



CRNA GORA  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

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

Broj: 06-332/23-63/4  
Budva, 24.05.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu TRIFUNOVIĆ SONJE 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), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i DUP- a "Bečići" ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 41**

**Urbanistička parcela broj: 41.6** koju čini

**Katastarska parcela broj 893/1** i dio 894 **KO Bečići**

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

Napomena: Na grafičkim priložima planske dokumentacije u bloku 41 upisano je greškom dva puta broj urbanističke parcele 41.3. Iz tabelarnog prikaza, na strani 273, u dijelu gdje je navedeno koje katastarske parcele čine urbanističke parcele upisano je da UP41.6 čine kat. parcele broj 893/1 i 894 KO Bečići.

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

U listu nepokretnosti broj 479 za KO Bečići, od 01.02.2023. godine, na **katastarskoj parceli broj 893/1** upisano je dvorište površine 189m<sup>2</sup> i stambene zgrade površine 141m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva – Trifunović Sonja.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, dana 12.05.2023. godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti br. 253 za KO Bečići, na kat. parceli broj 894 upisan apartmanski objekat površine 261m<sup>2</sup> i dvorište površine 174m<sup>2</sup>. U

podacima o teretima i ograničenjima upisano je više zabilježbi i hipoteka, a kao vlasnik upisa je zajednička nedjeljiva svojina etažnih vlasnika.

Postojeći objekat na kat. parceli broj 893/1 KO Bečići se rekonstruiše.

Uz zahtjev za UTU dostavljeno je sledeće:

- Rješenje broj 06-02-U-200/109/2 od 30.07.2012. godine kojim se Trifunović Sonji odobrava rekonstrukcija radi dogradnje i nadogradnje postojećeg stambenog objekta koji se nalazi na kat. parceli broj 893/1 KO Bečići. U rješenju navedena je i građevinska dozvola broj 14-9/151 od 08.08.1967. godine i upotrebna dozvola broj 34-442/3156 od 15.08.1972. godine;
- Rješenje broj 06-062-U-153/76 od 11.05.2016. godine kojim se odobrava Trifunović Sonji upotreba dograđenog i nadograđenog postojećeg stambenog objekta koji se nalazi na kat. parceli broj 893/1 KO Bečići.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

#### Površine za stanovanje srednje gustine

Razrada detaljne namjene površina: **Stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima i uslugama**

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja).

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (strana 399)

Na urbanističkim parcelama namenjenm stanovanju dozvoljena je izgradnja, bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta.

Nije dozvoljena izgradnja:

- u zoni između građevinske i regulacione linije,
- na zemljištu namenjenom za javne kolske i pešačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine
- na prostoru gde bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije – suseda ili sigurnost susednih zgrada. (strana 394)

U tekstualnom dijelu DUP-a poglavlje Distribucija planirane namjene i sadržaja u okviru celina, za Kwart 5 je predviđeno sledeće:

„Planiranu **pretežnu namenu** posmatranog prostora čine: površine za stanovanje srednje gustine, površine za stanovanje manje gustine, površine za turističko naselje i hotele, naseljsko zelenilo. **Kao dopunska namena prostora** predviđaju se apartmansko stanovanje, jednorodnično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, javna garaža sa komercijalno – smeštajnim sadržajima (vlasnicima katastarskih parcela, će u cilju kompezacije za korišćenje zemljišta za objekat javne garaže, biti omogućena gradnja komercijalno – smeštajnih sadržaja u okviru objekta garaže), uređene zelene površine. **U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:**

- u zonama jednorodničnog stanovanja
- stanovanje u funkciji turizma: jednorodnično stanovanje sa delatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata, apartmansko stanovanje, vikend stanovanje, letnjikovci;
- rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje
- u zonama apartmanskog stanovanja;

- rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje - poslovno-trgovački i uslužni sadržaji: poslovni apartmani,
- smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje;
- uređeni otvoreni prostori: trg, skver, pjaceta.” (strana 91)

**Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata poslovnih i komercijalnih djelatnosti** - Ovi sadržaji zauzimaju urbane prostore visokog stepena javnosti i komunikativnosti, kao što je potez duž postojeće i planiranog gradskog bulevara. U postojećim objektima duž frekventnih saobraćajnica, očekuje se transformacija prizemlja, suterena i prve etaže u poslovne i javne sadržaje.

Komercijalne zone prema razmješčaju komercijalno-poslovnog prostora i mogu biti:

- linearne - kada je duž ulica i bulevara većina objekata na regulaciji komercijalno-poslovna, odnosno najmanje jedna (prizemna) etaža je komercijalno-poslovna;
- punktalne - kada su komercijalno-poslovni sadržaji dio bloka ili zone neke druge namjene, što u planu nije posebno predstavljeno, već se uklapa u pretežnu namjenu kao komplemetarna djelatnost.

Objekti komercijalnih i poslovnih djelatnosti se svojim gabaritom uklapaju u planirano okolno tkivo I za njih važe pravila koja su definisana za pretežnu namjenu zone u kojoj se parcela nalazi.

#### **Dodatni uslovi za izgradnju objekata komercijalno-poslovnih djelatnosti u okviru druge pretežne namjene**

- Nova izgradnja na pojedinačnim parcelama podrazumijeva i izgradnju čisto komercijalno-poslovnih objekata, koji treba da budu građeni kao arhitektonsko-urbanističke cjeline.
- Spratna visina je do 3,2 m, a po potrebi i više.
- Suteran i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u suterenu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice.
- Kod prizemlja objekta koje je na izrazito osunčanoj strani, preporučuje se formiranje kolonade, arkade, nadstrešnice povlačenjem prizemlja sa građevinske linije.
- Kolski pristup za snabdjevanje (utovar i istovar robe) se rješava direktno sa ulice, isključivo uz vremensko ograničenje kada je frekvencija saobraćaja najmanja (po pravilu od 24-7 h).

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

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

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

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

#### 4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

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

##### Postavljanje objekata u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga - „Regulaciono rešenje” i „Nivelaciono rešenje.

**Građevinska linija** (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. **Bočne građevinske** linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. **Građevinska linija prizemlja** predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati 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 minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa pravilima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani deoobjekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

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

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

### **Građevinska bočna regulacija prema susedu:**

- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta.

### **Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:**

- odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima. (strana 394)

### **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 pravila.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni 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, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

### **Horizontalna i vertikalna regulacija**

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

### **Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:**

- slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,0 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan;
- jednostrano uzidani objekti - 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m.

**Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m.**

**Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.**

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim sa slučajevima koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Posljednja etaža može biti korišćena i kao potkrovnna etaža, ali bez mogućnosti njenog rešavanja u vidu višespratnog nivoa. Rešenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta.

**Krovovi** ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

**Maksimalna visina vijenca objekta** mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

**Maksimalna visina sljemena krova objekta** (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

Visina nazitka potkrovne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

**Kota prizemlja je:**

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 2,20 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.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava, prateće usluge i sl.).

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 41.6, blok 41	770.14	2439.00	488.29	3.17	0.60	P+3

Za blok 41 preporučena spratnost je P+3 i P+4, maksimalna preporučena spratnost je P+4. (strana 273)

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

Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih „Regulaciono rešenje“ i list „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti kojke se ne mogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni). (strana 394)

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

Urbanističko - tehnički uslovi se izdaju isključivo za, planom definisane urbanističke parcele. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne računavaju se u ukupnu BRGP - namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.) (strana 394)

Za postojeće objekte koji **nijesu prekoračili** planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara (Urbanistički pokazatelji“).

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu spratnost.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%). (strana 395)

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.

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih

geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

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

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

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , 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.

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

U jednoj od smjernica tekstualnog priloga DUP-a "Bečići", navedeno je sledeće: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv ni nivo seizmičkog rizika." U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat o geotehničkim odlikama terena za potrebe rekonstrukcije objekta broj 0424/008 od 24.04.2008. godine, urađen od strane „Geotehnika“ VH-Montenegro Nikšić, kao i Izveštaj o reviziji Elaborata, koji je potpisan od komisije R.Gredić, S. Vukašinić i M.Božić, u martu 2023. godine.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 79/04).

Projektom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16).

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);



- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“ broj 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).

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

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG” broj 34/14). 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

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

Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svetskom nivou. Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orijentisanim svetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika. U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

- Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou
- Usklađivanje delova u celinu
- Komponovanje arhitektonskih objekata i celine. (detaljnije u tekstualnom dijelu, na strani 403)

### Smernice arhitektonskog oblikovanja - Osnovna polazišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi. Tradicionalni mediteranski tip karakteristične primorske kuće se povlači, prepuštajući mesto novim tipološkim oblicima. Prisutna je potpuna raznovrsnost stilova i tehnika građenja, a odsustvo kontinuiteta ukazuje na kontinualno prilagođavanje tržišnim uslovima i praćenje prvenstveno ekonomskih trendova. Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i tražnje neminovno je uslovlila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u poslednje vreme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za primorska područja. Konačan rezultat navedenih procesa i osnovna karakteristika arhitektonskog profila naselja u ovom trenutku svakako jesu lagano gubljenje identiteta i stihijska transformacija.

U tom kontekstu neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu *arhitektonske distorzije*, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Budve.

**Principi oblikovanja** - Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i:

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala. (strana 415)

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije u tekstualnom dijelu DUP-a poglavlje 5.12 strana 403 i poglavlje 6.5 Smjernice arhitektonskog oblikovanja strana 415)

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

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

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje srednje gustine (ss):

### **Ograđivanje**

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 399)

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata poslovnih i komercijalnih djelatnosti:

### **Ograđivanje**

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- objekat se može ograđivati samo u dijelu tehničkog pristupa i to transparentnom ogradom, visine do 2.0m, a ograde se postavljaju na granicu parcele, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 401)

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

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod

zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. (strana 399)

#### *Zelenilo integrisano u ostale namene*

- Kod planiranja i izgradnje novih *poslovnih objekata u komercijalnim zonama* potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr. Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina. Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pešačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suteran ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti. U okviru plana predviđe se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže.

- Planiranim intervencijama predvideti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škole.

- Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dečije ustanove, objekte uprave i kulture, oko verskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rešavati vizuelne konflikte sa susednim namenama kao i zaštitu od prašine i buke.

- U novim pešačkim zonama predvideti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rešenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke. (strana 346)

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

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14 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.

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

Za turističke objekte površine veće od 1.000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, 47/13, 53/14), 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 ("Službeni list CG", 45/14). 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. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, 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](http://www.epa.org.me)

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

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

U 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 CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

#### **15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, što nije slučaj u ovom predmetu.

**16. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI**  
Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

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

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

- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);

- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me).

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima (“Službeni list RCG” broj 82/20).

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta I izvođenje geoloških istraživanja I drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove , u skladu sa članom 114 Zakona o vodama (“Službeni list RCG” broj 27/07, “Službeni list CG” broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 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.

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

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

## 19. 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).

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje srednje gustine (ss):

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

### KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana 6 soba

### JAVNE SLUŽBE

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m <sup>2</sup> bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesnickih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca

### STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika. (strana 395)

### Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mesta obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta. (strana 399)

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata poslovnih i komercijalnih djelatnosti:

### Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj garažnih mjesta (GM) obezbijediti u podrumskoj etaži objekta, prema normativu:

#### Namjena

ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI  
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI  
TRGOVINSKI SADRŽAJI

#### Potreban broj GM

1 GM/75 m<sup>2</sup> bruto površine  
1 GM/4 stolice  
1 GM/75 m<sup>2</sup> bruto površine

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta. (strana 401)

## **20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

Obezbjediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 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.

## **21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE**

Shodno Zakonu o energetske 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 grejanja.

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

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

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

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

## **22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA**

**Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli.** Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

## **23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

### **Za objekat:**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **3. Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.**
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.**

Preklapanjem geodetske podloge sa grafičkim priložima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Predmetne katastarske parcele se nalaze u trasi koridora saobraćajnice u obuhvatu PPPNOP (magistralni put)

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara,



računajući od spoljne ivice putnog pojasa." (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima (službeni list RCG broj 42/04 i Službeni list CG broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

## 25. NAPOMENA

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

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

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

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

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.

## 26. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

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



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-122/23

Datum: 10.02.2023.



Katastarska opština: BEČIĆI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcela: 893/1

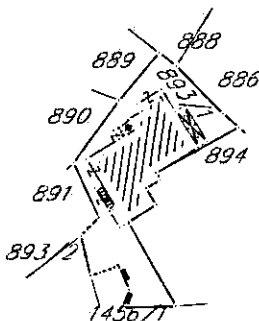
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
682  
500  
571  
400

4  
682  
500  
571  
400



4  
682  
500  
571  
400

4  
682  
500  
571  
400

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: Puric



Ovjerava  
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-1656/2023

Datum: 01.02.2023.

KO: BEČIĆI

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 479 - PREPIS**

**Podaci o parcelama**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilod
893	1		5 9/17	19/05/2017	BORETI	Dvorište KUPOVINA		189	0.00
893	1	1	5 9/17	19/05/2017	BORETI	Stambene zgrade GRADENJE		141	0.00
								330	0.00

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	TRIFUNOVIĆ SONJA JADRANSKI PUT BB BUDVA BUDVA Budva	Korišćenje	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
893	1	1	Stambene zgrade GRADENJE	0	1P2 141	Svojina TRIFUNOVIĆ SONJA JADRANSKI PUT BB BUDVA BUDVA 1/1
893	1	1	Nestambeni prostor	1	SU 8	Svojina TRIFUNOVIĆ SONJA JADRANSKI PUT BB BUDVA BUDVA 1/1
893	1	1	Stambeni prostor Trosoban stan	2	P 56	Svojina TRIFUNOVIĆ SONJA JADRANSKI PUT BB BUDVA BUDVA 1/1
893	1	1	Stambeni prostor	3	P 37	Svojina TRIFUNOVIĆ SONJA JADRANSKI PUT BB BUDVA BUDVA 1/1
893	1	1	Stambeni prostor	4	P1 60	Svojina TRIFUNOVIĆ SONJA JADRANSKI PUT BB BUDVA BUDVA 1/1
893	1	1	Stambeni prostor	5	P1 21	Svojina TRIFUNOVIĆ SONJA JADRANSKI PUT BB BUDVA BUDVA 1/1
893	1	1	Stambeni prostor	6	P1 23	Svojina TRIFUNOVIĆ SONJA JADRANSKI PUT BB BUDVA BUDVA 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
893 1	1	Stambeni prostor	7	P2 107	Svojina TRIFUNOVIĆ SONJA 1/1 JADRANSKI PUT BB BUDVA BUDVA

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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



Ovlašćeno lice: ~

*Sonja Tomašević*

SONJA TOMAŠEVIĆ

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada'	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
893/1	1	104-2-919-8782/1-2022	08.12.2022 14:42	VOJISLAV BJELIČIĆ	ZA UPIS PO UZZ 1615/22 U LN 479 KO BEČIĆI NA KP 893/1
	1				
893/1	1	104-2-919-8782/1-2022	08.12.2022 14:42	VOJISLAV BJELIČIĆ	ZA UPIS PO UZZ 1615/22 U LN 479 KO BEČIĆI NA KP 893/1
	2				
893/1	1	104-2-919-8782/1-2022	08.12.2022 14:42	VOJISLAV BJELIČIĆ	ZA UPIS PO UZZ 1615/22 U LN 479 KO BEČIĆI NA KP 893/1
	3				
893/1	1	104-2-919-8784/1-2022	08.12.2022 14:43	LJUBODRAG ŽIVKOVIĆ	ZA UPIS PO UZZ 1617/22 U LN 479 KO BEČIĆI NA KP 893/1
	4				
893/1	1	104-2-919-8783/1-2022	08.12.2022 14:43	DRAGANA MITROVIĆ	ZA UPIS PO UZZ 1616/22 U LN 479 KO BEČIĆI NA KP 893/1 PD5
	5				
893/1	1	104-2-919-8784/1-2022	08.12.2022 14:43	LJUBODRAG ŽIVKOVIĆ	ZA UPIS PO UZZ 1617/22 U LN 479 KO BEČIĆI NA KP 893/1
	6				
893/1	1	104-2-919-8785/1-2022	08.12.2022 14:44	NIKOLA VUJOVIĆ	ZA UPIS PO UZZ 1618/22 U LN 479 KO BEČIĆI NA KP 893/1 PD7
	7				

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 11.05.2023 10:26

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 11.05.2023 10:26

KO: BEČIĆI

## LIST NEPOKRETNOSTI 253 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
894	1	5 14/09.	06.10.2021	BORETI	Apartmentski objekat GRAĐENJE	261	0.00
894		5 27/21	06.10.2021	BORETI	Dvorište KUPOVINA	174	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ZAJEDNIČKA NEDJELJIVA SVOJINA ETAŽNIH VLASNIKA *	Zajednička nedjeljiva etažna svojin	0/0

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
894	1	Apartmentski objekat GRAĐENJE	0	ČETVOROSPRATNA ZGRADA SA PODRUMOM 261	Zajednička nedjeljiva etažna svojin 0/0 ZAJEDNIČKA NEDJELJIVA SVOJINA ETAŽNIH VLASNIKA *
894	1	Garažno mjesto GRAĐENJE	1	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 VELIČKOVIĆ VESELINKA *
894	1	Garažno mjesto GRAĐENJE	2	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 VELIČKOVIĆ VESELINKA *
894	1	Garažno mjesto GRAĐENJE	3	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 VELIČKOVIĆ VESELINKA *
894	1	Garažno mjesto GRAĐENJE	4	Prva etaža podruma	Svojina 1/1 VELIČKOVIĆ VESELINKA *

				11	*
894	1	Garažno mjesto KUPOVINA	5	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 VUJAČIĆ ZDRAVKO DIJANA *
894	1	Garažno mjesto KUPOVINA	6	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 VUJAČIĆ ZDRAVKO DIJANA *
894	1	Garažno mjesto GRAĐENJE	7	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 VELIČKOVIĆ VESELINKA *
894	1	Garažno mjesto GRAĐENJE	8	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 VELIČKOVIĆ VESELINKA *
894	1	Garažno mjesto KUPOVINA	9	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 MATIJEVIĆ BILJANA *
894	1	Garažno mjesto KUPOVINA	10	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 MATIJEVIĆ BILJANA *
894	1	Tehnička prostorija GRAĐENJE	11	Prva etaža podruma 17	Susvojina 1/3 VELIČKOVIĆ VESELINKA * Susvojina 1/3 KORDIĆ VUKOMIR * Susvojina 1/3 TABAJICA NOVICA PREDRAG *
894	1	Garažno mjesto KUPOVINA	12	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 RADUNOVIĆ MARKO *
894	1	Garažno mjesto KUPOVINA	13	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 RADUNOVIĆ MARKO *
894	1	Garažno mjesto KUPOVINA	14	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 VUJAČIĆ ZDRAVKO DIJANA *
894	1	Garažno mjesto KUPOVINA	15	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 VUJAČIĆ ZDRAVKO DIJANA *
894	1	Garažno mjesto GRAĐENJE	16	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR *
894	1	Garažno mjesto GRAĐENJE	17	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR *
894	1	Garažno mjesto GRAĐENJE	18	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR *
894	1	Garažno mjesto GRAĐENJE	19	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR *
894	1	Garažno mjesto GRAĐENJE	20	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR *
894	1	Garažno mjesto GRAĐENJE	21	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR *
894	1	Tehnička prostorija GRAĐENJE	22	Prva etaža podruma 23	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR *
894	1	Garažno mjesto KUPOVINA	23	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR GORDANA *

894	1	Garažno mjesto KUPOVINA	24	Prva etaža podruma 11	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR GORDANA *
894	1	Tehnička prostorija GRADENJE	25	Suteren 192	Susvojina 1/3 VELIČKOVIĆ VESELINKA * Susvojina 1/3 TABAJICA MARKO * Susvojina 1/3 KORDIĆ VUKOMIR *
894	1	Apartman KUPOVINA	26	Prizemlje 25	Svojina 1/1 BOLJEVIĆ SVETLANA *
894	1	Apartman GRADENJE	27	Prizemlje 86	Svojina 1/1 VELIČKOVIĆ VESELINKA *
894	1	Apartman GRADENJE	28	Prizemlje 45	Svojina 1/1 VELIČKOVIĆ VESELINKA *
894	1	Apartman GRADENJE	29	Prizemlje 35	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR *
894	1	Apartman KUPOVINA	30	Prvi sprat 32	Svojina 1/1 RADUNOVIĆ MARKO *
894	1	Apartman KUPOVINA	31	Prvi sprat 86	Svojina 1/1 MATIJEVIĆ BILJANA *
894	1	Apartman KUPOVINA	32	Prvi sprat 53	Svojina 1/1 JOKIĆ STEFAN *
894	1	Apartman KUPOVINA	33	Prvi sprat 35	Svojina 1/1 LEKOVIĆ PETAR *
894	1	Apartman KUPOVINA	34	Drugi sprat 32	Svojina 1/1 BENKLER-KENJIĆ LJUBINKA *
894	1	Apartman KUPOVINA	35	Drugi sprat 86	Svojina 1/1 VUJAČIĆ ZDRAVKO DIJANA *
894	1	Apartman KUPOVINA	36	Drugi sprat 53	Svojina 1/1 BENKLER-KENJIĆ LJUBINKA *
894	1	Apartman KUPOVINA	37	Drugi sprat 35	Svojina 1/1 VELIČKOVIĆ VESELINKA *
894	1	Apartman KUPOVINA	38	Treći sprat 32	Svojina 1/1 VUKADINOVIĆ DARKO *
894	1	Apartman GRADENJE	39	Treći sprat 86	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR *
894	1	Apartman GRADENJE	40	Treći sprat 53	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR *
894	1	Apartman GRADENJE	41	Treći sprat 35	Svojina 1/1 VELIČKOVIĆ VESELINKA *
894	1	Apartman KUPOVINA	42	Četvrti sprat 32	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR GORDANA *
894	1	Apartman KUPOVINA	43	Četvrti sprat	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR GORDANA *



				86	*
894	1	Apartment KUPOVINA	44	Četvrti sprat 87	Svojina 1/1 KORDIĆ VUKOMIR GORDANA *

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
894	0		4	Dvorište	06.10.2021	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa PREDUGOVORA ZA ZAKLJUČENJE UGOVORA O PRODAJI SAČINJEN KOD NOTARA DALIBORA KNEŽEVIĆA IZ BUDVE BR.UZZ 1169/18.OD 05.10.2018.G U KORIST KUPCA GORDANE KORDIĆ-NEPOKRET.U IZGRADNJI KOJI SE GRADE U OBJEKTU NA PARC.894.U SKLADU SA ANEKSOM UGO.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 1192/18.OD 05.10.2018.G.APARTMAN BR.13 POV.30.14M2.SA PRIPADAJUĆIM TAVANSKIM PROSTOROM - APARTMAN BR.15 POV.87,17M2.I GARAŽNO MJESTO BR.16.-- APARTMAN BR.14 POV.85,79 I GARAŽNO MJESTO BR.17.
894	0		6	Dvorište	06.10.2021	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 731/19 OD 01.07.2019. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU TABAJICA PREDRAGA KAO PRODAVCA-INVESTITORA I VELIČKOVIĆ VESELINKE I KORDIĆ VUKOMIRA KAO PRODAVACA I VUJČIĆ DIJANE KAO KUPCA
894	0		7	Dvorište	06.10.2021	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa PREDUGOVORA ZA ZAKLJUČENJE UGOVORA O PRODAJI UZZ BR. 950/2019 OD 02.09.2019. GODINE , NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE, ZAKLJUČENOG IZMEĐU TABAJICA PREDRAGA, VELIČKOVIĆ VESELINKE I KORDIĆ VLADIMIRA KAO PRODAVACA I BENKLER- KENJIĆ LJUBINKE KAO KUPCA APARTMANA U IZGRADNJI OZNAČENE KAO PD 34 POV. 32M2 I PD 36 POV. 53M2.
894	0		10	Dvorište	06.10.2021	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 993/21 OD 16.08.2021. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE, ZAKLJUČEN IZMEĐU JARMILE PEJAŠINOVIĆ KAO PRODAVCA I BILJANE MATIJEVIĆ KAO KUPCA, APARTMANA , PD31, P1, POV. 86 M2 U ZGR.BR. 1.
894	0		11	Dvorište	06.10.2021	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 996/21 OD 16.08.2021. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE, ZAKLJUČEN IZMEĐU BRANISLAVA PEJAŠINOVIĆA KAO PRODAVCA I MARKA RADUNOVIĆA KAO KUPCA, APARTMANA , PD30, P1, POV. 32 M2 U ZGR.BR. 1.
894	0		12	Dvorište	06.10.2021	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 1012/21 OD 18.08.2021. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE, ZAKLJUČEN IZMEĐU PREDRAGA TABAJICE KAO PRODAVCA I BILJANE MATIJEVIĆ KAO KUPCA GARAŽNIH MJESTA PD9, 1P, POV. 11 M2 I PD10, 1P, POV. 11 M2 U ZGR.BR. 1.
894	0		13	Dvorište	06.10.2021	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR. 997/21 OD 16.08.2021. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE, ZAKLJUČEN IZMEĐU PREDRAGA TABAJICE KAO PRODAVCA I MARKA RADUNOVIĆA KAO KUPCA GARAŽNIH MJESTA PD12, 1P, POV. 11 M2 I PD13, 1P, POV. 11 M2 U ZGR.BR. 1.
894	1	11	1	Tehnička prostorija	04.08.2022	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 17.532,66 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O BEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21-411/22-4957/1 OD 21.06.2022.G.SUSVOJINA TABAJIĆA PREDRAGA U DIJELU OD 1/3.
894	1	33	1	Apartment	17.03.2022	Pravo zaloga HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 52.500,00 E U KORIST NLB BANKE AD PODGORICA .SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA UZ ZABILJEŽBU PRISTANKA NA NEPOSREDNO IZVRŠENJE NAKON

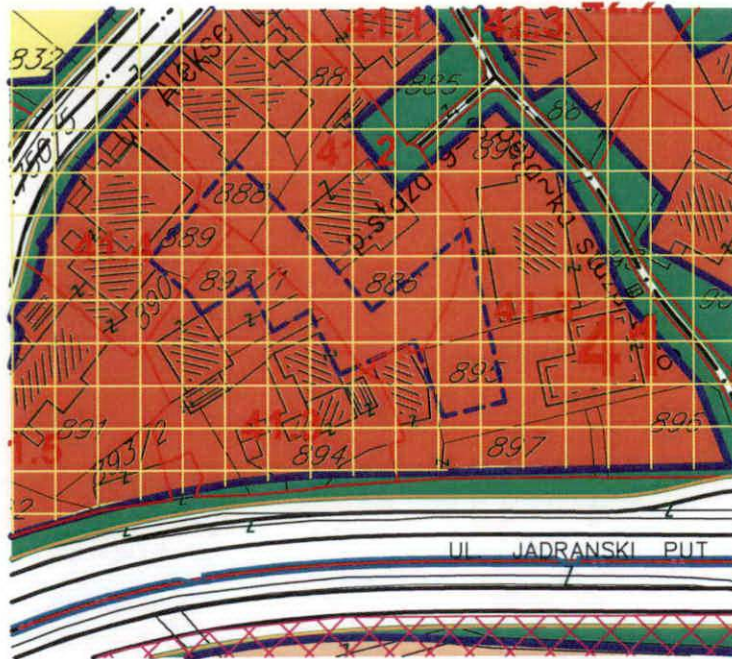
						DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. IZUZEV U KORIST LEKOVIĆ PETRA - JMB-1307992280028 KAO I ZABILJEŽBA PRISTAJANJA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE HIP. DUŽNIKA BEZ ODLAGANJA. ZALOŽNA IZJAVA SAČINJENA U U FORMI NOTARSKOG ZAPISA BR. UZZ 282/22. OD 25.2.2022. G.
894	1	37	1	Apartman	16.08.2022	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO-HIPOTEKA U IZNOSU OD 93.600,00 EURA U KORIST SLIJEPCVIĆ DEJANA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA ROKOM VRAĆANJA 01.03.2023. GODINE, SA ZABILJEŽBOM ZABRANE OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOT. POVJERIOCA, I ZABILJEŽBA IZRIČITOG PRISTAJANJA NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 1262/22 OD 05.08.2022. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
894	1	41	1	Apartman	20.04.2023	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO-HIPOTEKA U IZNOSU OD 30.000,00 EURA SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE KREDITA DO 01.04.2029. GODINE U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEK. POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKODOBNOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 410/2023 OD 23.03.2023. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
894	1	42	1	Apartman	23.11.2021	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ SAGLASNOSTI PRODAVCA A KOJA ZABRANA ĆE TRAJATI DO ISPLATE KUPOPRODAJNE CIJENE.

## Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	894	0	1	44	919	2840	2023		RJEŠENJE O OBEZBIJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA U LN 934 KO BEČIĆI NA KP 1162 PD16 U LN 253 KO BEČIĆI NA KP 894 PD26 PD24 PD42 PD43 PD44
	894	0	1	43	919	2840	2023		RJEŠENJE O OBEZBIJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA U LN 934 KO BEČIĆI NA KP 1162 PD16 U LN 253 KO BEČIĆI NA KP 894 PD26 PD24 PD42 PD43 PD44
	894	0	1	42	919	2840	2023		RJEŠENJE O OBEZBIJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA U LN 934 KO BEČIĆI NA KP 1162 PD16 U LN 253 KO BEČIĆI NA KP 894 PD26 PD24 PD42 PD43 PD44
	894	0	1	24	919	2840	2023		RJEŠENJE O OBEZBIJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA U LN 934 KO BEČIĆI NA KP 1162 PD16 U LN 253 KO BEČIĆI NA KP 894 PD26 PD24 PD42 PD43 PD44
	894	0	1	23	919	2840	2023		RJEŠENJE O OBEZBIJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA U LN 934 KO BEČIĆI NA KP 1162 PD16 U LN 253 KO BEČIĆI NA KP 894 PD26 PD24 PD42 PD43 PD44
	894	0	1	40	919	2705	2023		ZA UPIS PO UZZ 577/23 U LN 253 KO BEČIĆI NA KP 894 PD40
	894	0	1	11	919	2285	2023		RJEŠENJE O OBUSTAVI U LN 1548 KO BUDVA NA KP 624 I DR
	894	0	1	37	919	1202	2023		ZA UPIS PO UZZ 1263/22 U LN 253 KO BEČIĆI NA KP 894 PD37

253				919	1202	2023		ZA UPIS PO UZZ 1263/22 U LN 253 KO BEČIĆI NA KP 894 PD37
253				919	2285	2023		RJEŠENJE O OBUSTAVI U LN 1548 KO BUDVA NA KP 624 I DR
253				919	2705	2023		ZA UPIS PO UZZ 577/23 U LN 253 KO BEČIĆI NA KP 894 PD40
253				919	2840	2023		RJEŠENJE O OBEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA U LN 934 KO BEČIĆI NA KP 1162 PD16 U LN 253 KO BEČIĆI NA KP 894 PD26 PD24 PD42 PD43 PD44

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 05 Namjena površina  
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/ 09)



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



Budva, 11.05.2023. godine

## LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTARSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA PODBLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
<b>43</b>	OZNAKA BLOKOVA
<b>106D</b>	OZNAKA PODBLOKOVA
<b>123.5</b>	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	RIVA
	POTOK
	MORE
	PLAŽA
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA -ZELENA GALERIJA
	TROTOARI
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

### USLOVI GRAĐENJA :

	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	UNUTRAŠNJA ORJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA
	ORJENTACIONI PO DIMENzijAMA

## NAMENA GUP

### STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI (MEOŠOVITI/ SADRŽAJI)

	Površine za stanovanje manje gustine
	Površine za stanovanje srednje gustine
	Površine za stanovanje veće gustine
	Površine za mešovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambene zone)
	Površine za turistička naselja i hotele

### DRUŠTVENI CENTRI

	Površine za centralne delatnosti (administracija i uprava, socijalna zaštita, kultura itd.)
	Površine za poslovne delatnosti (trgovina i uslu'no zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo itd.)
	Površine za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport (škole, spec. škole, doč.ije ustanove, zdravstvo, sport i rekreacija itd.)

### SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA gup

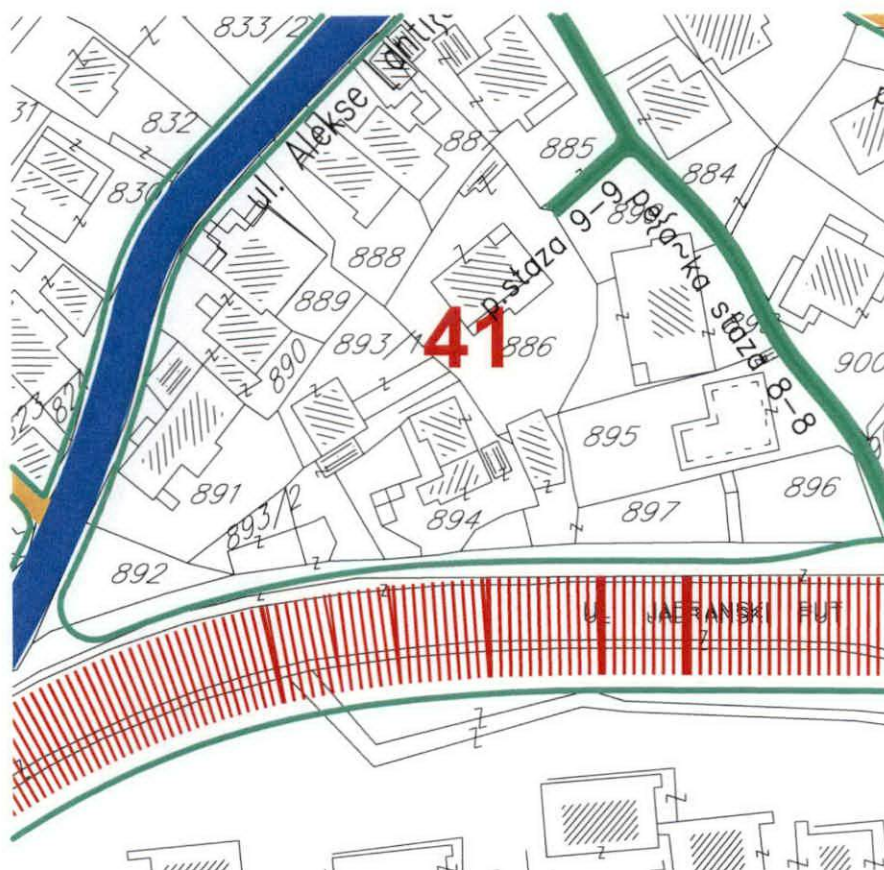
	Planirana trasa brze obilaznice (u skladu sa koridorom datim u PPGG)
	Magistralni putevi
	Planirane gradske obilaznice (interne obilaznice - postoje)e i planirane
	Sabirne i stambene saobraćajnice (saobraćajnice I i II reda)
	Pešačke staze (fetaljka)
	ZONE POD ZAŠTITOM
	ZONA LUKE gup

### KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

	P. javni parkovi i parkovi G. Citrusni voćnjaci i grošće H. Površine zelenih površina V. vrtlogovi K.S. komercijalni servisi PS. proizvodni servisi SIC. uslužni servisi
	Površine za sport i rekreaciju sa turističkim sadržajima (sportski centri, golf tereni, akva park i wellness centri itd.)
	Gradske šume i parkovi (naseljsko zelenilo)
	Zelenilo vani naselja
	Zaštitne šume (zaštitno zelenilo)
	Plaže
	Reke
	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTARSKA PARCELA
	POSTOJEĆI OBJEKTI

## RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

	- jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
	- višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
	- apartmansko stanovanje
	STANOVANJE SA POSLOVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA I USLUGAMA
	KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
	HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni, porodični)
	TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI - (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)
	UGOSTITELJSKI KAPACITETI - (restorani, bifei, bistroi,picerije, konobe, taverne,diskoteke, pivnice...)
	KONGRESNI SADRŽAJI
	SMEŠTAJNI KAPACITETI SA UGOSTITELJSKIM I KULTURNO-ZABAVNIM SADRŽAJIMA
	OBJEKTI DRUŠTVENOG STANDARDA
	VERSKI OBJEKTI
	SPORTSKO-REKREATIVNI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI
	UREĐENE ZELENE POVRŠINE
	ŠUMA
	JAVNA GRADSKA GARAŽA
	JAVNA GRADSKA GARAŽA SA KOMERCIJALNIM I STAMBENIM SADRŽAJIMA
	KOMUNALNE SLUŽBE
	DEČJE USTANOVE
	IGRALIŠTE








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



Budva, 11.05.2023. godine

## LEGENDA:





	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTARSKA PARCELA
	GRANICA PODBLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
<b>43</b>	OZNAKA BLOKOVA
<b>106D</b>	OZNAKA PODBLOKOVA
<b>123.5</b>	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

	RIVA
	POTOK
	MORE
	PLAŽA
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA

## KOLSKI SAOBRAĆAJ

	MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA - gradska magistrala
	REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
	GRADSKA MAGISTRALA - OBILAZNICA
	TUNEL
	SABIRNA SAOBRAĆAJNICA
	PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA
	PRISTUPNA INTEGRISANA SAOBRAĆAJNICA
	KRUŽNA RASKRSNICA
	GALERIJA

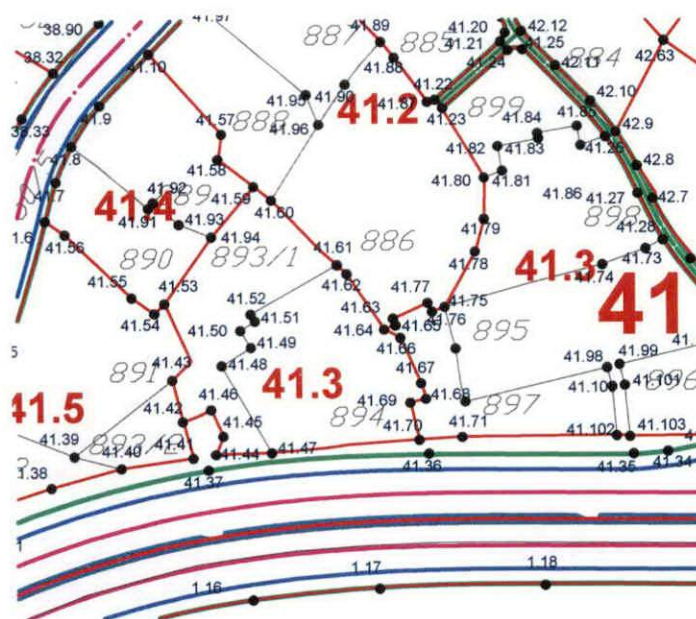
## PEŠAČKI SAOBRAĆAJ

	PEŠAČKE STAZE
	ŠETALIŠTE
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA

## MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

javno zemljište	
	NOVOPLANIRANA NADZEMNA JAVNA GARAŽA
	LINIJSKA PARKING MESTA
ostalo zemljište	
	MOGUĆI PROSTOR ZA SMEŠTAJ VOZILA -POVRŠINSKI PARKINZI -PODZEMNE GARAŽE

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 07 Parcelacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)



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




Budva, 11.05.2023. godine



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 07 Parcelacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)

41.40	6571434.7100	4682542.8900
41.41	6571444.2300	4682544.2300
41.42	6571442.8400	4682549.0700
41.43	6571441.4500	4682554.5700
41.44	6571447.2300	4682544.6900
41.45	6571448.1900	4682547.1300
41.46	6571446.5900	4682550.6400
41.47	6571454.6100	4682544.9000
41.48	6571448.0100	4682556.4500
41.49	6571451.8600	4682558.8500
41.50	6571450.4700	4682561.1000
41.51	6571452.4100	4682562.3100
41.52	6571451.8400	4682563.2300
41.53	6571440.4600	4682564.6400
41.54	6571439.1400	4682563.3400
41.55	6571436.1200	4682565.4300
41.56	6571427.3200	4682573.7100
41.57	6571448.0600	4682586.9100
41.58	6571447.5700	4682583.5500
41.59	6571452.2800	4682579.9600
41.60	6571454.6200	4682578.1600
41.61	6571463.2700	4682569.6400
41.62	6571464.5400	4682568.4600
41.63	6571470.6400	4682562.6300
41.64	6571469.4600	4682561.2100
41.65	6571470.9700	4682561.7500
41.66	6571471.5900	4682560.1000
41.67	6571474.3000	4682554.1100
41.68	6571474.9600	4682552.0300
41.69	6571472.8800	4682551.5300
41.70	6571474.0600	4682546.5900
41.71	6571479.7400	4682546.9500
41.72	6571516.5000	4682558.5300
41.73	6571504.0200	4682571.7100
41.74	6571498.3300	4682569.6200
41.75	6571477.4800	4682564.1400
41.76	6571475.8000	4682563.5200
41.77	6571475.2200	4682564.6800
41.78	6571481.5000	4682571.3700
41.79	6571482.7000	4682575.6100
41.80	6571482.7300	4682581.0800
41.81	6571485.1500	4682581.9800
41.82	6571484.5700	4682585.2300
41.83	6571489.9375	4682586.2578
41.84	6571489.8100	4682586.9500
41.85	6571495.0500	4682587.8800
41.86	6571495.5100	4682585.3300
41.87	6571475.2600	4682591.1500
41.88	6571470.8800	4682597.0400
41.89	6571469.1300	4682599.1300
41.90	6571464.3900	4682593.4900
41.91	6571438.3800	4682577.1200
41.92	6571439.0100	4682577.8700
41.93	6571442.4100	4682575.0100
41.94	6571446.7000	4682573.3500
41.95	6571459.2700	4682592.1400
41.96	6571460.8900	4682588.1500
41.97	6571444.9383	4682604.2075
41.98	6571498.9200	4682556.1100

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



Budva, 11.05.2023. godine

## LEGENDA:



GRANICA PLANA



GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO



KATASTARSKA PARCELA



REGULACIONA LINIJA



GRANICA PODBLOKOVA



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

**43**

OZNAKA BLOKOVA

**106D**

OZNAKA PODBLOKOVA

**123.5**

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

© 43.23

GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE



RIVA



POTOK



MORE



OSOVINA KOLOVOZA



IVICA KOLOVOZA



TROTOAR



PARKING



PEŠAČKA STAZA



NADZEMNA JAVNA GARAŽA



TUNEL



PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

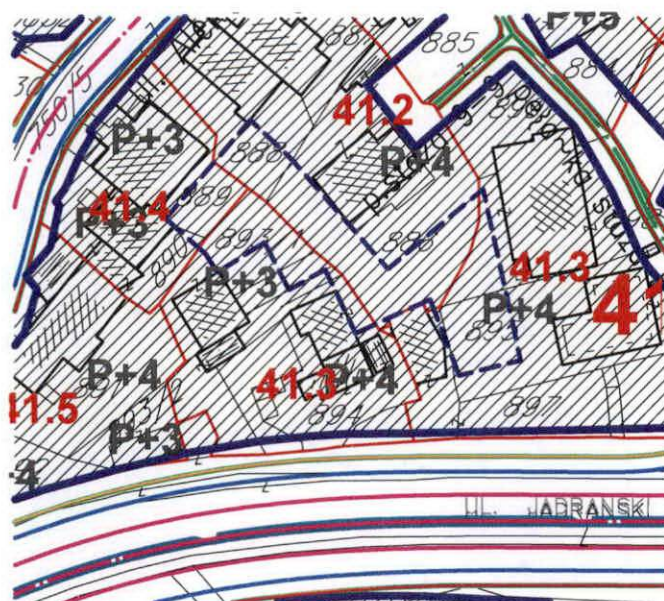


ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA



NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA  
-ZELENA GALERIJA

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 08 Nivelaciono rješenje  
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)



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



Budva, 11.05.2023. godine

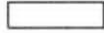

## LEGENDA:

	GRANICA PLANA		ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO		NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA -ZELENA GALERIJA
	KATASTARSKA PARCELA		OSOVINA KOLOVOZA
	REGULACIONA LINIJA		IVICA KOLOVOZA
	GRANICA PODBLOKOVA		TROTOAR
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		PARKING
<b>43</b>	OZNAKA BLOKOVA		PEŠAČKA STAZA
<b>106D</b>	OZNAKA PODBLOKOVA		NADZEMNA JAVNA GARAŽA
<b>123.5</b>	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		TUNEL
	RIVA		PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	POTOK		
	MORE		
	PLAŽA		

## USLOVI GRAĐENJA :

	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	UNUTRAŠNJA ORJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA

## GABARITI :

	POSTOJEĆI OBJEKTI
	ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

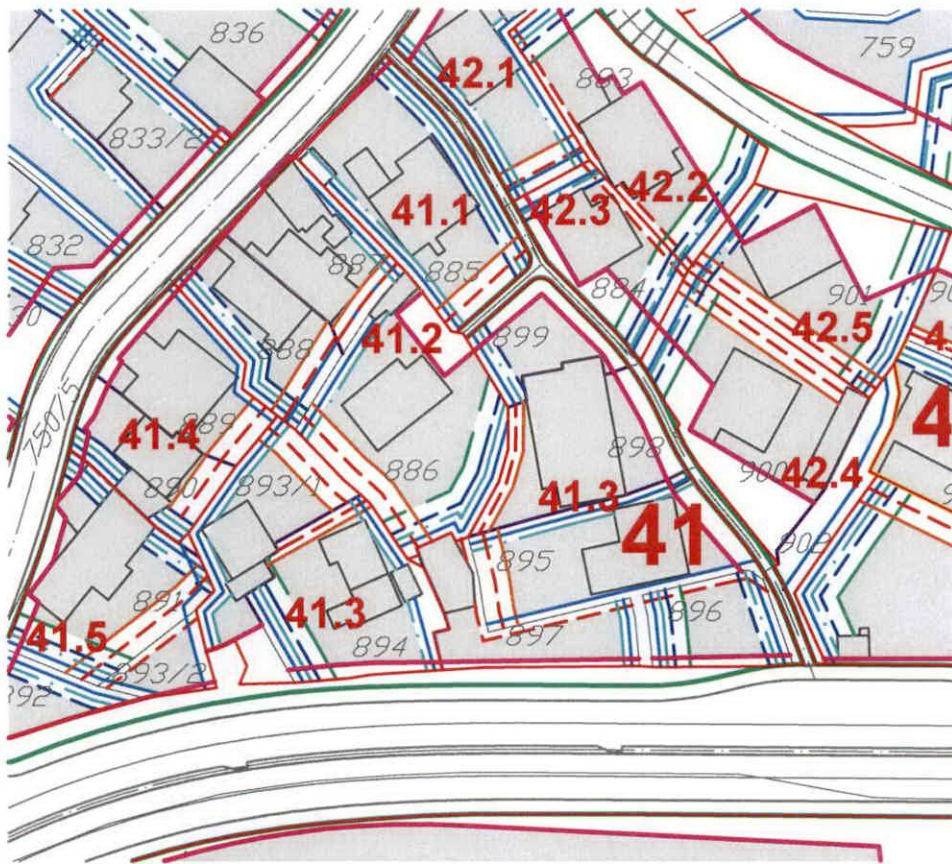
## ETAŽE :

<b>P</b>	PRIZEMLJE
<b>Mz</b>	MEZANIN
<b>(n)</b>	BROJ (n) 1, 2, 3,... NADZEMNE ETAŽE (SPRATOVI I POTKROVLJA)

\*NAPOMENE\*  
SUTEREN, PODRUM, I SVI VIDOVI PODRUMSKIH ETAŽA  
NE ULAZE U BRUTO REZVIJENU GRAĐEVINSKU POVRŠINU

JADRAI

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 09 Regulatorno rješenje,  
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)










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















Budva, 11.05.2023. godine

## LEGENDA:

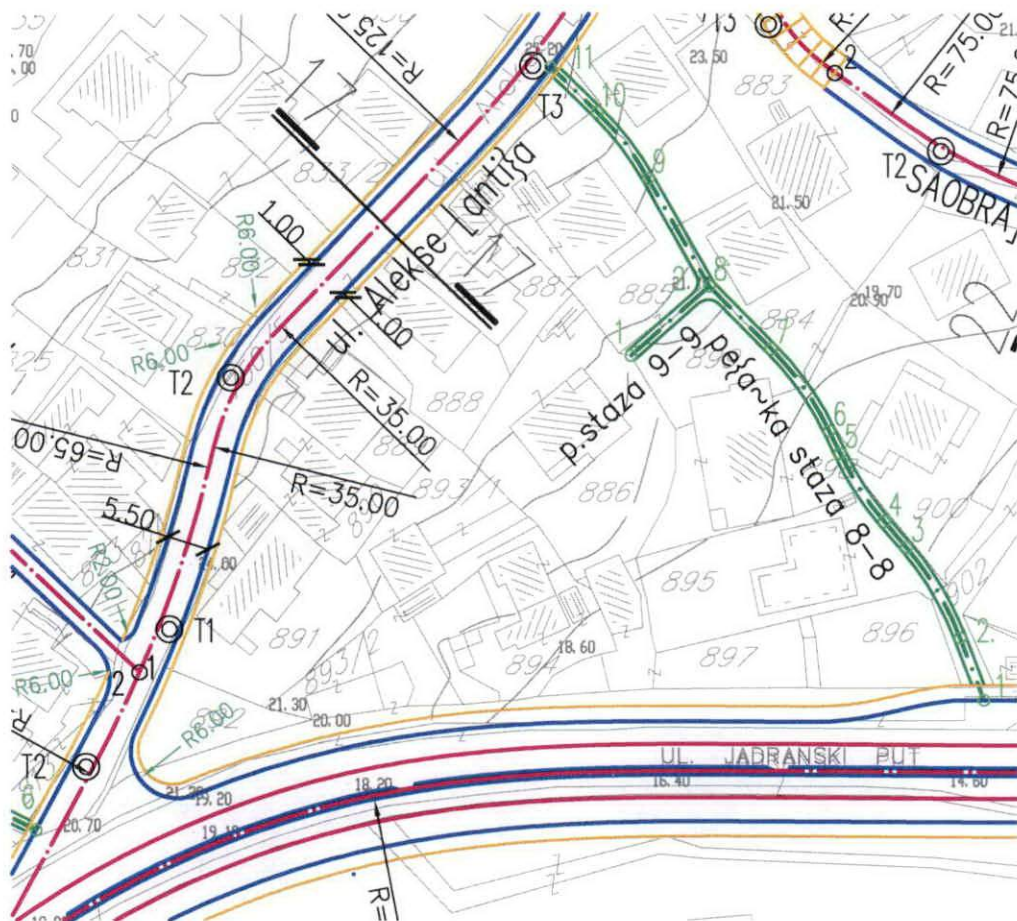
-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO
-  RIVA
-  POTOK
-  MORE
-  PLAŽA
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  REGULACIONA LINIJA
-  GRANICA PODBLOKOVA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

- 43** OZNAKA BLOKOVA
- 106D** OZNAKA PODBLOKOVA
- 123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  OSOVINA ULICE
-  IVICA KOLOVOZA
-  OSOVINA PEŠAČKE STAZE
-  IVICA PEŠAČKE STAZE
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
-  ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

## GRAĐEVINSKE LINIJE

-  GLAVNA PREDNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
-  BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (prati granicu parcele)
-  1. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 75-100cm od granice parcele)
-  2. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 100-200cm od granice parcele)
-  3. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 200-300cm od granice parcele)
-  4. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( preko 300cm od granice parcele)
-  ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
-  MINIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
-  OPTIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-400cm od granice parcele)
-  ZONA GRAĐENJA DEFINISANA PRAVILIMA REGULACIJE
-  POTENCIJALNA ZONA GRAĐENJA
-  UNUTRASNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRADJENJA

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 12 Saobraćaj  
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)



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



Budva, 11.05.2023. godine

## LEGENDA

 GRANICA PLANA

 GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO

 KATASTARSKA PARCELA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 POTOK

 MORE

 OSOVINA KOLOVOZA

 IVICA KOLOVOZA

 TROTOAR

 PARKING


 PEŠAČKA STAZA

 NADZEMNA JAVNA GARAŽA

 TUNEL

 GALERIJA

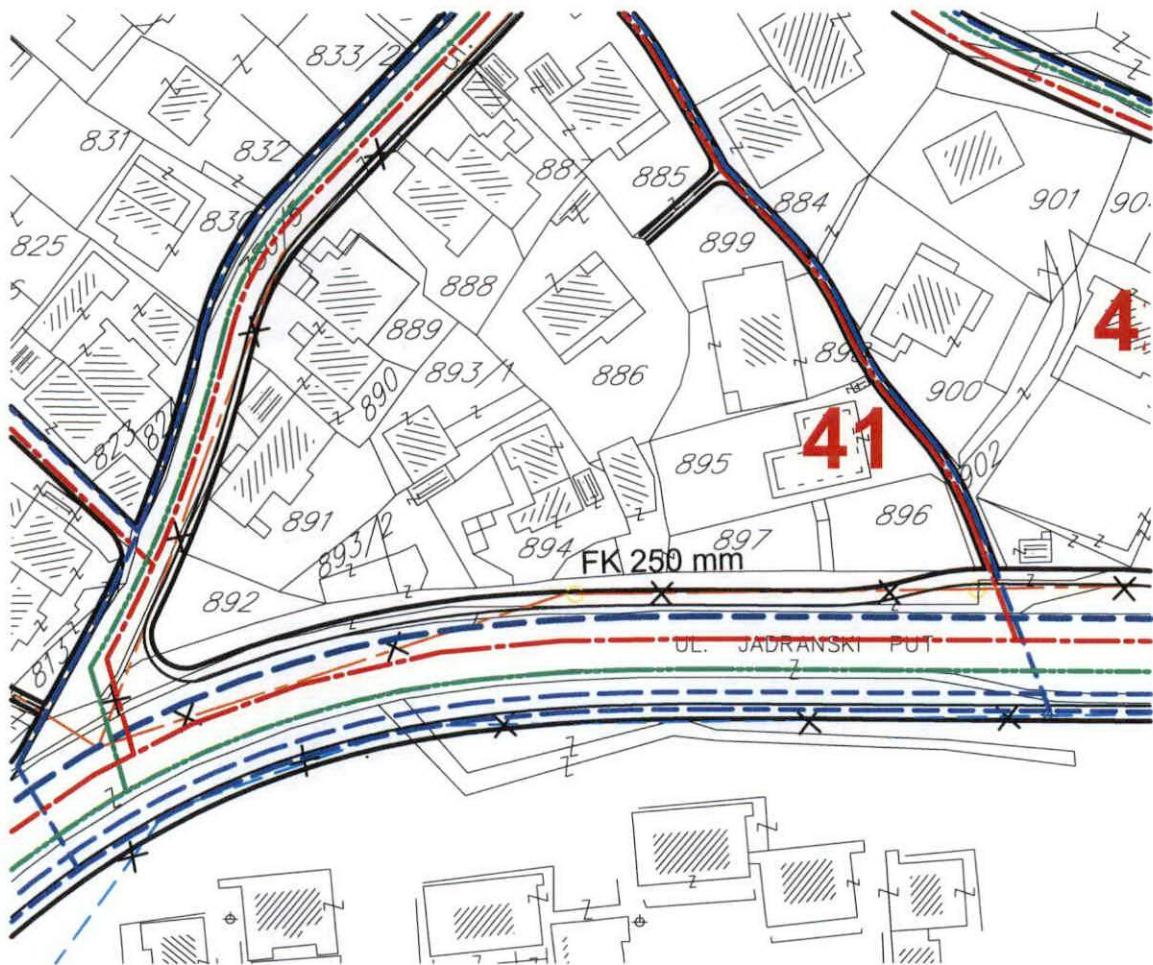
 ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA

 ŠETALIŠTE

 PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 13 Vodovod I kanalizacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)



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

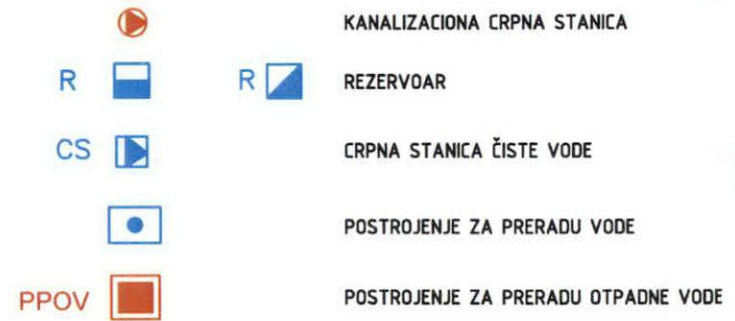
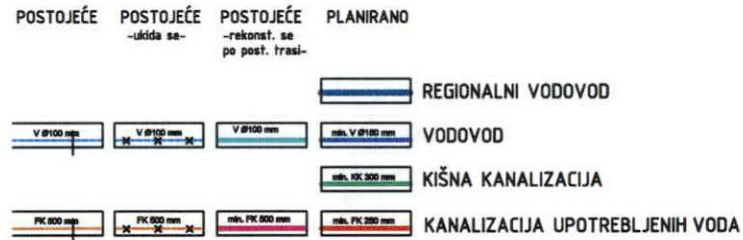


Budva, 11.05.2023. godine

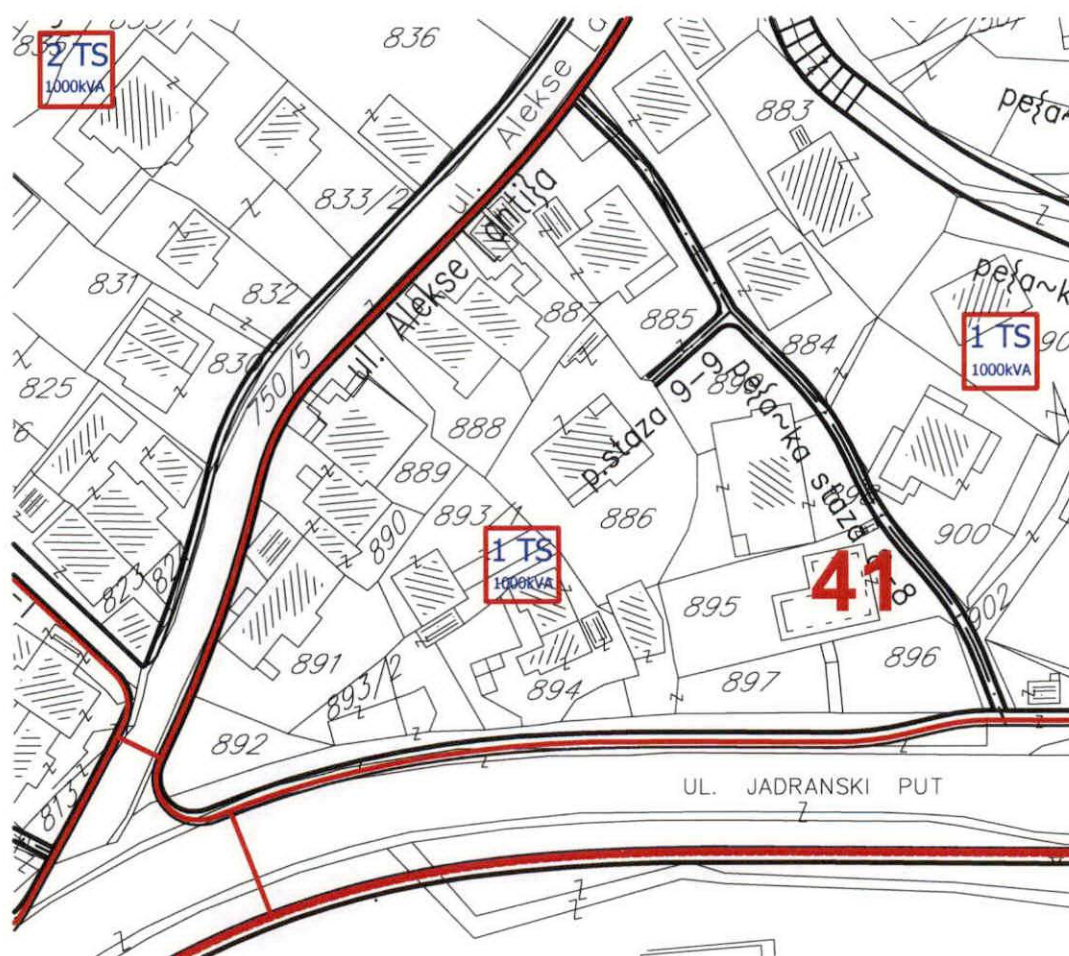
## LEGENDA

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POTOK
-  MORE
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

## VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I OBJEKTI



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 14 Elektroenergetska mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)



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



Budva, 11.05.2023. godine

## LEGENDA

	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTARSKA PARCELA
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	POTOK
	MORE
	NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

### POSTOJEĆE



### PLANIRANO



TS 35/10(20) kV

TS 10(20)/0,4 kV

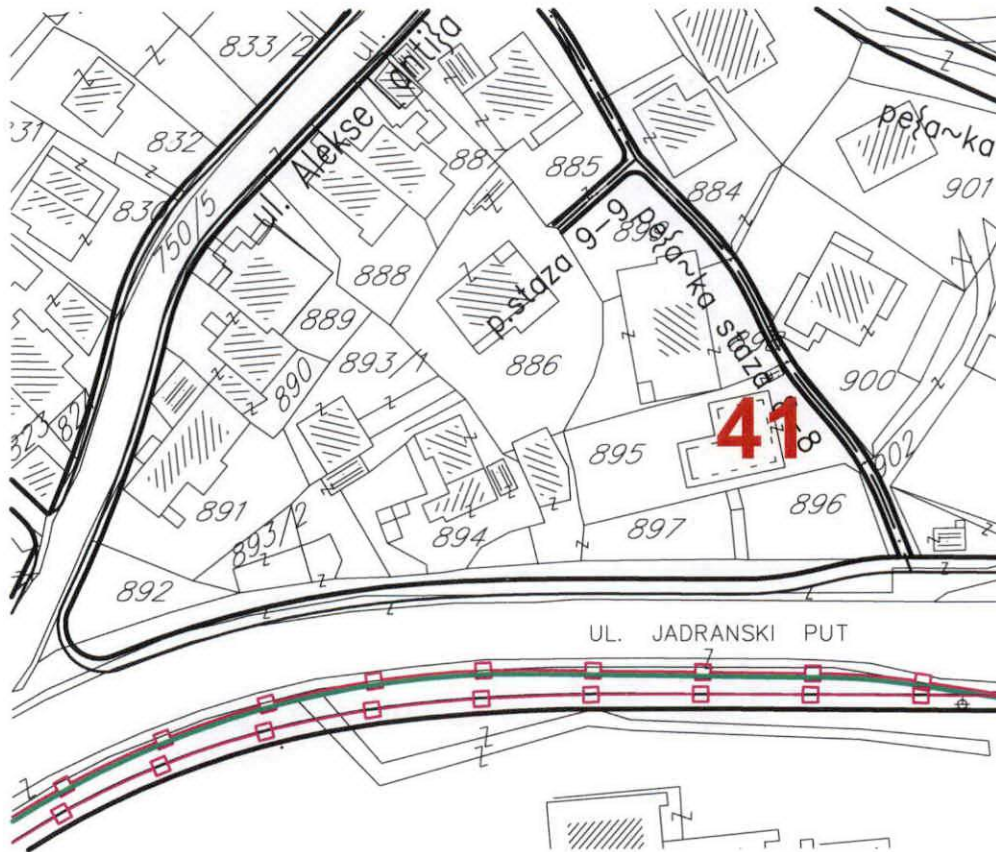
BROJ TS 10(20)/0,4kV U BLOKU

PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV

PODZEMNI EL VODOVI 10kV

PODZEMNI EL VODOVI 10(20)+1 kV+JO

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 15 Telekomunikaciona mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)






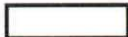



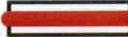

Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.




Budva, 11.05.2023. godine

TELKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

LEGENDA

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POTOK
-  MORE
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

LEGENDA:

- | POSTOJEĆE   | PLANIRANO  |                                      |
|---|--|--------------------------------------|
|   |  |                                      |
|  |  |                                      |
|  |  | PTT (AUTOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA) |
|   |  | UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI       |
|   |  | BAZNA STANICA                        |
|   |  | TK KANALIZACIJA                      |
|   |  | TK KANALIZACIJA (PROŠIRENJE)         |
|   |  | TK KABL+ KDS                         |
|   |  | UNUTRAŠNJI KUĆNI IZVOD               |

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 10 Hortikulturno rješenje  
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)



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



Budva, 11.05.2023. godine

## LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTARSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA PODBLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
<b>43</b>	OZNAKA BLOKOVA
<b>106D</b>	OZNAKA PODBLOKOVA
<b>123.5</b>	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	UNUTRAŠNJA ORJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA
	ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA
	POTOK
	MORE

### ZELENE POVRŠINE :

	JAVNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE
	PRIVATNO ZELENILLO
	ŠUMA
	GRUPACIJE DRVEĆA
	DRVOREDI PALMI
	DRVOREDI ČEMPRESA
	DRVOREDI LISTOPADA
	IGRALIŠTE
	DEČJA USTANOVA

### KOMUNALNE POVRŠINE :

	KOLOVOZI
	TROTOARI
	RIVA
	JAVNE GARAŽE
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
	PEŠACKI MOSTOVI I PASARELE
	PLAŽA - ZONA ZA KUPANJE



**Blok 41**

- Preporučene spratnosti bloka 41:  
 - p+3, p+4  
 - maksimalna preporučena spratnost p+4

U okviru **bloka 41** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
41	41.1	885
	41.2	886, 887, 888
	41.3	895, 896, 897, 898, 899
	41.4	889, 890
	41.5	891, 892, 893/2
	41.6	893/1, 894

Urbanistički pokazatelji za **blok 41** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
41	5378,22	3222,03	16469,60	0,60	3,06	2156,19

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
41.1	537,08	360,4	1802,00	0,60	3,36	176,68
41.2	1160,69	712,68	3563,40	0,60	3,07	448,01
41.3	1496,08	914,50	4540,38	0,60	3,03	581,58
41.4	512,30	329,92	1640,76	0,60	3,20	182,38
41.5	694,79	416,25	2483,72	0,60	3,50	278,54
41.6	770,14	488,29	2439,00	0,60	3,17	281,85

**Blok 42**

- Preporučene spratnosti bloka 42:  
 - p+4, p+5  
 - maksimalna preporučena spratnost p+5

U okviru **bloka 42** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
42	42.1	882
	42.2	883
	42.3	884
	42.4	900, 902
	42.5	901
	42.6	903, 907/2
	42.7	904, 905, 906

Urbanistički pokazatelji za **blok 42** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
42	5448,13	3306,85	16803,77	0,60	3,08	2141,28

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
42.1	578,75	394,82	1974,10	0,60	3,41	183,93
42.2	547,57	341,55	1707,75	0,60	3,12	206,02
42.3	291,72	175,07	1055,80	0,60	3,50	116,65
42.4	724,06	461,00	2305,10	0,60	3,18	263,06
42.5	541,04	317,23	1838,30	0,59	3,40	223,81
42.6	1163,12	758,77	3793,85	0,60	3,26	404,35
42.7	1392,80	858,41	4128,97	0,60	2,96	534,39

**KVART 5 – BLOK 34, 35A, 35B, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47A, 47B, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57A, 57B, 58, 59, 60, 61, 62, 62A, 63, 64 A,B,C**

Kvart zauzima prostor u rubnoj zapadnoj zoni područja iznad magistralnog puta.

Planiranu **pretežnu namenu** posmatranog prostora čine : površine za stanovanje srednje gustine, površine za stanovanje manje gustine, površine za turističko naselje i hotele, naseljsko zelenilo

**Kao dopunska namena prostora** predviđaju se apartmansko stanovanje, jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima,

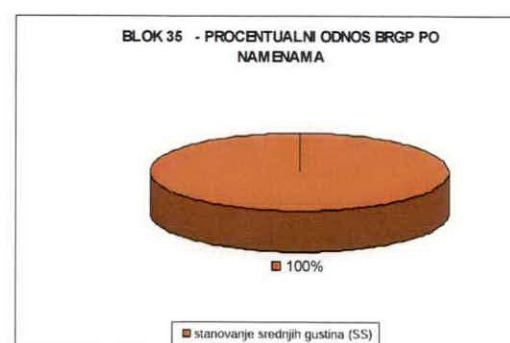
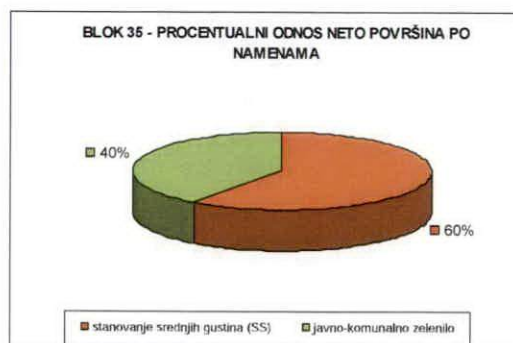
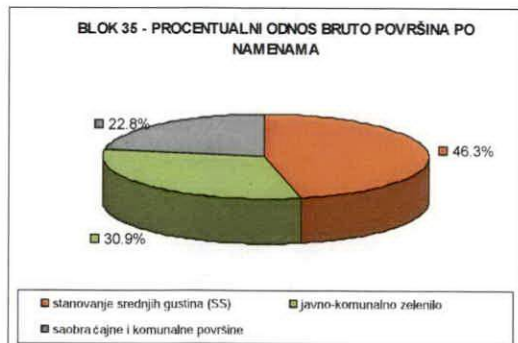
javna garaža sa komercijalno – smeštajnim sadržajima (vlasnicima katastarskih parcela, će u cilju kompezacije za korišćenje zemljišta za objekat javne garaže, biti omogućena gradnja komercijalno – smeštajnih sadržaja u okviru objekta garaže), uređene zelene površine

**U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:**

- u zonama jednoporodičnog stanovanja
  - stanovanje u funkciji turizma: jednoporodično stanovanje sa delatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata, apartmansko stanovanje, vikend stanovanje, letnjikovci;
  - rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje
- u zonama apartmanskog stanovanja:
  - rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje
  - poslovno-trgovački i uslužni sadržaji: poslovni apartmani,
  - smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje
- uređeni otvoreni prostori: trg, skver, pjaceta

BLOK 35	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	35	5498.07	2546.80	46.32	53.68
NETO površine		4244.67	2546.80	60.00	40.00

BLOK 35	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	35	5498.07	0.00	0.00	2546.802	46.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1697.87	30.88	1253.40	22.80
NETO površine		4244.67	0.00	0.00	2546.802	60.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1697.87	40.00	0.00	0.00
BRGP	35	11047.50	0.00	0.00	11047.50	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



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







Budva, 11.05.2023. godine

## LEGENDA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

### CENTRI NASELJA

	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar