



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: 06-332/22-530/5
Budva, 07.03.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ŽARIĆ SLOBODANA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21 i 151/22), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17) i DUP "Dubovica I – izmjene i dopune" („Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/14), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta
(postojeći objekat se ruši)

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 14

Urbanistička parcela broj: UP1 koju čine

Djelovi katastarskih parcela broj 490/1, 490/2, 501/2, 481/8, 492, 493/1 i 485/11 KO Budva

Dio katastarske parcele broj 490/1 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-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 katastar i državnu imovinu - PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

Predmet ovih UTU je izgradnja objekta na kat. parceli broj 490/1 KO Budva, u listu nepokretnosti označenog kao objekat broj 7, a u DUP-u označen kao dio dvojnog objekta, pod brojem 9A.

- Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 07.03.2023. godine, konstatovano je sledeće:
 - u listu nepokretnosti br. 3605 za KO Budva, na **kat. parceli broj 490/1** upisano 14 stambenih zgrada ukupne površine 1531m², dvorište površine 500m² i neplodna zemljišta površine 3932m². Katastarska parcela je u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva;
 - **objekat broj 7:** U podacima o objektima i posebnim delovima objekta upisana je stambena zgrada Po+P+1 površine u osnovi 208 m². Kao suvlasnici upisani su Brkanović Nikola (PD1, 3, 4, 5, 6, 7 i 8) i Žarić Slobodan (PD2). U podacima o teretima i ograničenjima za objekat br. 7 upisano je da objekat nema dozvolu u površini od 66m², zabilježba postojanja stambenog prostora pov.82m² u prizemlju objekta, pravo zaloga – hipoteka, zabilježba rješenja i zabilježba poreskog potraživanja.

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose među vlasnicima kat. parcele i objekta.

- U listu nepokretnosti broj 4190 za KO Budva od 14.02.2023. godine na kat. parceli broj 490/2 upisana je stambena zgrada površine 92m² u svojini Basarabić Nebojše.
- Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 07.03.2023. godine, konstatovano je sledeće:
 - u listu nepokretnosti broj 101 na kat. parceli broj 501/2 upisana je porodična stambena zgrada površine 102m² i dvorište površine 98m², u svojini Božović Nika;
 - u listu nepokretnosti broj 332 na kat. parceli broj 481/8 upisane su šume 4. klase površine 154m², u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Budva;
 - u listu nepokretnosti broj 3604 na kat. parceli broj 492 upisane su šume 3. klase površine 65m², u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Budva;
 - u listu nepokretnosti broj 2624 na kat. parceli broj 493/1 upisano je 10 stambenih zgrada ukupne površine 3504m², poslovne zgrade u vanprivredi površine 610m², građevinska parcela površine 5722m² i dvorište površine 500m², u sukorišćenju „Elmos“ doo Budva i Opštine Budva;
 - u listu nepokretnosti broj 549 na kat. parceli broj 485/11 upisana je građevinska parcela površine 38m² u susvojini Samardžić Branke i Živković Zagorke.

Po zahtjevu podnosioca zahtjeva (broj 06-332/22-530/4 od 26.12.2022. godine), **postojeći objekat (u LN označen kao broj 7) se uklanja.**

Vlasnik objekta može shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podnijeti prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaza o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).

U tekstualnom dijelu DUP-a navedeno je sledeće:

"Izuzetno za zonu sa postojećim jednoporodičnim objektima u otvorenom bloku SS2 (blokovi br. 14 i 11) – i to dvojni objekti u okviru datih zona: vlasnici dela objekta koji vrše nadgradnju, rekonstrukciju ili izgradnju prilikom izdavanja odobrenja dužni su da pribave saglasnost samo od susjeda sa kojim dijele zajednički objekat. Ukoliko novi arhitektonski koncept objekta ne može da se prilagodi zatečenom stanju ili zbog drugih razloga (statička stabilnost i slično) kod objekata kod kojih je predviđena nadogradnja moguća je i potpuna rekonstrukcija (sa uklanjanjem postojećeg dela objekta) uz saglasnost susjeda sa kojim se objekat dijeli." (strana 75)

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje srednje gustine u zoni pretežno postojeće izgradnje (SS1 i SS2)

SS2 – stanovanje srednje gustine u zoni sa postojećim jednoporodičnim objektima u otvorenom bloku (srednje visoki objekti)

Zona sa postojećim jednopodričnim objektima u otvorenom bloku (SS2) karakteristična je po objektima male visine, koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni su na jedinstvenoj zajedničkoj površini bez parcelacije, sa pripadajućim dvorištem za svaku stambenu jedinicu i javnim prostorom između njih. Između objekata su formirane pjacete za okupljanje i pješačke staze koje povezuju unutrašnjost bloka sa okolnim saobraćajnicama, dok većih zelenih blokovskih površina nema. Mada su objekti realizovani na osnovu prethodnih planova, neki objekti su neplanski dograđeni i nadgrađeni, tako da su rastojanja između objekata manja od propisanih, a do nekih objekata ne postoji kolski prilaz. Ova zona se odlikuje nižim standardom stanovanja, koji je posebno ugrožen nedostatkom saobraćajnica, parkirališta i zelenih površina. Kako ne postoji ni opšti ni pojedinačni interes da se u ovoj zoni unaprijedi i poboljša standard stanovanja nekim radikalnijim urbanističkim mjerama, ona se u ovom planu zadržava u zatečenom stanju i tretira kao netipični slučaj. Da bi se završila započeta izgradnja bloka i izjednačili uslovi stanovanja, planirana je djelimična nadogradnja (u originalnom gabaritu) onih objekata koji do sada nijesu nadograđeni. Za stanovanje u ovoj zoni, indeks zauzetosti je do 0,45, a indeks izgrađenosti je do 1,8. (strana 56)

Stanovanje u zoni nove izgradnje podrazumjeva mogućnost izgradnje objekata višeg standarda u postojećem urbanom tkivu i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećeg tkiva planirana je nova izgradnja na praznim parcelama, sa obezbjeđenim kolskim pristupom, parkinzima i zelenim i slobodnim površinama. (tekstualni dio DUP-a, strana 57)

U objektima namjenjenim stanovanju u prizemlju objekta ili u djelu objekta dozvoljeno je korišćenje za različite djelatnosti. Djelatnosti koje se mogu predvidjeti su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvjesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema posebnim propisima za svaku od ovih djelatnosti. (strana 57)

Stambena jedinica je stan ili turistički apartman. (strana 63)

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u hotelima i drugim objektima predviđenim za ovu djelatnost. U planiranom stanju objekti namjenjeni za turizam mogu se nalaziti i u okviru drugih pretežnih namjena, gdje je to izričito navedeno. Urbanistički parametri za objekte turizma (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za pretežnu namjenu u bloku. Objekte namjenjene za pružanje usluga smještaja i ishrane turista planirati u skladu sa odredbama važećih zakona, pravilnika, normativa i drugih akata koji definišu ove vrste djelatnosti. (strana 58)

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti **rezidencijalni, jednopodrični, gradska vila, višepodrični i višestambeni objekti**:

- Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
- Pod **jednopodričnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice.
- Pod **višepodričnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **višestambenim objektom**, smatra se zgrada s najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

(strana 63)

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine i na vodnim površinama **nije dozvoljeno** građenje zgrada, osim u površinama pod zelenilom i slobodnim površinama (urbano zelenilo) kako je uslovima za ovu namjenu definisano. Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada.

Na urbanističkim parcelama namjenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (različite kancelarije, službe, biro, ugostiteljsko-turistički sadržaji, prodavnice, zanatske radnje) i garaža. (strana 69)

Kao turistička namjena planom nisu definisane posebne lokacije, već se one uklapaju u pretežnu namjenu na nivou bloka. Turistički kapaciteti u okviru druge pretežne namjene podrazumevaju objekte u kojima se turistima pruža usluga smještaja sa ishranom. Na pojedinim lokacijama u okviru druge pretežne namjene mogu se graditi turistički kapaciteti, ukoliko oni ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu koji su definisani u poglavlju 5.1.2.tačka 16 strana 64. Za objekte turističke namjene u okviru druge pretežne namjene važe uslovi za pretežnu namjenu, osim uslova za rješavanje mirujućeg saobraćaja i ograđivanje, gdje se primjenjuju uslovi iz tačaka 5.11.4. i 5.11.5. (strana 86).

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“ broj 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. **Zakon o turizmu i ugostiteljstvu** („Službeni list CG“ broj 02/18, 04/18 i 13/18) 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 riziorta i koristi sadržaje turističkog riziorta 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.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 68)

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

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom djelu DUP-a, poglavlje 5.7.2 Horizontalna i vertikalna regulacija za SS1, SS2 i SS4 (strana 76)

Pojmovi koji se koriste u planu:

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad **konačno nivelisanog i uređenog terena**), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

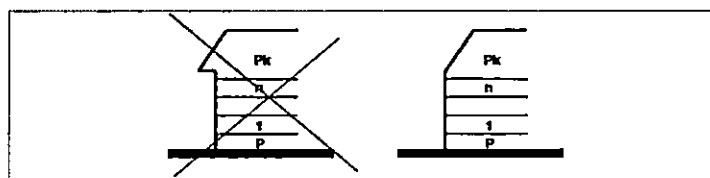
- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu u prizemlju do 4,0 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

Podzemna etaža (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod **konačno uređenog i nivelisanog terena**. Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m. **Garaže nisu obavezujuće, u okviru urbanističke parcele. Suteran se smatra korisnom etažom** koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod **konačno uređenog i nivelisanog terena**. Objekti mogu imati samo jedan suteran. (strana 62)

Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluoblječastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat - Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta (šema 1)



Šema 1

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, liftovske kućice, rezervoare za vodu i sl.

Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta.

Horizontalna i vertikalna regulacija:

Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz predhodnog stava izuzima se potpuno ukopan dio zgrade namjenjen za garaže. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

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 max. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.7, strana 69)

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00m
- jednostrano uzidani objekti - 3,00 - 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00 m;
- obostrano uzidani objekti - 0,00 m.

Min. odstojanje objekata od susjednog objekta je 4,0m.

Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m. Minimalno odstojanje se računa od stepenica, konzola, lođa i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4,0 m.

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

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.9, strana 70)

Podzemna građevinska linija PGL

Podzemne garaže kod planiranih objekata mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu list broj 08. Regulacija i nivelacija (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 5.3.11. strana 71)

Spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu od 3,0m do 3,20 m;
- prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,00m; izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima. (poglavlje 5.1.2. strana 62)

Krovovi ovih objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije.

Ukoliko je krov kos, krovni pokrivač prilagoditi nagibu 12-23°. Voda sa jednog krova ne smije se slivati na drugi objekat. Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova.

Potkrovlje:

Visina nazitka potkrovnog etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine. Potkrovlje može imati samo jedan nivo uz mogućnost izgradnje jedne galerije

Maksimalna visina vijenca iznosi 12 m (G+P+2+Pk) - 13,5m (G+P+2+3), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.2. strana 77)

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 dijela objekta. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.2 strana 77)

Nivelacija urbanističkih parcela

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu - list 08. Planirano stanje - regulacija i nivelacija. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3.12 strana 77)

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih uslova.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ovakvi objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, s time da se ne može prekoračiti indeks izgrađenosti propisan za tu parcelu. (strana 70-71)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA br. 1, blok 14	3779	/	/	1.80	0.51	/
objekat broj 9A	/	136	34			Su+P+1+Pk
		54	27			Su+P
		112	56			P+1

Prema grafičkom prilogu broj 08. *Planirana regulacija i nivelacija* označena spratnost za objekat 9A je **Su+P+1+Pk**.

- Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *tački 6. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.* (strana 76)
- **Ukoliko novi arhitektonski koncept objekta ne može da se prilagodi zatečenom stanju ili zbog statičke stabilnosti i sličnog, kod objekata kod kojih je predviđena nadgradnja, moguća je i potpuna rekonstrukcija – sa uklanjanjem postojećeg djela objekta, uz saglasnost susjeda sa kojim se objekat djeli.** (strana 75)
- Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.2 strana 77)
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (izgradnja bazena, sportskih terena, staklenika, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaža).

- Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadata BGRP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se u suterskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1 strana 97).
- Ukoliko je objekat na strmom terenu, obrađivač plana predlaže kaskadnu gradnju, tako da se ukoliko objekat izlazi na dve ulice (gornju i donju) omogući pristup i sa gornje ulice i da jedna etaža bude iznad nivoa ulice. Kod kaskadnih objekata visina objekta u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimaln planom dozvoljenu visinu. (Poglavlje 5.3.13. izgradnja na terenu sa nagibom, strana 72)
- Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Službeni list CG br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.
- U planu Dubovica I, izmjene i dopune na parcelama na kojima je predviđena nova gradnja, a koje su razmatrane ovim planom, obrađivač plana predlaže da se na jednoj urbanističkoj parceli mogu predvidjeti dva (2) nova objekta umjesto jednog (1) i obratno ukoliko ukupan zbir površina ne prekoračuje maksimalne vrijednosti parametara predviđenih za tu urbanističku parcelu, a u svemu prema zadatim urbanističkim uslovima. (strana 69)
- **Izuzetno za zonu sa postojećim jednopodričnim objektima u otvorenom bloku SS2 (blokovi br. 14 i 11) – i to dvojni objekti u okviru datih zona:** vlasnici dela objekta koji vrše nadgradnju, rekonstrukciju ili izgradnju prilikom izdavanja odobrenja dužni su da pribave saglasnost samo od susjeda sa kojim dijele zajednički objekat. Ukoliko novi arhitektonski koncept objekta ne može da se prilagodi zatečenom stanju ili zbog drugih razloga (statička stabilnost i slično) kod objekata kod kojih je predviđena nadogradnja moguća je i potpuna rekonstrukcija (sa uklanjanjem postojećeg dela objekta) uz saglasnost susjeda sa kojim se objekat dijeli.

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

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

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

8. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 79/04).

Projektom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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). 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" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Dubovica I, višeg standarda. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih djelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih djelova, mjenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi djelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada (npr. otvori prozora i vrata, balkoni terase nadograđenog i dograđenog dijela moraju da budu iste veličine, boje i obrade kao postojeći, moraju da prate vertikalnu i horizontalnu liniju postojećih, krov i završetak krovnog vijenca mora biti u istom stilu kao na postojećem objektu i sl.). Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

2. Uljepšavanje dvorišnih fasada U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

3. Sprečavanje kiča Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih subara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

4. Upotreba korektivnog zelenila Pozeljna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i

preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

5. Upotreba materijala i boja U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bez, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

6. Uljepšavanje javnih prostora Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze). (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.20 strana 92-93)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se ne mogu ograditi. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7.5, strana 78)

11. USLOVI ZA IZGRADNJU PODZIDA

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele. Visina podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice.

Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz postovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, puzavice, trava. (strana 90)

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

U zavisnosti od namjene površina predviđene DUP-om, prirodnih uslova, uslova okruženja i raspoloživog prostora ozelenjavanje treba vršiti po specifičnim principima za gradsko zelenilo.

Izgradnju i uređenje slobodnih površina i površina pod zelenilom na prostorima pod zelenilom namjenjenim za javno korišćenje raditi isključivo na osnovu projektne dokumentacije uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena (ograde i podzidi u kamenu, urbani mobilijar i parkovska oprema prilagođeni mediteranskom ambijentu). Površine pod zelenilom i slobodne površine koje se nalaze u okviru planiranih saobraćajnica ili se naslanjaju na njih, uređuju se i privode namjeni zajedno sa tim saobraćajnicama, a kroz izgradnju na osnovu zakonom predviđene tehničke dokumentacije.

Na površinama po zelenilom ograničenog korišćenja izgradnju i uređenje slobodnih površina i površina pod zelenilom kao što su one na parcelama turističke namjene, višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, raditi isključivo na osnovu projektne dokumentacije uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena kako je ranije vec navedeno.

Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednorodnog i višerodnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena (popločavanje, ograde i podzidi u kamenu i slično), što je u skladu sa mediteranskim ambijentom.

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u *Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje*, a prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste vrste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Zelenilo redovno održavati i njegovati (uklanjati suve, napukle grane i djelove zelenila koji ometaju kretanje pješaka), kako se ne bi ugrozila bezbjednost prolaznika i vozila. Krošnje zelenila orezivati tako da im visina iznad pješačke komunikacije bude minimalno 2,5 m, a iznad kolovoza minimalno 4,5m. U slučaju poremećaja statičke stabilnosti zelenila izvršiti njegovo statičko obezbjeđivanje ili ga ukloniti.

Održavanje, njegovanje, liječenje i druge radove na zelenilu povjeriti stručno osposobljenim licima, a pri izboru sadnog materijala konsultovati stručnjake (pejsažne arhitekte, inženjere hortikulture, šumare). **Izbjeći sadenje zelenila:**

1. koje ima otrovne djelove (cvijet, plod, list, koru, korijen),
2. koje kod ljudi može izazvati polenske alergije,
3. koje kod ljudi može izazvati druge zdravstvene tegobe nastale ubodom, dodiranjem ili drugim kontaktom sa djelovima biljke ili njihovim izlučevinama (sok, smola, polen i sl.).

Površine pod zelenilom i slobodne površine na urbanističkim parcelama jednorodnog i višerodnog stanovanja, gdje je uključeno i stanovanje sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima i turistički objekti.

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom, pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Na parcelama *jednorodnog stanovanja* prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama *višerodnog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima*, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina na parcelama sa *turističkim objektima* obavezno raditi na osnovu projekta. Projektom predvidjeti takvo rješenje kojim se obezbjeđuje prepoznatljivost hotela, apart-hotela ili drugog oblika smještaja u odnosu na ostale turističke objekte. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom, kvalitetnim urbanim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim

betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvjetljenju zelenih i slobodnih površina. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. (strana 106-108)

13. 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 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, 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 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. 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. **Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno 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 geonasleđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

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

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 i 40/11), 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.

16. 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.

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

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Pristup georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

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 se predmetna trasa izlazi na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/2004).

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 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.

18. 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 27/07, Službeni list CG broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). 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.

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

Potreban broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbjeđiti prema normativu (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3.11 strana 71):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1,1 vozilo /stanu (0,7 u zoni rekonstrukcije i obnove post.ob.)
APARTMANI	1,1 vozilo /apartmanu (0,7 u zoni rekonstrukcije i obnove post.ob.)
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 vozilo na 2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 75m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 vozilo na 75 m ² bruto površine ili 1PM/lokalu
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje predhodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjene za garažu **ne smije** biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, a za turističke objekte **ne smije** biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu -list br. 08. Planirano stanje - regulacija i nivelacija.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješacke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. **Na urbanističkim parcelama garaže nisu obavezujuće. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto -radionice i sl.), kao ni prenamjena prostora za parkiranje.** (strana 71)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 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.

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grijanja.

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije -- zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetera i obezbijediti neophodnu zasjenu u 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 snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

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

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

23. 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

24. 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.

25. NAPOMENA

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

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

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

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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18) 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 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih 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.

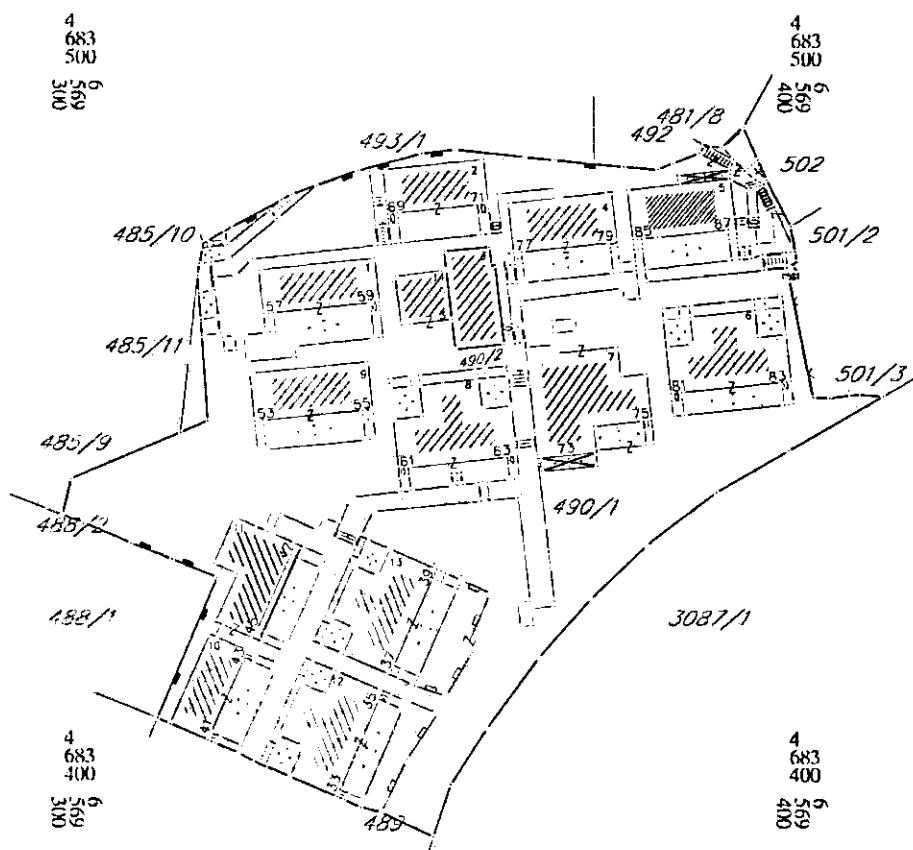




KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

↑
S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Punic



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-1925/2023

Datum: 06.02.2023.

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 UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3605 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
490	1		10 10	19/10/2022	DUBOVICA	Dvorište		500	0.00
490	1	7	10 79/18	19/10/2022	DUBOVICA	Stambene zgrade		208	0.00
								708	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
6036000008446	CRNA GORA- SUB. RASP. OPŠTINA BUDVA Budva		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
490	1	7	Stambene zgrade	919	1P1 208	Svojina OPŠTINA BUDVA BUDVA Budva 1/1 0000002903000
490	1	7	Stambeni prostor Trosoban stan	2	P1 50	Svojina ŽARIĆ VLADO SLOBODAN BEŽE ALBAHARI 6ZEMUN ZEMUN- 1/1 0907943232038

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
490	1	7	2	1	Stambeni prostor	28/06/2017 7:20	Zabilježba poreskog potraživanja U IZNOSU OD 6.662,12 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA NA OSNOVU ZAKLJUČKA O OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA (HIPOTEKA) SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR. 043-03-1522 OD 25.03.2016 GODINE.
490	1	7	2	2	Stambeni prostor	02/07/2019 14:27	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA VLADANA VUJOVIĆA IZ KOTORA I. BR. 922/2018 od 16.07.2018.G.
490	1	7		1	Stambene zgrade	31/07/2018 10:22	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU U POVRŠINI OD 66M2.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
490	1	7		2	Stambene zgrade	23/10/2018 8:9	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA POV.82m2,U PRIZEMLJU (P)OBJEKTA BR.7.KAT.PARC. BE.490.

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 Ovlašćeno lice: ⁷

Sonja Tomašević

SONJA TOMAŠEVIĆ



3600000322



104-919-2380/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-2380/2023

Datum: 14.02.2023.

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 UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4190 - 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
490	2	3	10 11/22	19/10/2022	DUBOVICA	Stambene zgrade		92	0.00
								92	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1211990254995 0	BASARABIĆ NEBOJŠA UL. MIMOZE BR. 67, BUDVA BUDVA 0	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
490	2	3	Stambene zgrade KUPOVINA	919	P 92	Svojina BASARABIĆ NEBOJŠA 1/1 1211990254995 UL. MIMOZE BR. 67, BUDVA 0
490	2	3	Stambeni prostor KUPOVINA	1	P 72	Svojina BASARABIĆ NEBOJŠA 1/1 1211990254995 UL. MIMOZE BR. 67, BUDVA 0

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
490	2	3	1	1	Stambeni prostor	22/08/2019 9:36	ZABILJEŽBA LIČNE SLUŽBENOSTI-DOŽIVOTNOG UŽIVANJA I PLODOUŽIVANJAU KORIST POKLONODAVCA BASARABIĆ DUŠANA I SUPRUGE POKLONODAVCA BURGIC-BASARABIĆ MILANKE.
490	2	3	1	2	Stambeni prostor	19/01/2023 11:53	ZABILJEŽBA RJEŠENJA SEKRETARIJATA ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ OPŠTINA BUDVA BR.UPI 06-332/21-159/11/69 OD 14.12.2022.G.SVOJINA BASARABIĆ NEBOJŠE 1/1.

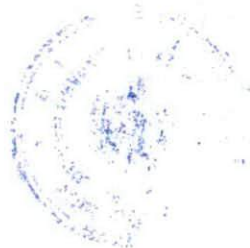
Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
490	2	3		1	Stambene zgrade	20/10/2022 9:23	POSTOJANJA DOGRADNJE OBJEKTA 3 NOVE POV. 140M2.I STAMBENIH PROSTORA PD-1 PPV.72M2.(P)---PD2-POV.75M2.(P1)--PD3-POV.13M2.(PN)--DOGRAĐENI I SAGRAĐENI BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE I BEZ SAGLASNOSTI VLASNIKA ZEMLJIŠTA I OBJEKTA--OPŠTINE BUDVA OD STRANE BASARABIĆ NEBOJ SE IZ BUDVE.
490	2	3		2	Stambene zgrade	19/01/2023 11:54	ZABILJEŽBA RJEŠENJA SEKRETARIJATA ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ OPŠTINA BUDVA BR.UPI 06-332/21-159/11/69 OD 14.12.2022.G.SVOJINA BASARABIĆ NEBOJŠE 1/1.
490	2	3		2	Stambene zgrade	20/10/2022 9:23	POSTOJANJA DOGRADNJE OBJEKTA 3 NOVE POV. 140M2.I STAMBENIH PROSTORA PD-1 PPV.72M2.(P)---PD2-POV.75M2.(P1)--PD3-POV.13M2.(PN)--DOGRAĐENI I SAGRAĐENI BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE I BEZ SAGLASNOSTI VLASNIKA ZEMLJIŠTA I OBJEKTA--OPŠTINE BUDVA OD STRANE BASARABIĆ NEBOJ SE IZ BUDVE.
490	2	3		3	Stambene zgrade	19/01/2023 11:53	ZABILJEŽBA RJEŠENJA SEKRETARIJATA ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ OPŠTINA BUDVA BR.UPI 06-332/21-159/11/69 OD 14.12.2022.G.SVOJINA BASARABIĆ NEBOJŠE 1/1.

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).



Ovlašćeno lice:

Sonja Tomašević
SONJA TOMAŠEVIĆ



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 07.03.2023 14:17

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 07.03.2023 14:17

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 3605 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
490/1	1	10/10	19.10.2022	DUBOVICA	Stambene zgrade	109	0.00
490/1	2	10/10	19.10.2022	DUBOVICA	Stambene zgrade	92	0.00
490/1	4	10/10	19.10.2022	DUBOVICA	Stambene zgrade	93	0.00
490/1	5	10/10	19.10.2022	DUBOVICA	Stambene zgrade	93	0.00
490/1	6	10/10	19.10.2022	DUBOVICA	Stambene zgrade	142	0.00
490/1	7	10/79/18	19.10.2022	DUBOVICA	Stambene zgrade	208	0.00
490/1	8	10/10	19.10.2022	DUBOVICA	Stambene zgrade	142	0.00
490/1	9	10/10	19.10.2022	DUBOVICA	Stambene zgrade	109	0.00
490/1	10	10/10	19.10.2022	DUBOVICA	Stambene zgrade	93	0.00
490/1	11	10/10	19.10.2022	DUBOVICA	Stambene zgrade	118	0.00
490/1	12	10/10	19.10.2022	DUBOVICA	Stambene zgrade	142	0.00
490/1	13	10/10	19.10.2022	DUBOVICA	Stambene zgrade	142	0.00
490/1	14	10/125/22	20.10.2022	DUBOVICA	Stambene zgrade GRADENJE	48	0.00
490/1		10/10	19.10.2022	DUBOVICA	Dvorište	500	0.00
490/1		10/11/22	19.10.2022	DUBOVICA	Neplodna zemljišta	3932	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA- SUB. RASP. OPŠTINA BUDVA	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
490/1	7	Stambene zgrade	919	JEDNOSPATNA ZGRADA SA PODRUMOM	Svojina 1/1 OPŠTINA BUDVA *

				208	*
490/1	7	Stambeni prostor	1	Prva etaža podruma 42	Svojina 1/1 BRKANović ŠPIRO NIKOLA *
490/1	7	Stambeni prostor Trosoban stan	2	Prvi sprat 50	Svojina 1/1 ŽARIĆ VLADO SLOBODAN *
490/1	7	Stambeni prostor	3	Prizemlje 74	Svojina 1/1 BRKANović ŠPIRO NIKOLA *
490/1	7	Stambeni prostor	4	Prizemlje 35	Svojina 1/1 BRKANović ŠPIRO NIKOLA *
490/1	7	Stambeni prostor	5	Prvi sprat 21	Svojina 1/1 BRKANović ŠPIRO NIKOLA *
490/1	7	Stambeni prostor	6	Prvi sprat 34	Svojina 1/1 BRKANović ŠPIRO NIKOLA *
490/1	7	Stambeni prostor	7	Prvi sprat 33	Svojina 1/1 BRKANović ŠPIRO NIKOLA *
490/1	7	Stambeni prostor	8	Prvi sprat 21	Svojina 1/1 BRKANović ŠPIRO NIKOLA *

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
490/1	2		1	Stambene zgrade	08.07.2019	Zabilježba gradnje ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA PD2 POV. 99 M2 KOJI SE NALAZI U PRIZEMLJU OB. 2 DOGRADENOG BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE
490/1	5		1	Stambene zgrade	22.03.2018	ZABILJEŽBA POSTOJANJA POSEBNIH DJELOVA OBJEKTA PD3, P1, POV. 83 m2 I PD4, PK, POV. 29 m2 - NEMA GRAĐEVINSKU DOZVOLU, A SVE PREMA ELABORATU BR. 953-104-166/18 OVJEREN OD STRANE UPRAVE ZA NEKRETNINE - PJ BUDVA 14.02.2018. GOD.
490/1	5		2	Stambene zgrade	22.03.2018	Prekoračenje dozvole PREKORAČENJE DOZVOLE ZA OKO 60 m2.
490/1	6		1	Stambene zgrade	15.02.2019	ZABILJ. POSTOJ. STAM. PROST. PD2 POVR. 93M2 P ...PD3 POV. 25 M2 P1 ...PD4 25 M2 P1 ...PD5 25 M2 P1PD6 25 M2 P1PD7 24 M2 PK ...PD8 24 M2 PKPD9 23 M2 PK I PD10 23 PK BEZ GRAD. DOZVOLE
490/1	7		1	Stambene zgrade	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU U POVRŠINI OD 66M2.
490/1	7		2	Stambene zgrade	23.10.2018	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA POV.82m2,U PRIZEMLJU (P)OBJEKTA BR.7.KAT.PARC.BE.490.
490/1	8		1	Stambene zgrade	14.08.2019	IZGRADNJA STAMBENOG PROSTORA PD4- POV.111m2.NA PRVOM SPRATU (P1)DOGRADEN I IZGRADEN OD STRANE FABRIS TIHOMIRA IZ BUDVE BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE I TUDEM ZEMLJIŠTU SVOJINA CG subjekt raspolaganja OPŠTINA BUDVA U DIJELU 1/1.
490/1	8		2	Stambene zgrade	14.08.2019	IZGRADNJA STAMBENOG PROSTORA PD5- POV.65m2.NA PRVOM SPRATU (P1)DOGRADEN I IZGRADEN OD STRANE FABRIS TIHOMIRA IZ BUDVE BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE I TUDEM ZEMLJIŠTU SVOJINA CG subjekt raspolaganja OPŠTINA BUDVA U DIJELU 1/1.
490/1	13		1	Stambene zgrade	06.07.2019	ZABILJ.DOGRADNJE OBJEKTA U POVRŠ. 273 M2 SA PD OD 1-PD 5 BEZ DOZVOLE ISAGLASNOSTI VLASNIKA ZEMLJIŠTA
490/1	7		1	Stambene zgrade	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU U POVRŠINI OD 66M2.
490/1	7		2	Stambene zgrade	23.10.2018	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA POV.82m2,U PRIZEMLJU (P)OBJEKTA BR.7.KAT.PARC.BE.490.

490/1	7	1	1	Stambeni prostor	18.10.2017	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 40.000,00 E U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA .SA ZABRANOM OTUĐENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, I PRISTAJANJU NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA NOTARSKI ZAPIS NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE UZZ BR.558/2017. OD 10.10.2017.G.
490/1	7	1	2	Stambeni prostor	11.05.2018	Hipoteka JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA IZ KOTORA I.BR. 178/2018 OD 21.02.2018. GOD.
490/1	7	1	3	Stambeni prostor	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU.
490/1	7		1	Stambene zgrade	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU U POVRŠINI OD 66M2.
490/1	7		2	Stambene zgrade	23.10.2018	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA POV.82m2,U PRIZEMLJU (P)OBJEKTA BR.7.KAT.PARC.BE.490.
490/1	7	2	1	Stambeni prostor	28.06.2017	Zabilježba poreskog potraživanja U IZNOSU OD 6.662,12 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA NA OSNOVU ZAKLJUČKA O OBEZBIJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA (HIPOTEKA) SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR. 043-03-1522 OD 25.03.2016 GODINE.
490/1	7	2	2	Stambeni prostor	02.07.2019	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA VLADANA VUJOVIĆA IZ KOTORA I. BR. 922/2018 od 16.07.2018.G.
490/1	7		1	Stambene zgrade	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU U POVRŠINI OD 66M2.
490/1	7		2	Stambene zgrade	23.10.2018	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA POV.82m2,U PRIZEMLJU (P)OBJEKTA BR.7.KAT.PARC.BE.490.
490/1	7	3	1	Stambeni prostor	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU ZA 18 M2.
490/1	7		1	Stambene zgrade	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU U POVRŠINI OD 66M2.
490/1	7		2	Stambene zgrade	23.10.2018	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA POV.82m2,U PRIZEMLJU (P)OBJEKTA BR.7.KAT.PARC.BE.490.
490/1	7	4	1	Stambeni prostor	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU.
490/1	7		1	Stambene zgrade	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU U POVRŠINI OD 66M2.
490/1	7		2	Stambene zgrade	23.10.2018	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA POV.82m2,U PRIZEMLJU (P)OBJEKTA BR.7.KAT.PARC.BE.490.
490/1	7	5	1	Stambeni prostor	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU.
490/1	7		1	Stambene zgrade	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU U POVRŠINI OD 66M2.
490/1	7		2	Stambene zgrade	23.10.2018	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA POV.82m2,U PRIZEMLJU (P)OBJEKTA BR.7.KAT.PARC.BE.490.
490/1	7	6	1	Stambeni prostor	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU.
490/1	7		1	Stambene zgrade	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU U POVRŠINI OD 66M2.
490/1	7		2	Stambene zgrade	23.10.2018	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA POV.82m2,U PRIZEMLJU (P)OBJEKTA BR.7.KAT.PARC.BE.490.
490/1	7	7	1	Stambeni prostor	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU.
490/1	7		1	Stambene zgrade	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU U POVRŠINI OD 66M2.
490/1	7		2	Stambene zgrade	23.10.2018	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA POV.82m2,U PRIZEMLJU (P)OBJEKTA BR.7.KAT.PARC.BE.490.
490/1	7	8	1	Stambeni prostor	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU.
490/1	7		1	Stambene zgrade	31.07.2018	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU U POVRŠINI OD 66M2.
490/1	7		2	Stambene zgrade	23.10.2018	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA POV.82m2,U PRIZEMLJU (P)OBJEKTA BR.7.KAT.PARC.BE.490.

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	490	1	7	1	919	8786	2022		ZA UPIS PO UZZ 1619/22 U LN 3605 KO BUDVA NA KP 490/1

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 02.02.2023 15:01

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 02.02.2023 15:01

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 101 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
501/2	1	10 44/13		DUBOVICA	Porodična stambena zgrada GRADENJE	102	0.00
501/2		10 44/13		DUBOVICA	Dvorište KUPOVINA	98	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BOŽOVIĆ SAVO NIKO *	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 02.02.2023 15:01

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 02.02.2023 15:01

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 332 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
481/8		5 5		DUBOVICA	Šume 4. klase	154	0.08

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
.	CRNA GORA- SUB. RASP. OPŠTINA BUDVA	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 02.02.2023 15:01

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 02.02.2023 15:01

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 3604 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
492		10 10		POD DUBOVICOM	Šume 3. klase	65	0.05

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA- SUB. RASP. OPŠTINA BUDVA	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
492	0		1	Šume 3. klase	22.03.2018	DOGRADNJA OBJEKTA BR. 5 NA KAT.PARCELI BR. 490 KOJI DIJELOM OD 4 m2 ULAZI NA KAT. PARC. BR. 492, A SVE PREMA ELABORATU "GEO DUNJA" DOO BUDVA BR. 953-104-166/18, ZAVEDEN U SPISKU PRIJAVA BR. 30/18 KO BUDVA, OVJEREN OD STRANE UPRAVE ZA NEKRETNINE - PJ BUDVA 14.02.2018. GOD.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 02.02.2023 15:02

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 02.02.2023 15:02

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 2624 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
493/1	1	10 53/17	20.12.2017	POD DUBOVICOM	Stambene zgrade	333	0.00
493/1	2	10 53/17	20.12.2017	POD DUBOVICOM	Stambene zgrade	244	0.00
493/1	3	10 53/17	20.12.2017	POD DUBOVICOM	Stambene zgrade	245	0.00
493/1	4	10 53/17	20.12.2017	POD DUBOVICOM	Stambene zgrade	755	0.00
493/1	5	10 53/17	20.12.2017	POD DUBOVICOM	Stambene zgrade	570	0.00
493/1	6	10 53/17	20.12.2017	POD DUBOVICOM	Stambene zgrade	430	0.00
493/1	7	10 53/17	20.12.2017	POD DUBOVICOM	Poslovne zgrade u vanprivredi	610	0.00
493/1	8	10 53/17	20.12.2017	POD DUBOVICOM	Stambene zgrade	68	0.00
493/1	9	10 53/17	20.12.2017	POD DUBOVICOM	Stambene zgrade	283	0.00
493/1	10	10 53/17	20.12.2017	POD DUBOVICOM	Stambene zgrade	357	0.00
493/1	11	10 53/17	20.12.2017	POD DUBOVICOM	Stambene zgrade	219	0.00
493/1		10 53/17	20.12.2017	POD DUBOVICOM	Gradjevinska parcela	5722	0.00
493/1		10 53/17	20.12.2017	POD DUBOVICOM	Dvorište	500	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	-- ,,ELMOS,,D.O.O.BUDVA *	Sukorišćenje	8333/10129
*	OPŠTINA BUDVA *	Sukorišćenje	1796/10129

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
493/1	6		1	Stambene zgrade	28.03.2018	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA POV.45M2.U POTKROVLJU PN (PD NOVI-18).SVOJINA D.O.O.,ELMOS,,BUDVA 1/1.
493/1	0		1	Gradjevinska parcela	01.02.2021	Zabilježba objekta izgradjenog bez gradjevinske dozvole ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJEKTA 28- STAMB.ZGR., POV. 35 M2 SA STAMBENIM PROSTORIMA PD1 POV. 29 M2 U PRIZEMLJU I PD2 POV. 10 M2 U POTKROVLJU , GRAĐEN BEZ

					GRADEVINSKE DOZVOLE I NA TUDEM ZEMLJIŠTU (22 M2 NA PARCELI 476/1 I 7 M2 NA PARCELI 493/1.)
493/1	0	1	Gradjevinska parcela	01.02.2021	Zabilježba objekta izgradjenog bez gradjevinske dozvole ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJEKTA 28- STAMB.ZGR., POV. 35 M2 SA STAMBENIM PROSTORIMA PD1 POV. 29 M2 U PRIZEMLJU I PD2 POV. 10 M2 U POTKROVLJU , GRADEN BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE I NA TUDEM ZEMLJIŠTU (22 M2 NA PARCELI 476/1 I 7 M2 NA PARCELI 493/1.)

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 02.02.2023 15:03

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 02.02.2023 15:03

KO: BUDVA

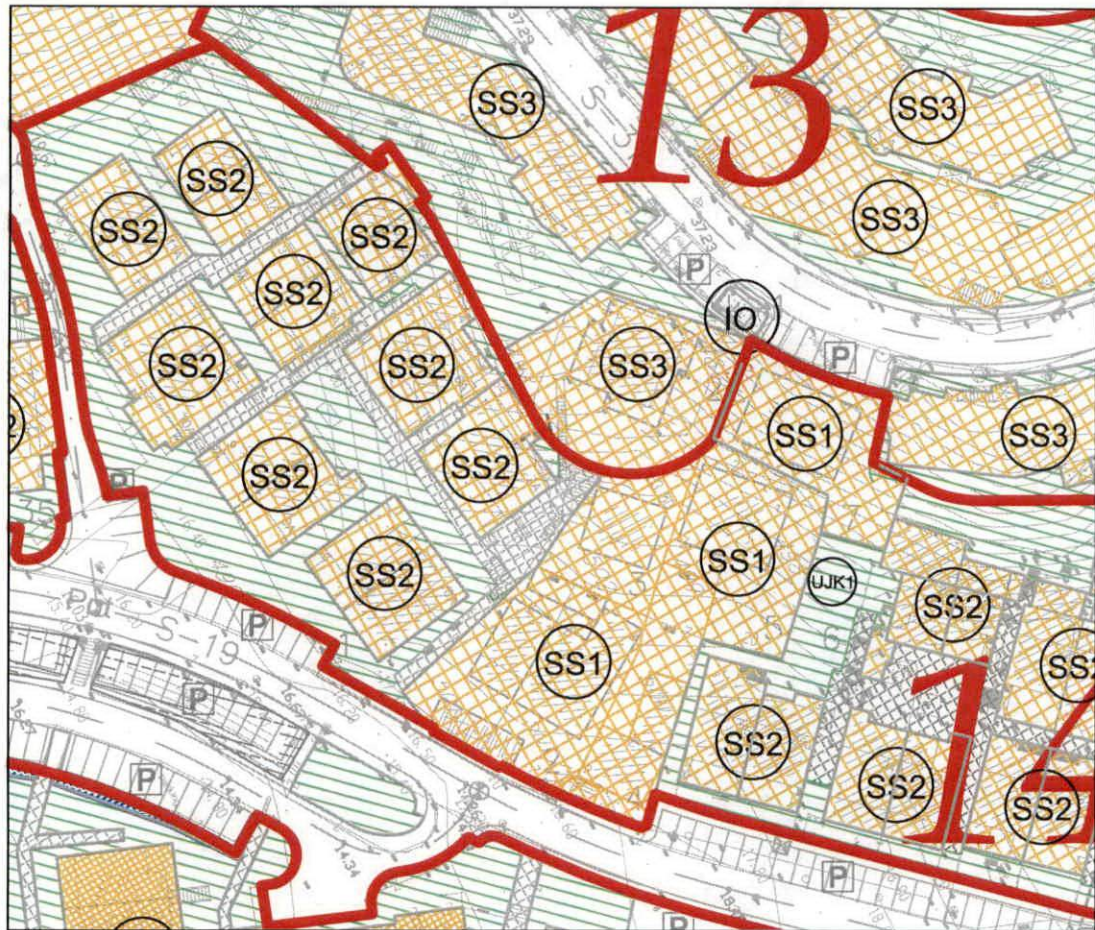
LIST NEPOKRETNOSTI 549 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
485/11		10 45/16	10.11.2016		Gradjevinska parcela NASLJEDE	38	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
.	SAMARDŽIĆ MILOVAN BRANKA .	Susvojina	1/2
.	ŽIVKOVIĆ MILOVAN ZAGORKA .	Susvojina	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 06. Planirana namjena površina
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)

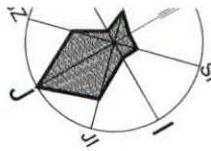


Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 22.02.2023. godine

LEGENDA:



GRANICE

-  granica plana
-  granica bloka
-  granica namjene
-  granica UP Sportsko-rekreativnog centra



**POVRŠINE ZA STANOVANJE
PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA**

-  stanovanje manje gustine (jednoporodično stanovanje)
-  stanovanje srednje gustine u zoni sa postojećim objektima na sopstvenoj parceli (srednje visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine u zoni sa postojećim jednoporodičnim objektima u otvorenom bloku (srednje visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine u zoni sa postojećim višeporodičnim i višestambenim objektima u otvorenom bloku-Dubovica Lux
-  stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje
-  stanovanje - javni interes (za radnike zaposlene u državnim institucijama i javnim preduzećima)
-  stanovanje veće gustine u zoni sa postojećim višeporodičnim i višestambenim objektima u otvorenom bloku
-  stanovanje veće gustine u zoni sa postojećim objektima na sopstvenoj parceli (objekti veće gustine)
-  stanovanje veće gustine u zoni sa postojećim objektima na sopstvenoj parceli (srednje visoki objekti)
-  stanovanje veće gustine u zoni nove izgradnje

**POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO,
ZDRAVSTVO I KULTURU**

-  predškolska ustanova

**POVRŠINE POSLOVNIH
DJELATNOSTI**

-  poslovne djelatnosti
-  poslovne djelatnosti u okviru stanovanja



**POVRŠINE ZA SPORT I
REKREACIJU**

-  sportsko-rekreativni kompleks stadiona FK "Mogren"
-  sportsko-rekreativni kompleks "Rea"
-  sportski tereni u okviru stanovanja


**POVRŠINE ZA PEJZAŽNO
UREDENJE**

-  površine javnog korišćenja-uređene slobodne i zelene površine
-  površine javnog korišćenja-linearno zelenilo
-  površine javnog korišćenja-gradići parkovi






POVRŠINE ŠUMA

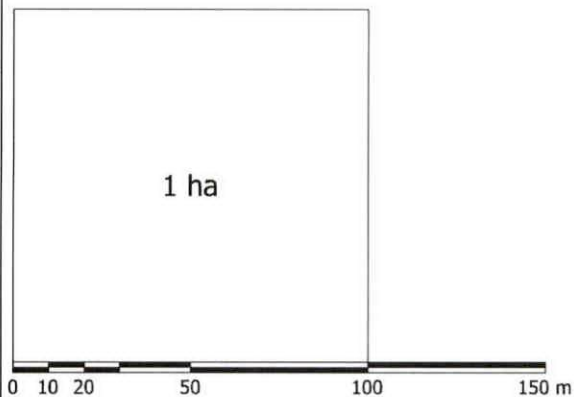
-  gradske šume
-  povremeni vodotokovi i otvoreni kanali

**POVRŠINE ZA KOMUNALNU
INFRASTRUKTURU**

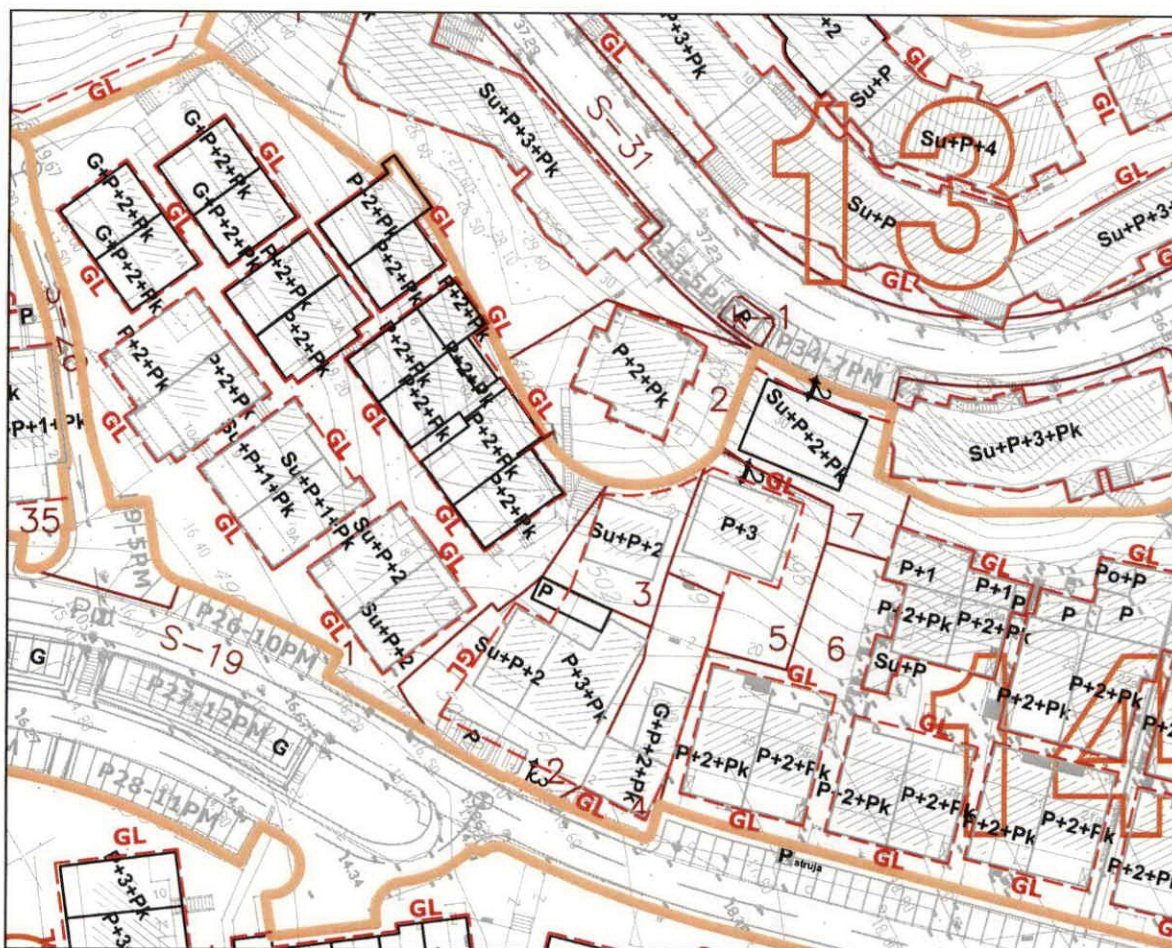
-  komunalni servisi - vodovod, elektrodistribucija, gradska čistoća

**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU
INFRASTRUKTURU**

-  garaža
-  kolске površine
-  pješačke površine
-  parking
-  saobraćajna infrastruktura



IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 08. Planirana regulacija i nivelacija,
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)



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



Budva, 22.02.2023. godine

LEGENDA:

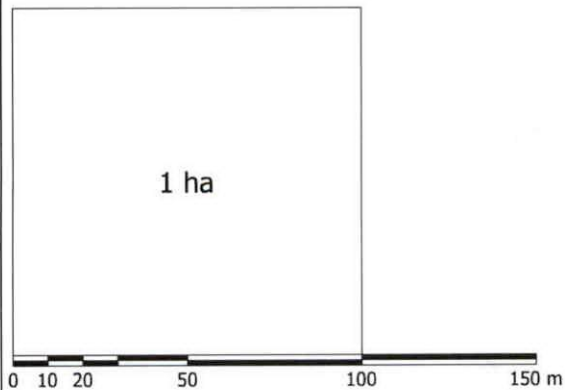
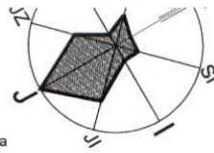
-  granica plana
-  granica UP Sportsko-rekreativnog centra

-  građevinska linija
-  građevinska linija podzemne etaže
-  regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom
-  granica bloka
-  granica urbanističke parcele
-  granica katastarske parcele

-  broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
-  broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
-  broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
-  broj urbanističke parcele
-  broj katastarske parcele
-  broj bloka

-  postojeći objekat
-  planirani objekat

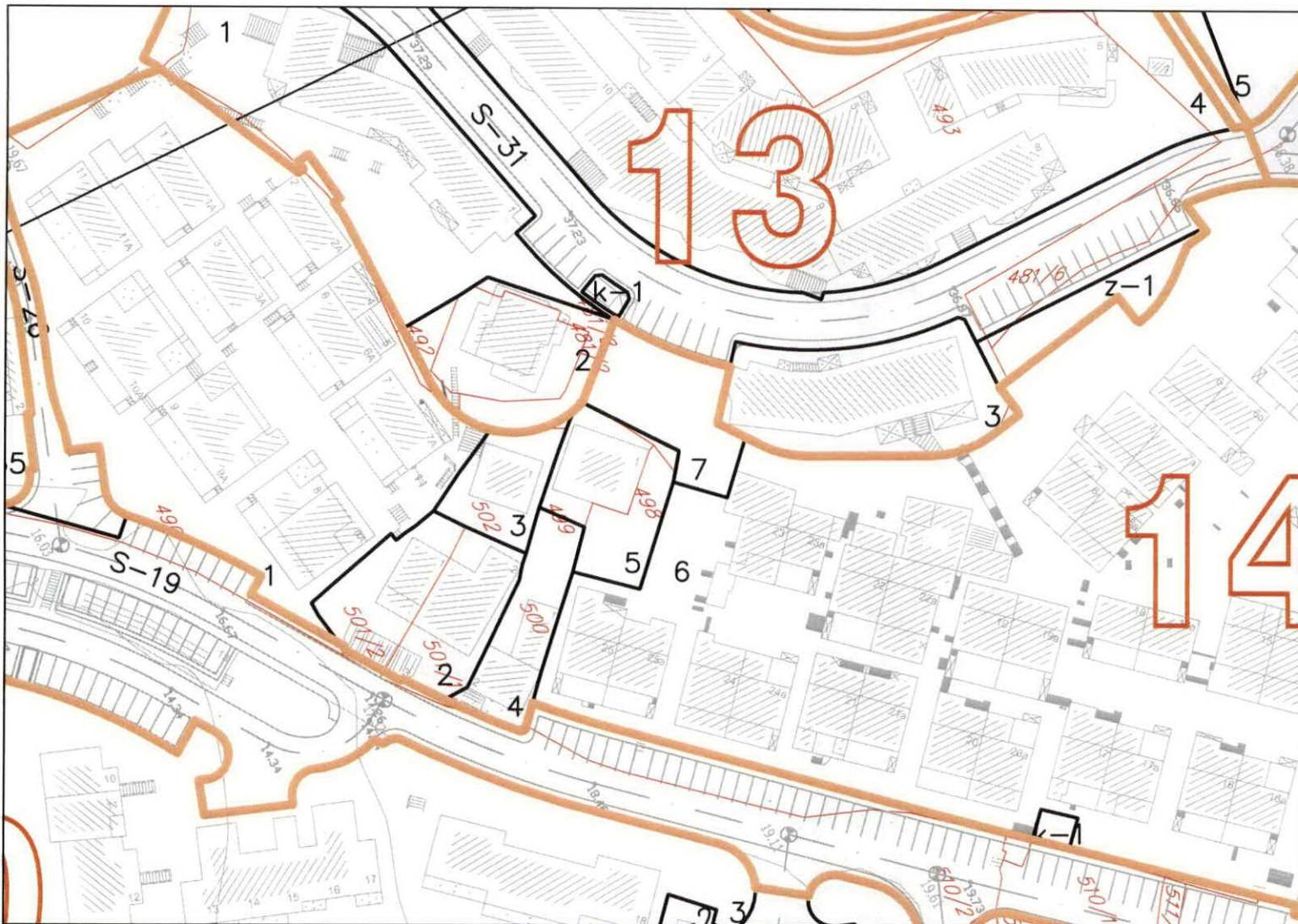
-  P(oznaka parkinga)-broj parking mjesta



list 08.

**PLANIRANO STANJE
REGULACIJA I NIVELACIJA**

IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 09. Planirana parcelacija
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)



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




Budva, 22.02.2023. godine

LEGENDA:

 granica plana

 granica bloka

 granica urbanističke parcele


 granica katastarske parcele


z-1 broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka

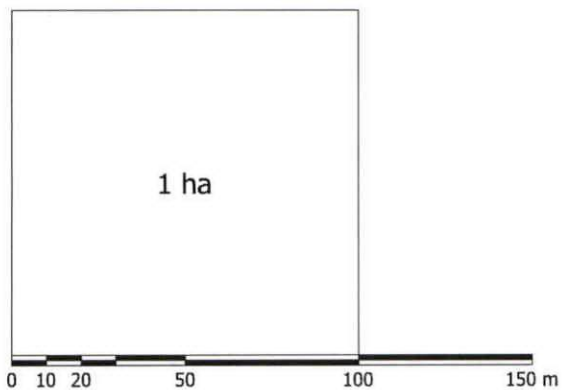
k-1 broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka

S-1B broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

1-111 broj urbanističke parcele u okviru bloka

 broj katastarske parcele

 broj bloka



list 09.

**PLANIRANO STANJE
PARCELACIJA I
PREPARCELACIJA**

IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 10. Planirani saobraćaj, regulacija I nivelacija
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)

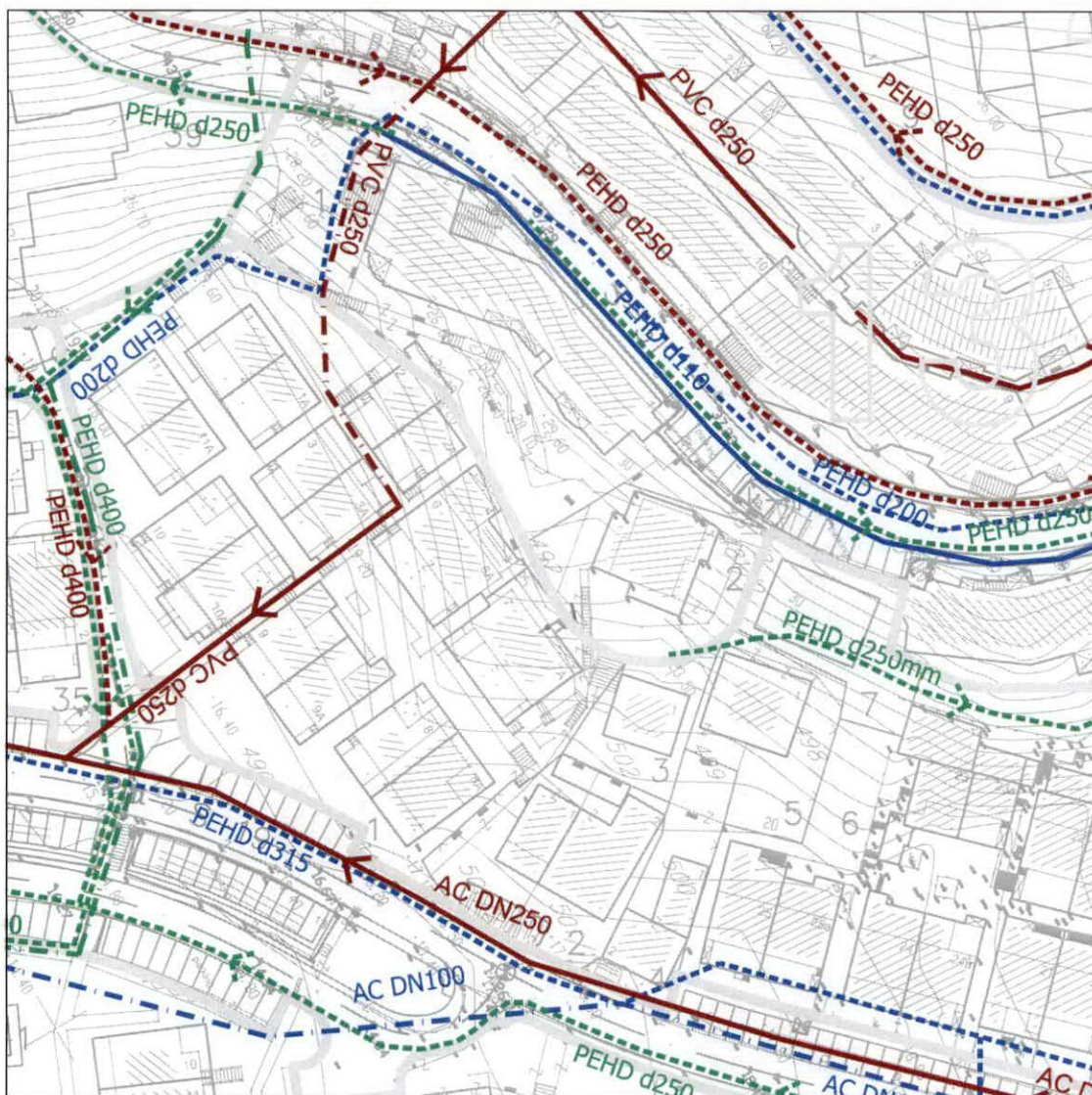


Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 22.02.2023. godine

IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 13. Planirana hidrotehnička infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)

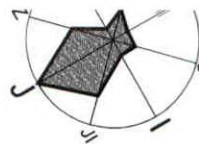


Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 22.02.2023. godine

LEGENDA:



■ ■ ■ ■ granica plana

Vodovod

postojeći vodovod

postojeći vodovod - za ukidanje

planirani vodovod

Kanalizacija

postojeća fekalna kanalizacija

postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje

planirana fekalna kanalizacija

Atmosferska kanalizacija

postojeća atmosferska kanalizacija

postojeća atmosferska kanalizacija - za ukidanje

planirana atmosferska kanalizacija

bujični tok

bujični tok za zactjevijavanje

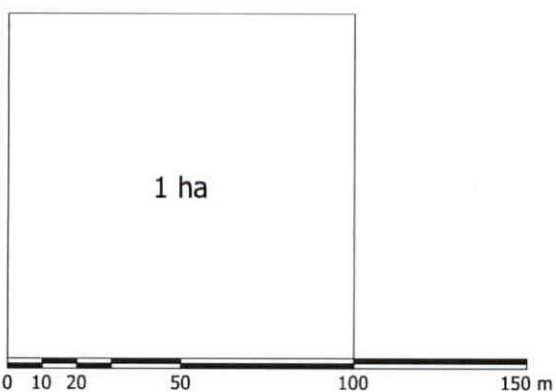
povremeni vodotokovi I otvoreni kanali

jaruge

postojeća buster stanica

planirana buster stanica ili prepumpna stanica

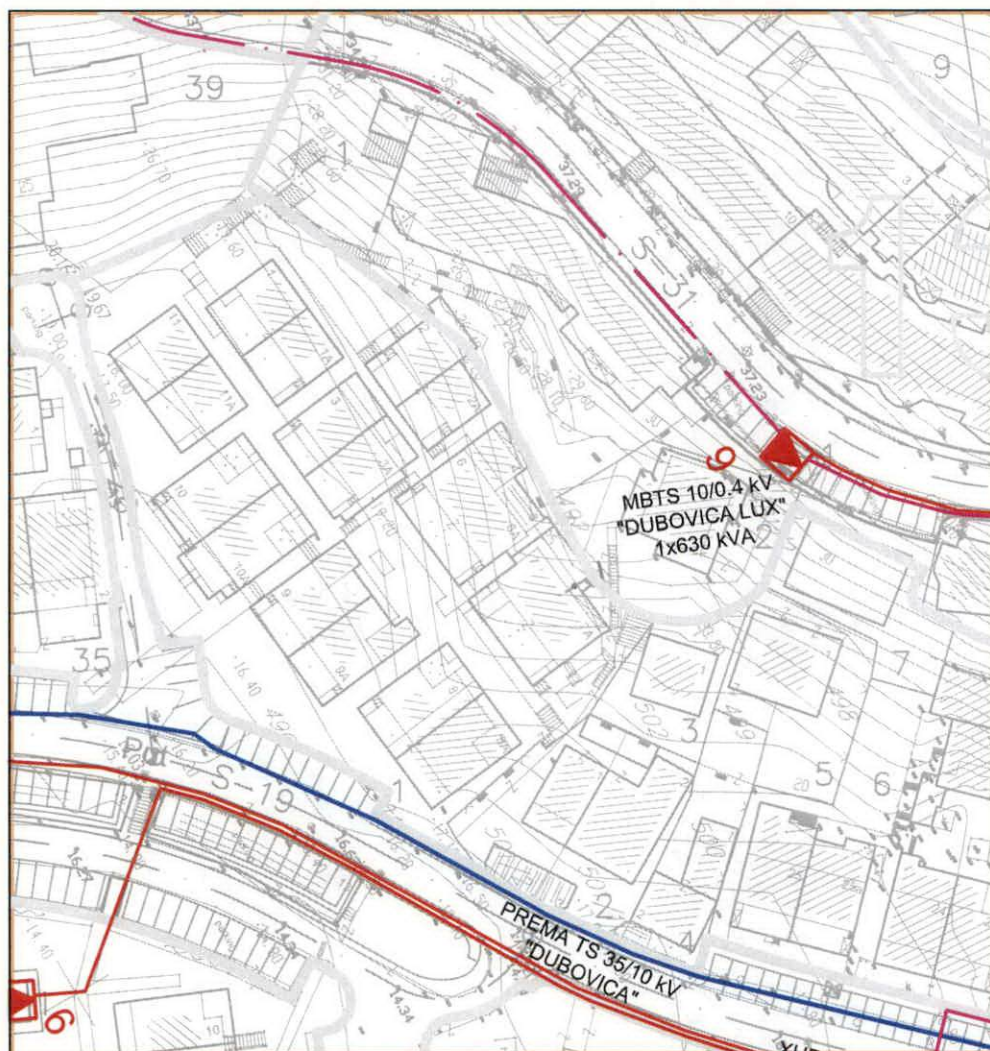
planirani rezervoar



list 13.

**PLANIRANO STANJE
HIDROTEHNIČKA
INFRASTRUKTURA**

IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 15. Planirana elektroenergetska infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)



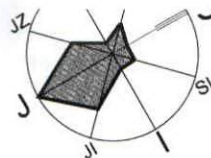
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 22.02.2023. godine

LEGENDA:

	granica plana
	POSTOJEĆI VN VAZDUŠNI 35 kV KABL
	ZAŠTITNA ZONA DALEKOVODA
	POSTOJEĆI VN KABLOVSKI 35 kV KABL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
	POSTOJEĆI VN 10 kV KABL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
	POSTOJEĆI VN 10 kV KABL KOJI SE STAVLJ VAN FUNKCIJE
	PLANIRANI VN KABLOVSKI 35 kV VOD
	PLANIRANI VN 10 kV KABL
	POSTOJEĆA TS
	PLANIRANA DTS 10/0,4 kV

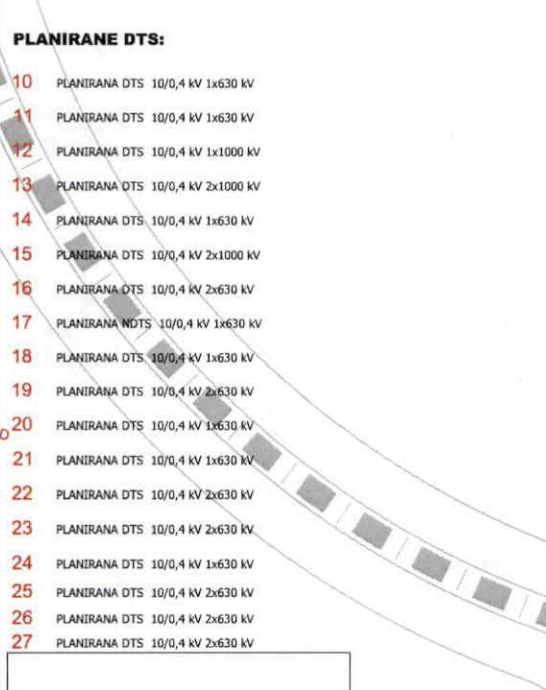


POSTOJEĆE TS:

- 1 POSTOJEĆA TS 10/0,4 kV 1x630 kV "S-41"
- 2 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 1x630 kV "BPZ III faza"
- 3 POSTOJEĆA TS 10/0,4 kV 2x630 kV "Maestral Turs"
- 4 POSTOJEĆA TS 10/0,4 kV 1x630 kV "Golubovina"
- 5 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 1x630 kV "Dubovka 1"
- 6 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 2x630 kV "Dubovka 2"
- 7 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 1x630 kV "Dubovka 3"
- 8 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 2x630 kV "Dubovka 4"
- 9 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 1x630 kV "Dubovka Lux"

PLANIRANE DTS:

- 10 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 11 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 12 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1000 kV
- 13 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x1000 kV
- 14 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 15 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x1000 kV
- 16 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 17 PLANIRANA NDTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 18 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 19 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 20 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 21 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 22 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 23 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 24 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 25 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 26 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 27 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV



1 ha

0 10 20 50 100 150 m

list 15.

**PLANIRANO STANJE
ELEKTROENERGETSKA
INFRASTRUKTURA**

IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 17. Planirana telekomunikaciona infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)

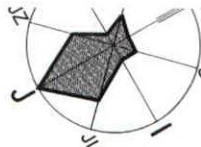


Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 22.02.2023. godine

LEGENDA:



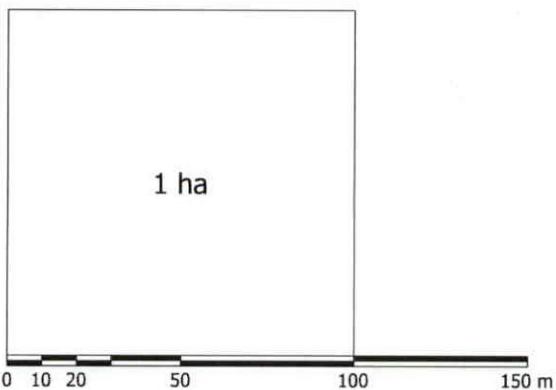
■ ■ ■ ■ granica plana

POSTOJEĆE

-  postojeći TK podzemni vod
kapacitet kanalizacije (broj ožjevi)
-  postojeći TK podzemni vod višeg reda
kapacitet kanalizacije (broj ožjevi)
-  postojeća telefonska centrala
-  postojeća CATV stanica
-  postojeće tk kablovsko okno
-  planirano tk kablovsko okno
-  postojeći telefonski izvorni ormar
-  postojeći distributivni ormar CATV

PLANIRANO

-  postojeći tk kabl položen direktno u zemlju
(planirano izmještanje-ukidanje)
-  postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
(planirano izmještanje-ukidanje)
-  postojećeg TK podzemni vod
(planirano izmještanje-ukidanje)
kapacitet kanalizacije (broj ožjevi)
-  planirani TK podzemni vod
kapacitet kanalizacije (broj ožjevi)
-  planirano TK okno "manje"
-  planirano TK okno "veće"



list 17.

**PLANIRANO STANJE
TELEKOMUNIKACIONA
INFRASTRUKTURA**

POSTOJEĆE

Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	Broj objekta	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: 0 - ruši se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se	BRGP OBJEKTA (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti		
14	1	3779/11A	1	49 P+PK	0	0	39						
			1	49 P+PK	0	0	39						
			1A	39 P	0	0	39						
			2	44 P+1+PK	0	131							
			2	9 P+1	0	19							
			2	20 P	0	20							
			2	44 P+1+PK	0	130							
			2A	30 P	0	30							
			2A	47 P+1+PK	0	140							
			2A	38 P+PK	0	17							
			2A	21 P+1	0	42							
			3	47 P+PK	0	34							
			3	28 P+1	0	57							
			3A	21 P+1	0	42							
4	10 P	0	135										
4	22 P+1	0	22										
5	50 P+1+PK	0	149										
5	12 P+1	0	23										
6	18 P	0	18										
6	53 P+1+PK	0	157										
6A	32 P	0	32										
6A	51 P+1+PK	0	152										
7	31 P+1	0	83										
7	51 P+1+PK	0	153										
7A	12 P	0	31										
7A	54 P+PK	1	108										
7A	17 P+1	1	34										
7A	27 P	1	27										
8	18 P	1	16										
8A	123 SU+PK+2	1	481										
8A	55 SU+PK+PK	1	155										
8A	43 SU+PK	1	86										
8A	38 P+1	1	77										
8A	34 SU+PK+PK	1	102										
8A	21 SU+PK	1	54										
9A	96 P+1	1	112										
10	124 P+1+	1	247										
10A	14 P+1+	1	28										
10A	77 P+PK	1	154										
10A	46 P	1	45										
10A	53 P+PK	0	107										
10A	34 P	0	34										
11	56 P+PK	0	110										
11	38 P	0	35										
										1795	3007	0,48	1,03

PLANIRANO

ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	Broj objekta	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	DOZVOLJENE VRSTE GRADNJE: 00 - bez gradnje, IZG - planiran novi objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja, ZM - izmještanje	BRGP OBJEKTA (m ²)	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hotel, apartmani) (m ²)	BRGP PU - vrtić (m ²)	BRGP sport (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP garaže (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	ORJENTACIONI broj stanova	ORJENTACIONI broj apartmana	ORJENTACIONI broj lokala	Broj stanovnika (stalnih korisnika)	Broj turista i povremenih korisnika	Broj hotelskih ležaja	Maksimalni broj korisnika	MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garažnih mjesta (PM) (GM)	OSTVARENO parking mjesta (PM)	OSTVARENO garažnih mjesta (GM)	OSTVARENO UKUPNO parking i garažnih mjesta (PM) i (GM)	BILANS parking i garažnih mjesta (PM) i (GM)	Netograd. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovniku)	Površina pod zelenilom po korisniku (m ² /korisniku)	NETO gustina stanovanja (st/ha)	NETO gustina korišćenja (kor/ha)					
SS2	11A	90 G+PK+2+PK	1	88 G+PK+2+PK	IZG	351											88																						
			1A	88 G+PK+2+PK	IZG	352													88																				
			2	87 P+2+PK	IZG	388																																	
			2A	74 P+2+PK	IZG	298																																	
			3	97 P+2+PK	IZG	387																																	
			3A	109 P+2+PK	IZG	435																																	
			4	44 P+2+PK	IZG	174																																	
			5	22 P+2+PK	IZG	86																																	
			6	80 P+2+PK	IZG	320																																	
			6A	94 P+2+PK	IZG	375																																	
			7	115 P+2+PK	IZG	459																																	
			7A	94 P+2+PK	IZG	376																																	
			7A	54 P+2	NDG	182																																	
			7A	17 P+1	NDG	34																																	
7A	27 P	NDG	27																																				
8	18 P	NDG	16																																				
8A	123 SU+PK+2	NDG	481																																				
8A	55 SU+PK+PK	NDG	219																																				
8A	43 SU+PK	NDG	86																																				
8A	38 P+1	NDG	77																																				
8A	34 SU+PK+PK	NDG	135																																				
8A	21 SU+PK	NDG	54																																				
9A	96 P+1	NDG	112																																				
10	124 P+1+	NDG	371																																				
10A	14 P+1+	NDG	28																																				
10A	77 P+1+PK	NDG	231																																				
10A	46 P	NDG	45																																				
11	87 G+PK+2+PK	IZG	348																																				
11	87 G+PK+2+PK	IZG	348																																				
																	90	926	23	47	26	54	219	273	79	8	14	22	-57	1652	17,2	3,4	142	721					