Prof. dr Miodrag Ralević</b>	
Koordinator plana:	<b>Dejana Šavija</b>	

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 11. Vodovodna I kanalizaciona mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)

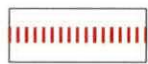


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 09.04.2024. godine

## LEGENDA



GRANICA PLANA



KATASTARSKA PARCELA



REGULACIONA LINIJA

**4c**

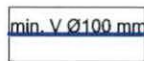
OZNAKA BLOKOVA



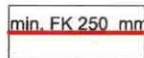
PLANIRANI REGIONALNI VODOVOD



POSTOJEĆI LOKALNI VODOVOD

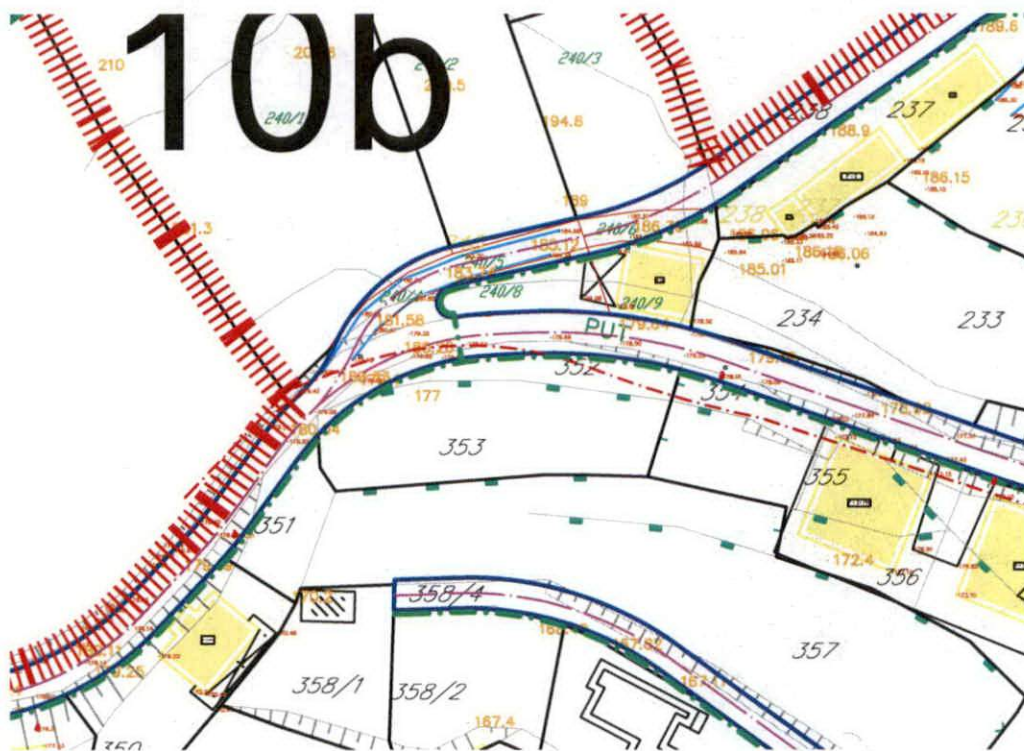


PLANIRANI VODOVOD



PLANIRANA KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 12. Elektroenergetska mreža  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 09.04.2024. godine



# LEGENDA

## PLANIRANO



TS 35/(20)10kV



TS 10(20)/0,4 kV



EL VODOVI 35kV



EL VODOVI 10(20)+1 kV+JO

## POSTOJEĆE



STS 10/0,4 kV



TS 10(20)/0,4 kV



PODZEMNI EL VODOVI



NADZEMNI EL VODOVI



GRANICA PLANA



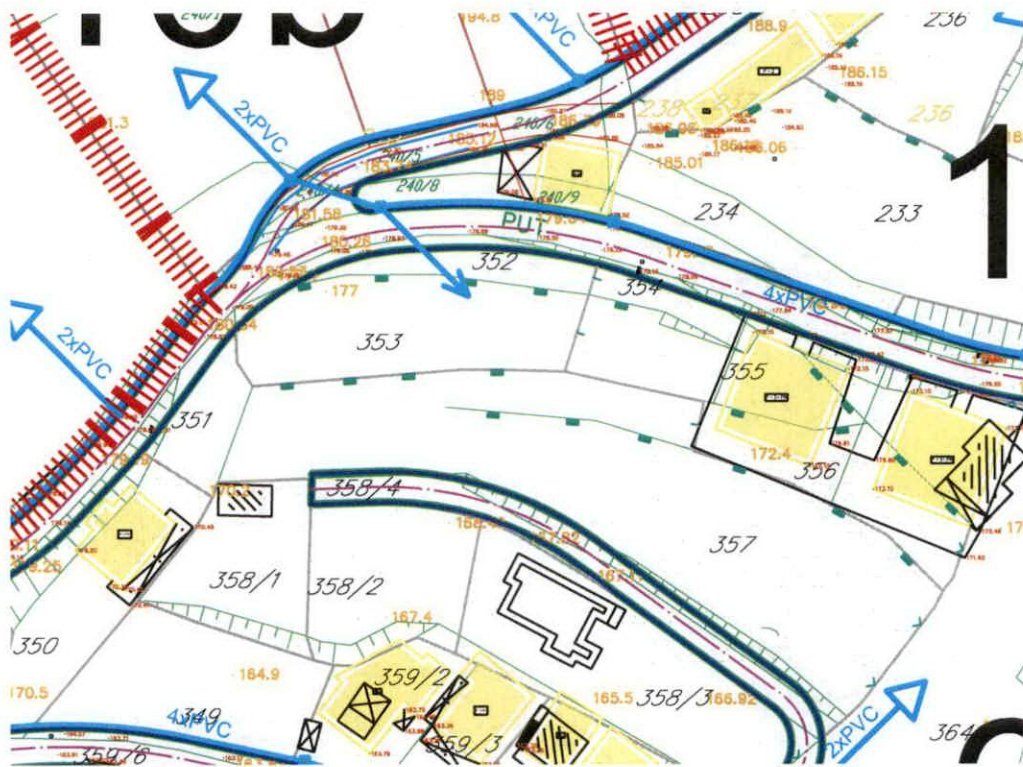
KATASTARSKA PARCELA



REGULACIONA LINIJA

OZNAKA BLOKOVA

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 13. Telekomunikaciona mreža  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 09.04.2024. godine

# LEGENDA

## POSTOJEĆE

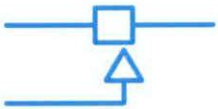


UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI



OPTIČKI KABL

## PLANIRANO



TK KANALIZACIJA

UNUTRAŠNJI IZVOD (PRIVODNI VOD)



GRANICA PLANA



KATASTARSKA PARCELA

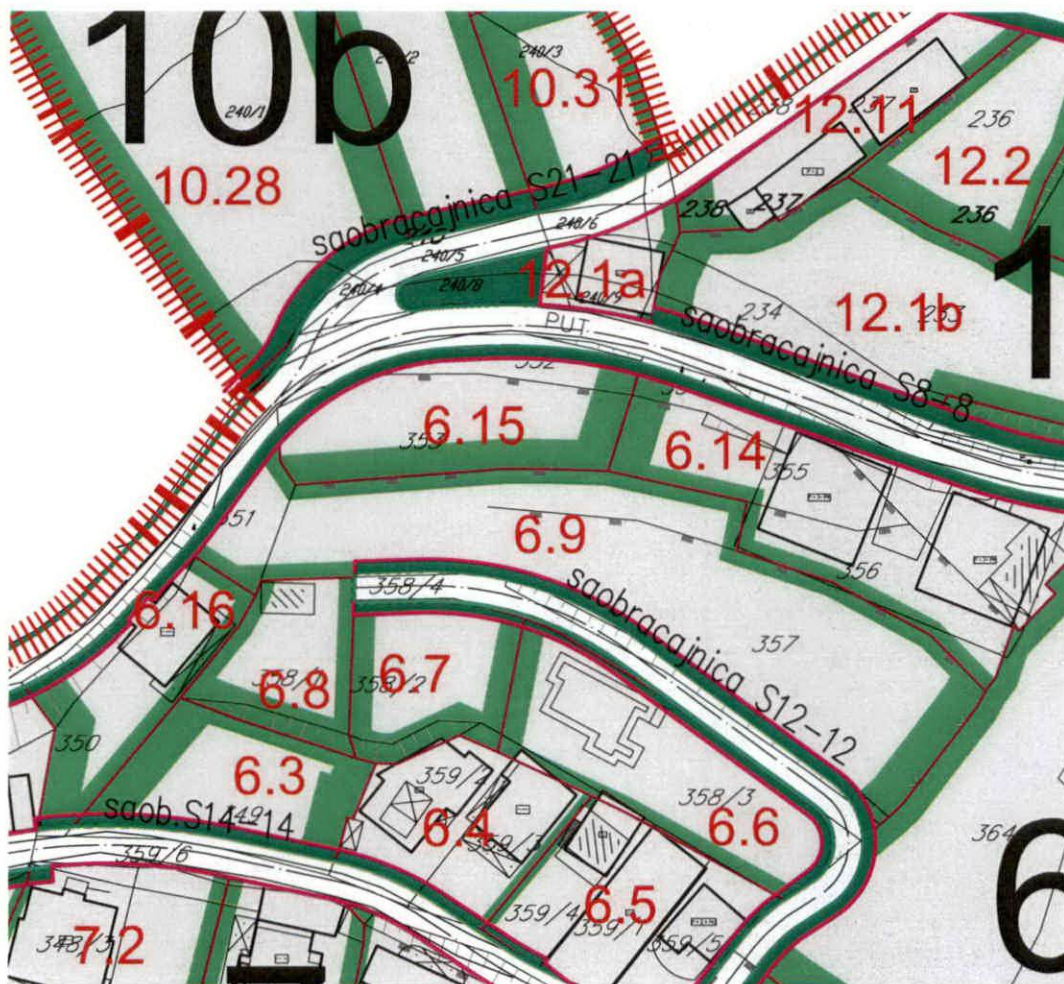


REGULACIONA LINIJA

4c

OZNAKA BLOKOVA

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 06. Holtikulturno rješenje  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.





Budva, 09.04.2024. godine




LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	KATAstarska PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
<b>7a</b>	OZNAKA BLOKOVA
7.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
233	OZNAKA KATAstarsKE PARCELE
	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	OSOVINA KOLOVOZA
	IVICA KOLOVOZA

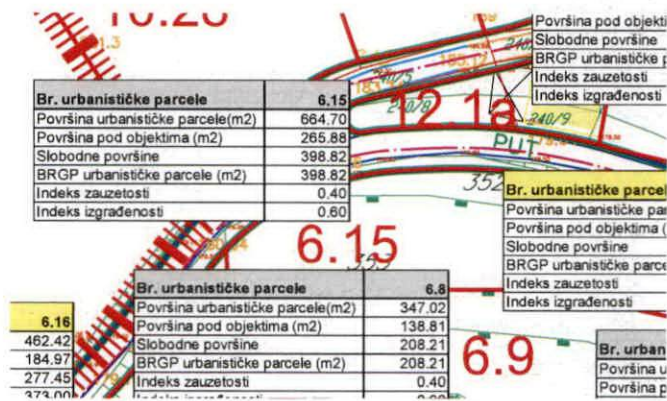
ZELENE POVRŠINE:

	UREDENE ZELENE POVRŠINE
	UNUTARBLOKOVSKO ZELENILU (PRELIMINARNO)

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE" - I FAZA

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	I FAZA	
Naziv karte:	HORTIKULTURNO REŠENJE	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	6.0	JUL, 2012.
Nosioci izrade plana:	 Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva  "DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 09 Urbanistički pokazatelji  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)










Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 09.04.2024. godine

## LEGENDA




	GRANICA OBUHVATA PLANA
	REGULACIONA LINIJA
<b>6</b>	BROJ BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
<b>6.10</b>	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	PRELIMINARNI - ORIJENTACIONI OBJEKTI /po projektu/
	IVICA KOLOVOZA
	OSOVIKA KOLOVOZA
	KATASTARSKA PARCELA
	GRANICA BLOKA

Urb. pokazatelj stanje	4.2
Planirano stanje	100.72
Planirano stanje (1:1000)	402.10
Planirano stanje (1:500)	402.28
Planirano stanje (1:200)	402.46
Planirano stanje (1:100)	402.64
Planirano stanje (1:50)	402.82
Planirano stanje (1:25)	403.00

tabela urb.pokazatelja  
planirano stanje

Urb. pokazatelj stanje	4.2
Planirano stanje	100.72
Planirano stanje (1:1000)	402.10
Planirano stanje (1:500)	402.28
Planirano stanje (1:200)	402.46
Planirano stanje (1:100)	402.64
Planirano stanje (1:50)	402.82
Planirano stanje (1:25)	403.00

tabela urb.pokazatelja  
postojeće stanje

Naručilac:	 <b>OPŠTINA BUDVA</b>	
Naziv planskog dokumenta:	<b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"</b>	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	<b>I FAZA</b>	
Naziv karte:	<b>URBANISTIČKI POKAZATELJI</b>	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
<b>1:1000</b>	<b>9.0</b>	<b>JUL, 2012.</b>
Nosioci izrade plana:	 <b>Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva</b>  <b>"DEA HOME"</b> <b>Josipa Broza 57, Podgorica</b>	
Rukovodioc plana:	<b>Prof. dr Miodrag Ralević</b>	
Koordinator plana:	<b>Dejana Šavija</b>	

BROJ URB. PARCELE	NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)	FUNKCIJE (SEKUNDARNA/ DOPUNSKA NAMJENA)	SADRŽAJI
6.9	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 3. Apartmansko stanovanje
6.10	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje
6.11	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje
6.12	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje
6.13	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje
6.14	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	KOMERCIJALNI SADRŽAJI SA STANOVANJEM	1. Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 3. Apartmansko stanovanje
6.15	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	KOMERCIJALNI SADRŽAJI SA STANOVANJEM	1. Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 3. Apartmansko stanovanje
6.16	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	KOMERCIJALNI SADRŽAJI SA STANOVANJEM	1. Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 3. Apartmansko stanovanje



**Blok 6**

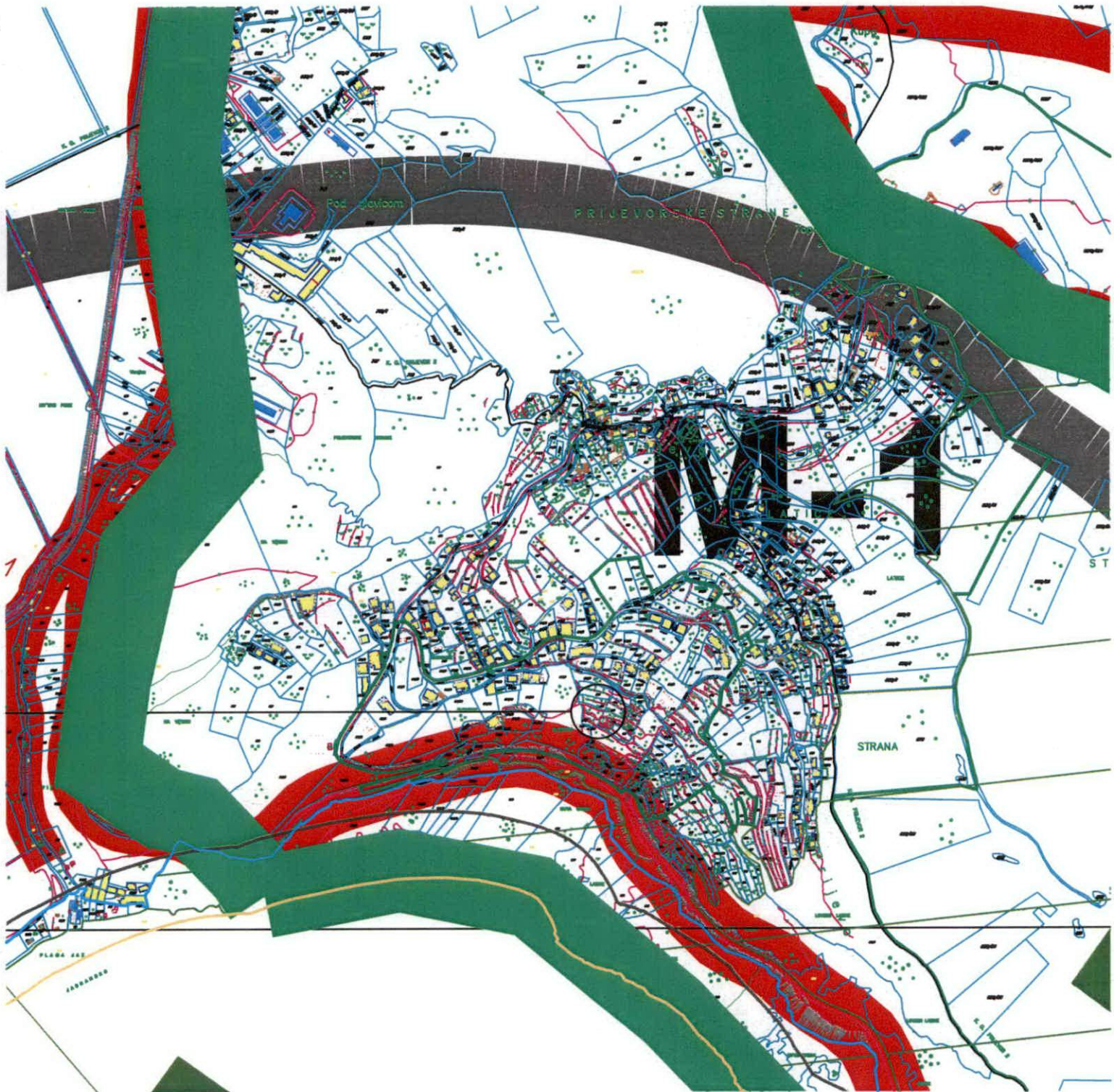
- preporučena spratnost od p+1 do p+4

Urbanistički pokazatelji za blok 6 po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
6	16787.07	7929.88	24709.62	0.47	1.47

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
6.1	1491.00	596.40	920.54	0.40	0.62	894.6
6.2	791.90	490.01	2265.80	0.62	2.86	301.89
6.3	474.91	189.96	284.95	0.40	0.60	284.95
6.4	489.67	230.24	823.28	0.47	1.68	259.43
6.5	637.46	320.57	960.81	0.50	1.51	316.89
6.6	707.77	283.11	424.66	0.40	0.60	424.66
6.7	408.74	163.50	245.24	0.40	0.60	245.24
6.8	347.02	138.81	208.21	0.40	0.60	208.21
6.9	1848.88	739.55	1848.88	0.40	1.00	1109.33
6.10	1250.03	625.02	2250.05	0.50	1.80	625.02
6.11	2403.90	1201.95	4327.02	0.50	1.80	1201.95
6.12	779.67	389.84	1403.41	0.50	1.80	389.84
6.13	2883.53	1441.77	5190.35	0.50	1.80	1441.77
6.14	1113.84	668.30	2784.60	0.60	2.50	445.54
6.15	664.70	265.88	398.82	0.40	0.60	398.82
6.16	462.42	184.97	373.00	0.40	0.81	277.45

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



Budva, 09.04.2024. godine



## LEGENDA

### GRANICE

- Granica zahvata PPN OP
- Državna granica
- Granica opština
- Obalna linija

### POSEBNI REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

- Granica Morskog dobra
- Linija odmaka od 100m
- Linija odmaka 1000m
- Uslov za proširenje odmaka

### CENTRI NASELJA

- Centar posebnog značaja
- Centar regionalnog značaja
- Značajan lokalni centar
- Lokalni centar

### NEPOKRETNA KULturna BAŠTINA

#### Postojeća zaštićena područja i objekti

- Međunarodni značaj - Svjetska baština - na UNESCO-voj Listi kulturne baštine.
- Područje spomenika kulture
- Zaštitna (buffer) zona

## LEGENDA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- Autoput
- Autoput - alternativna trasa
- "Brza saobraćajnica"
- Magistralni put
- Regionalni put
- Lokalni/opštinski/ put
- Ostali putevi/staze
- Eurovelo 8
- Željeznička pruga
- Denivelisana raskrsnica
- Aerodrom
- Letjelište
- Drop zona
- Stalni granični prelaz
- Autobuska stanica
- Alternativna lokacija autobuske stanice
- Željeznička stanica
- Željezničko stajalište
- Međunarodna luka
- Lokalna luka
- Marina
- Sidrište
- Kruzer terminal
- Terminal integralnog transporta
- Trajekt
- Pristan

### OPŠTINA BUDVA

#### Graditeljska baština

- | BEDNA | OPŠTINA BUDVA   |
|-------|---|
|       | 1. Mari grad Budva  |
|       | 2. Menastr Frankevice   |
|       | 3. Menastr Belevici   |
|       | 4. Sveti Stefan   |
|       | 5. Crkva Sv. Trojice  |
|       | 6. Menastr Starijevići  |
|       | 7. Crkva Sv. Petra, Kraljevića                                |
|       | 8. Crkva Sveta Marija in Punta                                |
|       | 9. Menastr Gradina  |
|       | 10. Ostaci vile Ruzice sa mozaičom                            |
|       | 11. Ostaci vile Urbane  |
|       | 12. Crkva Sv. Roka  |
|       | 13. Menastr Podostrog   |
|       | 14. Menastr Durdovac  |
|       | 15. Menastr Podlastva   |
|       | 16. Menastr Drljevo   |
|       | 17. Crkva Sv. Elizabeta                                       |
|       | 18. Most na Vojkij vodi                                       |
|       | 19. Ostaci kastele i lezarova                                 |
|       | 20. Prostor između hotela "Adria" i gradskih hotela, arh.lok. |
|       | 21. Crkva Sv. Tome  |
|       | 22. Crkva Sv. Križa   |
|       | 23. Crkva Sv. Nikole  |
|       | 24. Drobni pijesak  |
|       | 25. Crkva Sv. Petra   |
|       | 26. Trčevac Komand  |

### PRIRODNA BAŠTINA

#### Postojeća zaštićena područja

- Zaštićena prirodna područja
- Međunarodni značaj - Svjetska baština
  - 1. Kotorsko-Risanski zaliv, UNESCO- Svjetska prirodna i kulturna baština (područje zaštićeno i opštinskom odlukom)
  - 2. NP Skadarsko jezero - Ramsarsko područje
- Državni značaj
  - 2. NP Skadarsko jezero / Kontaktne zone
  - 3. NP Lovćen
- Lokalni značaj:
  - 4. Rezervat prirode - Tivatska Solita
- 5. Predio izuzetnih odlika:
  - 5.1. Bečićka plaža
  - 5.2. Čanj plaža
  - 5.3. Jaz plaža
  - 5.4. Ostrvo Stari Ulcinj
  - 5.5. Petrovačka plaža
  - 5.6. Sutomska plaža

- 6. Spomenik prirode:
  - 6.1. Bujarica
  - 6.2. Drobni 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 Topolici
  - 6.9. Pećin plaža
  - 6.10. Pržno plaža - Plavo Horizonti
  - 6.11. Ratac sa Žukotrijicom
  - 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
- Predložena za brisanje /Slovenska plaža/

#### Potencijalna zaštićena prirodna područja

- I Nacionalni park - Orjen
- II Regionalni park - Vrmac
- III Spomenik prirode - Platamuni
- IV Spomenik prirode - Zona oko ostrva Katič i Sveta Neđelja
- V Regionalni park - Rumija
- VI Spomenik prirode - Zona oko Ostrva Ulcinj sa Vučjom uvalom
- VII Spomenik prirode - Šasko jezero
- VIII Spomenik prirode - Ulcinjska 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,
- Platamuni,
- Ostrvo Katiči,
- Tivatska solita,
- Bujarica,
- Brdo Spas,
- Plaža Pećin,
- Orjen,
- Lovćen,
- Rumija,
- Velika plaža i Solana,
- Šasko jezero, rijeka Bojana,
- Knete i Ada
- Skadarsko jezero

#### Morski habitati

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

#### Estuar Bojana

Postojeći regionalni park Orjen (nije upisan u centralni registar)