



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

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

Broj: 06-332/22-1102/3  
Budva, 20.12.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LUČIĆ KATE 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 i 86/22), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 141/21), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17) i **Prostornog plana posebne namjene za obalno područje** („Službeni list CG“ broj 56/18), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije za  
**rekonstrukciju stambenih objekata (u okviru postojećih gabarita)**

**1. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP**

**Katastarske parcele broj 383 i 386 KO Prijedor I**

Predmetne katastarske parcele nisu u obuhvatu planova detaljne razrade (DUP, UP, LSL).

Preklapanjem katastarske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima, namjenom površine i režimima korišćenja prostora iz obuhvata Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore konstatovano je sledeće:

- Prema karti 14. *Plan namjene površine* na katastarskim parcelama broj 383 i 386 KO Prijedor I predviđena je površina naselja;
- Prema karti 18. *Režimi korišćenja prostora* na katastarskim parcelama broj 383 i 386 KO Prijedor I predviđeni su izdvojeni dijelovi GP naselja i namjena turizam (pojas između 100-1000m);
- Preklapanjem katastarske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

Rekonstrukciju objekata postojećih dijelova građevinskog područja u naselju treba sprovesti u skladu sa obavezujućim uslovima iz odgovarajućih planskih dokumenata detaljne razrade. Ako nije donešen odgovarajući urbanistički plan, moguće je na osnovu smjernica i pravila ovog plana rekonstruisati pojedinačne objekte na teritoriji cijelog obalnog područja ili graditi pojedinačne objekte u ruralnom području, sve u skladu sa smjernicama i pravilima ovog Plana. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.2, strana 240)

## 2. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 133 za KO Prijedor I, od 06.12.2022. godine, na **katastarskoj parceli 383** upisana je **porodična stambena zgrada površine 71m<sup>2</sup>** i dvorište površine 123m<sup>2</sup>. U podacima o teretima i ograničenjima upisano je više zabilježbi rješenja o izvršenju, a kao vlasnik upisan je Janović Sreten.

U listu nepokretnosti broj 298 za KO Prijedor I, od 06.12.2022. godine, na **katastarskoj parceli broj 386** upisana je **porodična stambena zgrada površine 99m<sup>2</sup>** i dvorište površine 126m<sup>2</sup>. U podacima o teretima i ograničenjima upisano je više zabilježbi rješenja o izvršenju, a kao vlasnik upisan je Janović Sreten.

S obzirom da podnosilac zahtjeva nije vlasnik predmetne kat. parcele, potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose.

Uz zahtjev dostavljeno je i Uvjerenje Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva broj 917-104-DJ-1768/22 od 18.10.2022. godine kojim se potvrđuje da su na kat. parcelama broj 383 i 386 KO Prijedor I na foto skicama iz 1970. godine postojali objekti:

- Kat. parcela broj 383 KO Prijedor I je bila upisana u posjedovnom listu broj 45 KO Prijedor I, po kulturi **kuća površine 71m<sup>2</sup>** i dvorište površine 123m<sup>2</sup>, stanje na kraju 1977. godine.
- Kat. parcela broj 386 KO Prijedor I je bila upisana u posjedovnom listu broj 108 KO Prijedor I, po kulturi **kuća površine 97m<sup>2</sup>** i dvorište površine 141m<sup>2</sup>, stanje na kraju 1992. godine.

Postojeći stambeni objekti na kat. parcelama broj 383 i 386 KO Prijedor I (na kopiji plana označeni kao br. 1) **se rekonstruišu** u okviru postojećih gabarita.

## 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

**Stambeni objekat** (u skladu sa namjenom postojećeg objekta iz LN133 i LN298 za KO Prijedor I), kao i uvjerenjem Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva.

## 4. PRAVILA PARCELACIJE

Shodno članu 53. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata „Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi vše urb. Parcela određenih elaboatom parcelacije.“

Lokaciju tj. urbanističku parcelaciju predstavljaju postojeće vlasničke parcele koje su upisane u katastarskim knjigama i koje su ucrtane u katastarskim planovima (R=1:1000 ili R=1:2500).

## 5. PRAVILA REGULACIJE

Moguća je obnova stare tradicionalne kuće (rekonstrukcija, sanacija, popravka, konstruktivno ojačanje, modernizacija unutrašnjosti kuće i savremena instalaciona rješenja) uz primjenu direktnih smjernica za realizaciju ovog Plana (Rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima).

Obnovom stare tradicionalne kuće smatraju se građevinske intervencije na postojećem fondu, obnova stare tradicionalne kuće ili rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom novog objekta u gabaritu starog, ili izgradnja nove kuće u tradicionalnom stilu na mjestu starog kućišta. (tekstualni dio PPPNOP, strana 241)

### **Rekonstrukcija/ obnova objekata u postojećim gabaritima**

Ovim Planom se omogućava rekonstrukcija/ obnova svih postojećih objekata, tradicionalne i savremene gradnje, izgrađenih u skladu sa zakonom, u postojećim gabaritima i utvrđuju se sljedeći **opšti uslovi za njihovu obnovu/ rekonstrukciju**:

- Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom rekonstrukcije zadržava postojeći oblik kuće, postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova;
- Pod obnovom se smatra tzv. totalna rekonstrukcija, kojoj se pribjegava kod objekata u ruševnom stanju ili u slučaju kada je zbog nedovoljne stabilnosti konstrukcije objekta ili okolnog terena neophodno pribjeći ovoj mjeri, kojom se postojeći objekat ili njegovi ostaci uklanjaju, a na njegovom mjestu gradi novi u skladu sa smjernicama za rekonstrukciju/ obnovu iz ovog Plana.
- Pri rekonstrukciji/ obnovi objekata poštovati opšte uslove za oblikovanje i materijalizaciju iz ovog Plana;
- Adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za stanovanje moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadzidivanja) i pod uslovom obezbijeđenja dovoljnog broja parking prostora na parceli;
- Osvjetljenje obezbijediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima. Formiranje novih otvora na fasadama, a koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda, moguće je po uzoru na tradicionalna rješenja (pravougaoni, dvokrilni sa podjelom na polja). Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja;
- Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (dvorišta, denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih ili kaldrmisanih djelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom rekonstrukcije kuće;
- U predloženoj zoni zaštite kulturnih dobara i evidentiranih dobara, eventualnu rekonstrukciju na osnovu rezultata istraživanja i dokumentacije o istorijskoj genezi postojanja ranijih objekata ili novu gradnju i druge aktivnosti, sprovoditi u skladu sa konzervatorskim smjernicama izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara na parceli. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.7, strana 247-248)

**Posebni uslovi za rekonstrukciju/ obnovu objekata tradicionalne arhitekture** (korišteni podaci iz "Arhitektonskog atlasa Crne Gore "2006)

- Pri rekonstrukciji objekata tradicionalne arhitekture obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na djelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja, a sve prema tradicionalnom rješenju, tj. obradu uskladiti sa primjenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za predmetnu ambijentalnu cjelinu;
- **Materijali** koje treba koristiti pri rekonstrukciji objekata tradicionalne gradnje su: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonski ili čelični elementi konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne;
- Prilikom obnove krova treba težiti da se sačuva izvorna forma i nagib krovnih ravni. Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije;
- Prilikom rekonstrukcije objekata tradicionalne arhitekture u ruralnim naseljima dozvoljava se i dogradnja anaksa – dodatnog dijela čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl;

- U slučaju pojedinačnih ruševina, ili u slučaju kada su stare kuće činile grupe, nizove i grozdove, unutar kojih je po neka od zgrada, ili veći dio njih evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi, moguća je izgradnja potpuno nove kuće na mjestu stare, ali uz poštovanje gabarita stare kuće. Prilikom projektovanja treba se pridržavati određenih stilskih odlika koje se mogu kombinovati sa savremenim rješenjima;
- Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbijedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove.
- U slučaju rekonstrukcije prizemnog tradicionalnog objekta ili obnove prizemne ruševine, dozvoljena je dogradnja još jedne etaže, u postojećim horizontalnim gabaritima. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon formira kosa krovna konstrukcija), ili može da ima ravan plafon iznad koga je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa tradicionalnim principima;
- Prozori i vrata nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj kući, ukoliko ne remete privatnost susjeda. Moguće je izvršiti promjene položaja vrata i prozora, ali treba težiti da se istovremeno ugrožavanje privatnosti susjeda svede na minimum. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.7, 248)

**Građevinska linija** - linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat. Regulaciona linija je linija koja dijeli površinu određene javne namjene od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona i građevinska linija su definisane postojećim elementima.

**Gabarit objekta.** Definisan je postojećim elementima. Nakon izvršene rekonstrukcije, ukupan arhitektonski izgled objekta ne smije da odstupa od izvornog karaktera objekta.

**Nivelacija** - Određuje se na osnovu geodetskog snimka terena, odnosno niveleta postojećeg objekta. Spratna visina treba da bude kao na postojećem objektu.

**Krov** - Treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući. U slučaju da to nije moguće utvrditi, krov može da bude jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susjednim krovovima. Nagib krovova treba da bude usklađen sa nagibima krovova susjednih kuća. Streha širine 60cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usjecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranja videnica, badža i sl. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat i tuđu parcelu.

## **6. 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) izradi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Pri projektovanju objekata 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 i 44/18) 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.

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

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

Projektom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 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 i 32/11).

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

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

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

## **8. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Novu izgradnju treba planirati na način da se ne naruši tradicionalni duh i prirodni ambijent, već doprinijeti da se postojeći fond uz interpolaciju novih objekata koristi na savremen način koji omogućava komfor u načinu života i turističkoj namjeni.

### **Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Bliži uslovi za primjenu savremenog oblikovanja i materijalizacije novih objekata, moraju se propisati daljim planskih razradama, u zavisnosti od planirane koncepcije uređenja prostora. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.8.3, strana 250)

Bliže smjernice materijalizacije i oblikovanja objekta date su u tački 5. (Pravila regulacije) ovih uslova.

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.

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

Dvorište oko objekta treba da bude parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju samog objekta. To podrazumijeva i primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu urađeni u kamenu.

Pri izboru sadnog materijala voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Pri parternom uređenju, prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Posebnu ambijentalnu vrijednost čine zone tzv. "potkunjica" - tradicionalnih seoskih bašti, ispod sela koja predstavljaju jedinstven pejzažni i kulturni element predjela koje treba sačuvati i unaprijediti u postojećoj formi. To može biti osim izvora prihoda i dodatna atrakcija u agroturističkoj ponudi. (tekstualni dio PPPNOP, strana 239)

## **10. 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.

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

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode (Službeni list CG br.54/16), za izgradnju / rekonstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribavit dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list CG broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

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

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

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

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

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

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

## **13. 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.

#### **14. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI**

Prikazani su na izvodima iz PPPNOP-a: karta hidrotehničke, elektroenergetske i elektronske infrastrukture. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

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

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

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

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

U slučaju da na predmetnoj lokaciji nije izgrađena kanalizaciona, vodovodna i elektro mreža, neophodno je prije podnošenja prijave radova, projektom definisati kako će se rješavati pitanja snabdijevanja vodom, odvođenja otpadnih voda, kao i napajanja električnom energijom objekata u periodu dok se za predmetnu lokaciju ne izgradi komunalna mreža i objekti. Za lokaciju septičke jame, rezervoara za vodu i trasu elektro mreže regulisati imovinsko – pravne odnose.

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

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama (Službeni list RCG 27/07, Službeni list CG broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.



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

U okviru predmetnog područja ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekate ili djelove objekata, 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).

## 17. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Zone nove izgradnje treba odrediti na način da se obezbjede prilazni putevi i definiše zemljište za javnu namjenu i infrastrukturno opremanje.

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, parceli se može obezbjediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

U skladu sa namjenom objekta predvidjeti odgovarajući broj parking mjesta na katastarskoj parceli.

Parkiranje vozila *neophodno je rješavati* isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", (Službeni list CG broj 24/10).

<b>Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta</b>		
<b>Namjena</b>	<b>Br. parking mjesta</b>	<b>Jedinica</b>
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm	stan
Stanovanje postojeće	1,0 pm	stan

(izvod iz tekstualnog dijela PPPNOP, str. 119)

## 18. 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, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika.

## 19. 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 grijanja.

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve

mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

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

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

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

Neposredna blizina mora 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.

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

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeća i način odvoženja čvrstog otpada predvidjeti u saradnji sa DOO Komunalno Budva.

U skladu sa mogućnostima lokacije, mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na katastarskoj parceli. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. 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.

## **21. 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.

## **22. NAPOMENA**

Tekstualni i grafički dio plana, kojim je propisan način rekonstrukcije objekta, 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).

Direktna implementacija, odnosno izdavanja UTU iz ovog Plana moguća je za: „rekonstrukciju/ obnovu objekata u postojećim gabaritima“. (tekstualni dio PPPNOP, strana 298)

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

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

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

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

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

### 23. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Preklopi katastarske podloge sa grafičkim priložima iz PPPNOP,  
Uvjerenje iz Uprave za katastar i državnu imovinu br. 917-104-DJ-1768/22 od 18.10.2022. godine,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

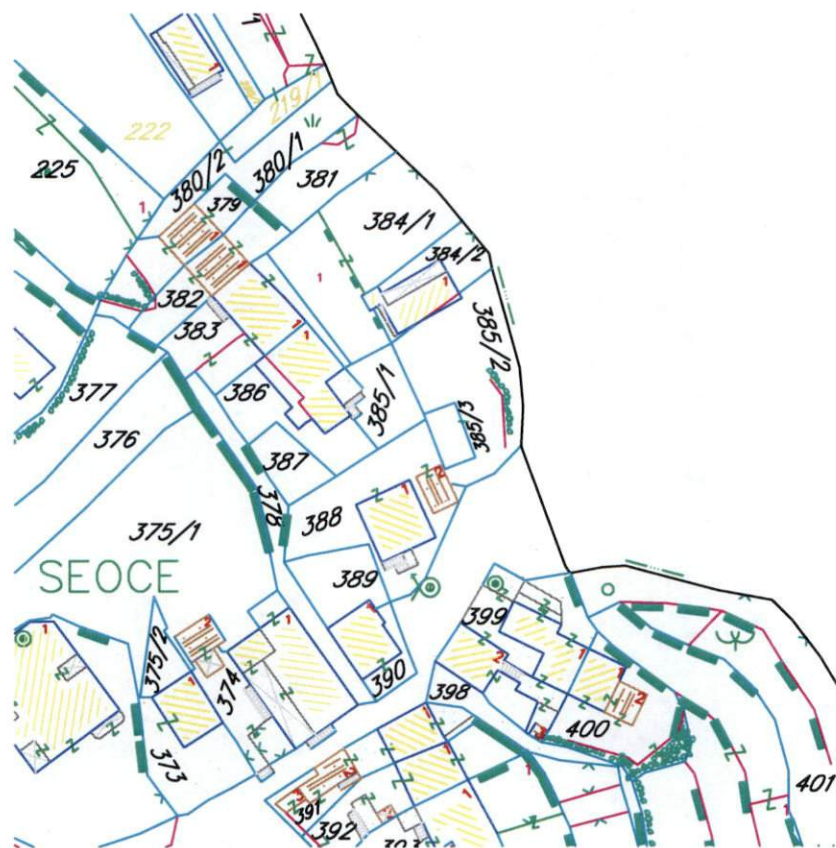
Dostavljeno:

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

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



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







## 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

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



Budva, 16.12.2022. godine























## Granice

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

## Mreža naselja

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

## Hidrotehnička infrastruktura

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

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



























## Granice

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

## Mreža naselja

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









## Hidrotehnička infrastruktura

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














Katastarska podloga preklapljena sa kartom 21 - Plan elektroenergetske infrastrukture  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)




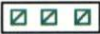

## LEGENDA

	Granica Crne Gore		Centar posebnog značaja
	Granica PPPN OP		Centar regionalnog značaja
	Granica opštine		Značajan lokalni centar
	Obalna linija		Lokalni centar

## ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

	Postojeća trafostanica TS
	Planirana trafostanica TS
	Postojeći elektrovod 400kV
	
	Planirani elektrovod 400kV i koridor
	
	Postojeći elektrovod 110kV
	Planirani elektrovod 110kV
	Postojeći elektrovod 110kV koji se ukida
	Postojeći elektrovod 35kV
	Planirani elektrovod 35kV
	Postojeći elektrovod 35kV koji se ukida
	Podzemni podvodni kabal/optički kabal (DC kabal Crna Gora - Italija plan)

**Napomena: Prikazane trase predstavljaju koridore elektrovodova.**

	Potencijalne lokacije za solarne elektrane
	Planirane vjetroelektrane
	Potencijalne lokacije za vjetroelektrane

Katastarska podloga preklapljena sa kartom 22 - Plan elektronske komunikacione infrastrukture  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



## LEGENDA



**Granica Crne Gore**



**Granica PPPN OP**



**Granica opštine**



**Trasa optičkog kabla  
Crnogorskog Telekoma**



**Trasa optičkog kabla  
u vlasništvu JP Željeznice**



**Postojeća bazna stanica  
mobilne telefonije**



**Planirana bazna stanica  
operatera mobilne telefonije**

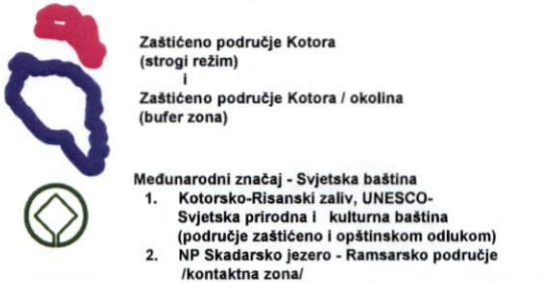
Katastarska podloga preklapljena sa kartom 18 - Režimi korišćenja prostora  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



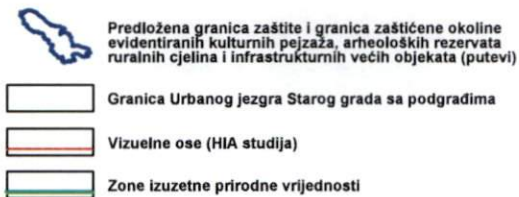
# LEGENDA

## REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA

### A. Kulturna i prirodna dobra - međunarodni značaj



#### Kulturna dobra



### B. Otvoreni ruralni prostori



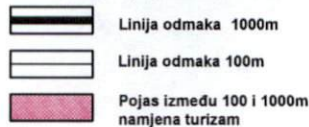
### C. Morsko dobro



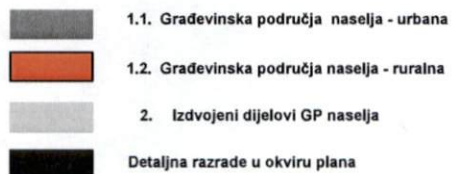
### D. Obalni odmak 100m od obalne linije



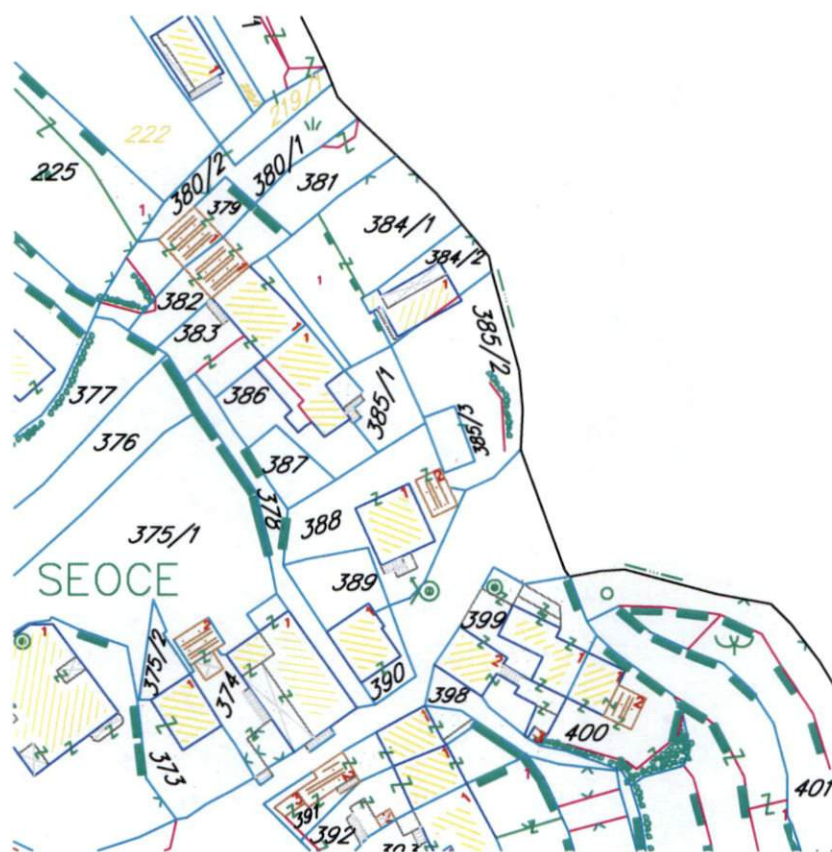
### E. Obalni pojas 1000m od obalne linije



#### Tipovi građevinskih područja



Katastarska podloga preklapljena sa kartom 16 - Plan zaštite kulturne baštine  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)





## LEGENDA GRANICA I OBUHVATA

	Granica zahvata PPPN za Obalno područje CG
	Granica zahvata opština
	Obalna linija
	Granica Morskog dobra
	Linija odmaka od 100m
	Linija odmaka 1000m
	Predložena granica zaštite i granica zaštićene okoline evidentiranih kulturnih pejzaža, arheoloških rezervata ruralnih cjelina i infrastrukturnih većih objekata (putevi)
	Granica obuhvata kulturno - istorijske cjeline
	Granica i obuhvat nacionalnog parka (NP)
	Područje Kotora upisano na Listu svjetske baštine UNESCO - a
	Kulturno dobro nominovano za svjetsku baštinu

## LEGENDA SIMBOLA

### KULTURNA DOBRA

Međunarodnog značaja	Nacionalnog značaja	Lokalnog značaja	
			Arheološki lokaliteti
			Arheološki lokaliteti - gomile i tumuli
			Sakralni objekti
			Profani objekti
			Fortifikacije
			Urbane cjeline
			Urbane cjeline sa podgrađem
			Infrastrukturni objekti
			Spomen obilježja
			Kulturni pejzaž

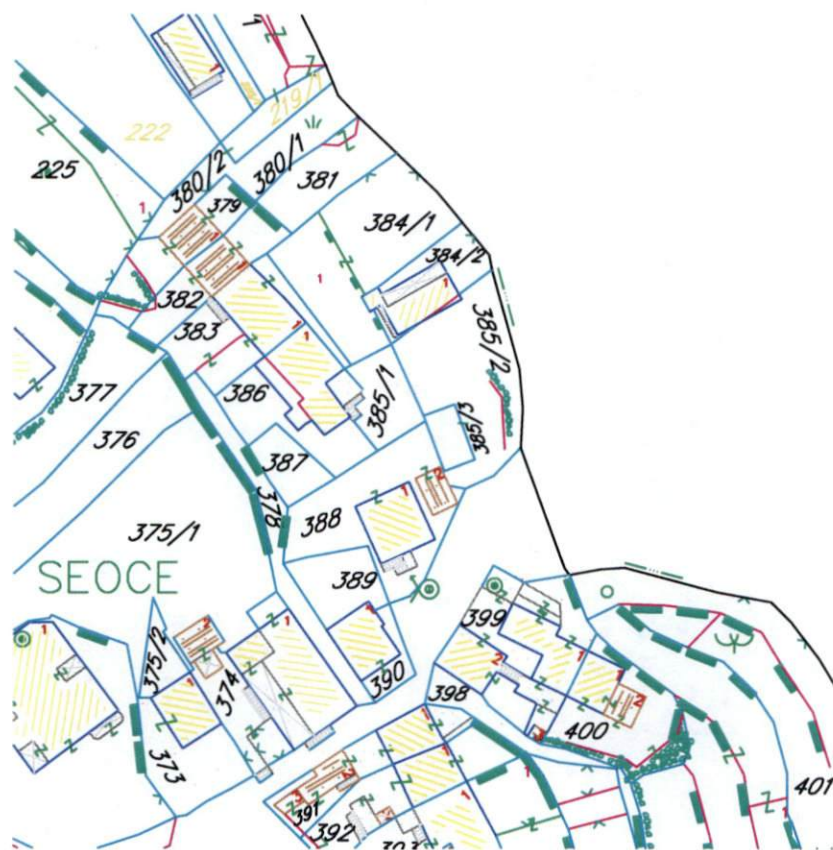
### EVIDENTIRANI OBJEKTI I LOKALITETI SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA

	Arheološki lokaliteti
	Arheološki lokaliteti - gomile i tumuli
	Sakralni objekti
	Profani objekti
	Fortifikacije
	Urbane cjeline
	Urbane cjeline sa podgrađem
	Infrastrukturni objekti
	Spomen obilježja
	Kulturni pejzaž

## ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

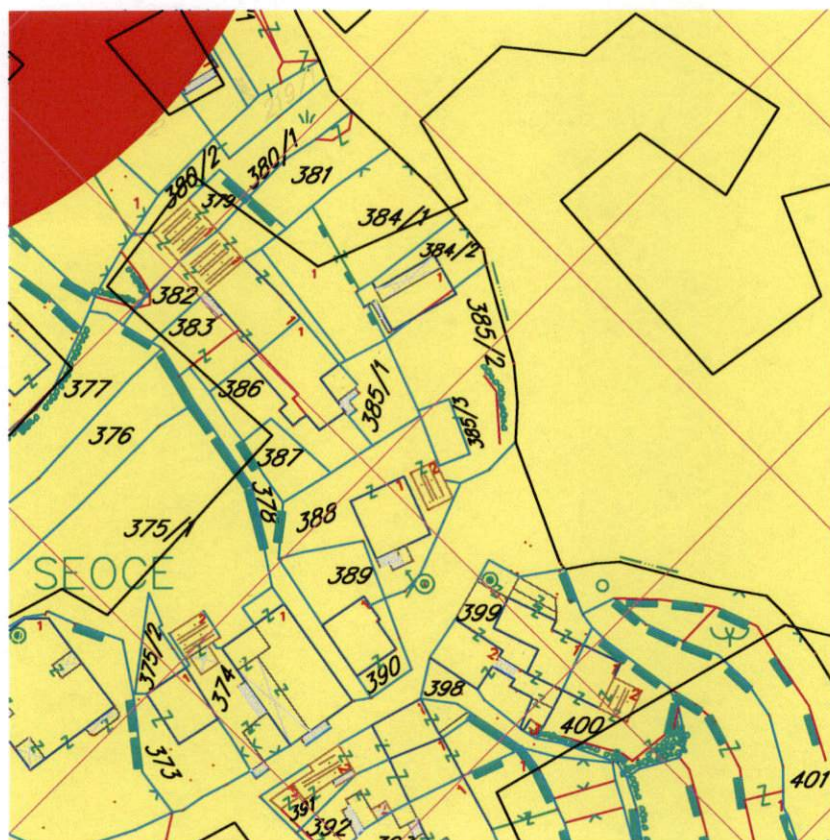
Katastarska podloga preklopljena sa kartom 15 - Plan zaštite prirodne baštine  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 16.12.2022. godine



Katastarska podloga preklapljena sa kartom 14 - Plan namjene površine  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



LEGENDA	
<b>Granice</b>	<b>Mreža naselja</b>
Orlovina granica	Centar posebnog značaja
Granica opština	Centar regionalnog značaja
Granica zahvata PPPN GP	Dvostruki lokalni centar
Unutrašnja morska voda	Lokalni centar
Obalna linija	Promjena naziva naselja
Granica Morskog dobra	
Sektori	
Linija odmaka 100m	
Linija odmaka 1000m	
Pojas izme du 100 i 1000m namjena turizam	

NAMJENA POVRŠINA	
Postojeća izgrađenost	
1. Površine naselja	
Detaljna razrada u okviru plana	
Posebne površine za turizam	
Bivše vojne lokacije predviđene tu rističku valorizaciju	
Lokacije za ruralni razvoj	
Indikator za turističke zone od D1 - D5	
D1	Zone unutar zaštićenih cjelina - UNESCO D1
D2	Zone unutar područja od posebnog prirodnog i kulturnog značaja - D2
D3	Zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički prevozi - D3
D4	Zone u ruralnim područjima - D4
D5	Ostale turističke zone - D5

4. Površine za sport i rekreaciju	
Lokacije za golf terene (na osnovu strategije razvoja golfa Crne Gore)	
Površine za golf terene (prema planskoj dokumentaciji)	
Površine za sport i rekreaciju	
Internacionalni ronilački centar	
Regionalni zdravstveni centar	

5. Površine za industriju i proizvodnju	
Površine za industriju i proizvodnju	

6. Poljoprivredne površine	
Intenzivne poljoprivredne površine	
Posebna područja poljoprivrede (vrhovi opštinskih planova)	
Ostale poljoprivredne površine	
Lokacija za marikulturu	

7. Šumske površine	
Šumske površine	
Park šume	

8. Vodne površine	
Površina unutrašnjeg mora	
Površina tatarskog mora	
Površina epikontinentalnog pojasa	
Solina i solane	
Zasićene vode u šta za rijeke koje se ulivaju u mora	
Jezera	
Rijeke	

9. Ostale prirodne površine	
Ostale prirodne površine	
Stijenovite obale (grubovi, vijenac, gangi)	
Plaže	

10. Površine posebne namjene i specijalni režimi korišćenja	
Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (prema planovima i drugim akt.)	
Koncesiona područja	
Zaštita mineralnih sirovina i površine eksploatacionih poља	
Duboka istražna bušotina	
Običajni prirodni ili kulturni pojasi 2 - preoblikovanje PO	
Površine za potrebe odbrane	

Kulturna dobra	
Zaštićeno područje Kotora (strogi režim i buffer zone)	
Predložena granica zaštite i granica zaštićene okoline evidentiranih kulturnih pejzaža, arheoloških rezervata ruralnih cjelina i infrastrukturnih većih objekata (putevi)	
Granica Urbanog jezgra Starog grada sa podgradima	
Vizuelne ose (NA studije) ruralnih cjelina i infrastrukturnih većih objekata (putevi)	
Granica Urbanog jezgra Starog grada sa podgradima	
Vizuelne ose (NA studije)	

## PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030.

Naziv gr. priloga: <b>PLAN NAMJENE POVRŠINA</b>	
Naručilac: <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</b>	Oznaka severa: 
Obrađivač: 	Razmjera: <b>R 1:50000</b> Br. priloga: <b>14</b>

11. Površine tehničke infrastrukture	
Elementi transportnog sistema	
Autoput	
Autoput - alternativna trasa	
"Brza saobraćajnica"	
Diverzifikovana raskrsnica	
Magistralni put	
Regionalni put	
Lokalni/špičinski put	
Ostali putevi/vlazi	
Eurovelo B	
Železnička pruga	
Aerodrom	
Letjeliste	
Drop zona	
Stalni granični prelaz	
Međunarodna luka	
Lokalna luka	
Marina	
Sidraž	
Kruzer terminal	
Terminal integriranog transporta	
Trajekt	
Pristan	
Stalni granični pomorski prelaz	
Sezonski granični pomorski prelaz	
Stalni granični vazdušni prelaz	
Kanal Bojana - Port Milena	
Plovidni put kroz Boku Kotorsku	
Istočno Jadranski plovidni put	
Trasa planiranog dalekovoda 600kV	
Lokacija prvih dana za konvertovano postrojenje	
Tačka izlaska kabla iz mora	
Solarne farme (strategija)	
Vjetroelektrane	
Potencijalne lokacije za vjetroelektrane	

1. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika	11. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika
2. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika	12. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika
3. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika	13. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika
4. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika	14. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika
5. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika	15. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika
6. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika	16. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika
7. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika	17. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika
8. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika	18. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika
9. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika	19. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika
10. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika	20. "Trafik" - 10 km od Brijuni, 10 km od Dubrovnika





Katastarska podloga preklapljena sa kartom 14a – Građevinska područja  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



# PPP za Obalno područje Crne Gore do 2030.


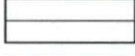
Naziv gr. priloga:

## GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Naručilac:	Oznaka sjevera:
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
Obrađivač:	Razmjera:
  	<b>R 1:50000</b>
	Br. priloga:
	<b>14a</b>

## LEGENDA

### Tipovi građevinskih područja

	Građevinska područja naselja - urbana
	Građevinska područja naselja - ruralna
	Izdvojeni dijelovi GP naselja
	Detaljna razrade u okviru plana
	Obalna linija
	Granica zahvata Morskog dobra
	Linija odmaka 100m
	Linija odmaka 1000m
	Pojas između 100 i 1000m namjena turizam



**Crna Gora**  
**Uprava za katastar**  
**i državnu imovinu**  
**Područna jedinica Budva**

Ul. Mediteranska 53 TQ Plaza

85310 Budva, Crna Gora  
tel. +382 33 451 147  
fax. +382 33 451 147

**Broj: 917-104-DJ-1768/22**  
**18.10.2022 godine**

### **Sredojević Kata**

Uprava za Katastar i Državnu imovinu rješavajući po zahtjevu stranke, a na osnovu člana 33. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list RCG", br. 37/17), izdaje

### **U V J E R E N J E**

Kojim se potvrđuje da je na foto skicama iz 1970. godine na kat. parcelama br. 379, 386, 383 i 382 KO Prijedor I, postojao objekat. A na kat.parceli 225 KO Prijedor I nije postojao objekat.

Kat. parcela 225 KO Prijedor I je bila upisana u posjedovnom listu broj 45 KO Prijedor I, po kulturi njiva 2 klase 632 m<sup>2</sup> i pašnjak 1 klase 188 m<sup>2</sup>, stanje na kraju 1977 godine.

Kat. parcela 379 KO Prijedor I je bila upisana u posjedovnom listu broj 12 KO Prijedor I, po kulturi kuća 33 m<sup>2</sup> i dvorište 106 m<sup>2</sup>, stanje na kraju 1992 godine.

Kat. parcela 386 KO Prijedor I je bila upisana u posjedovnom listu broj 108 KO Prijedor I, po kulturi kuća 97 m<sup>2</sup> i dvorište 141 m<sup>2</sup>, stanje na kraju 1992 godine.

Kat. parcela 383 KO Prijedor I je bila upisana u posjedovnom listu broj 45 KO Prijedor I, po kulturi kuća 71 m<sup>2</sup> i dvorište 123 m<sup>2</sup>, stanje na kraju 1977 godine.

Kat. parcela 382 KO Prijedor I je bila upisana u posjedovnom listu broj 48 KO Prijedor I, po kulturi kuća 33 m<sup>2</sup> i dvorište 92 m<sup>2</sup>, stanje na kraju 1992 godine.

Obradila  
Vesna Purić



Ovlašćeno lice  
Sonja Tomašević



06

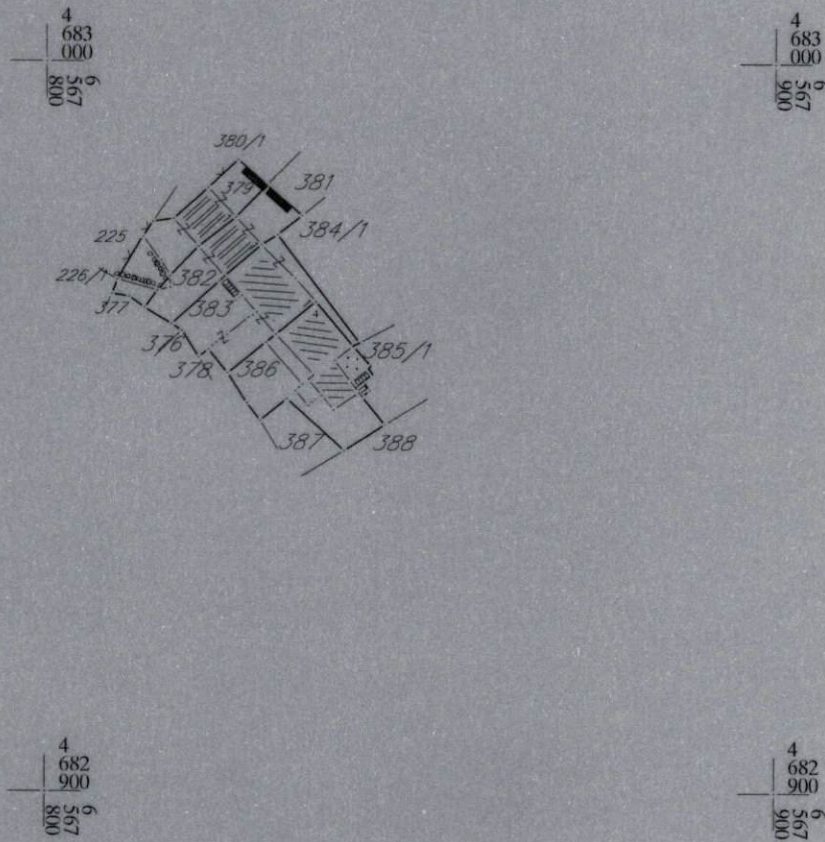
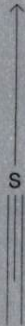
CRNA GORA  
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-1986/22  
Datum: 02.12.2022.



Katastarska opština: PRIJEVOR I  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 9  
Parcele: 379, 382, 383, 386

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*Punčić*



Ovjerava  
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-21427/2022

Datum: 06.12.2022.

KO: PRIJEVOR I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, za potrebe 06-332/22-1102/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 133 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
383			9 9		SEOCE	Dvorište KUPOVINA		123	0.00
383		1	9 9		SEOCE	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		71	0.00
								194	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	JANOVIĆ PERO SRETEN SEOCA BB BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
383		1	Porodična stambena zgrada	921	P1 71	Svojina JANOVIĆ PERO SRETEN SEOCA BB BUDVA BUDVA Budva 1/1
383		1	Stambeni prostor KUPOVINA	1	P 58	Svojina JANOVIĆ PERO SRETEN SEOCA BB BUDVA BUDVA Budva 1/1
383		1	Stambeni prostor KUPOVINA	2	P1 60	Svojina JANOVIĆ PERO SRETEN SEOCA BB BUDVA BUDVA Budva 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
383				1	Dvorište	10/09/2019 8:11	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE POSLOVNI BR.I-1134/19.OD 27.08.2019.G.SVOJINA 1/1 JANOVIĆ SRETENA.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
383		1	1	1	Stambeni prostor	10/09/2019 8:11	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE POSLOVNI BR.I-1134/19.OD 27.08.2019.G.SVOJINA 1/1 JANOVIĆ SRETENA.
383		1	2	1	Stambeni prostor	10/09/2019 8:11	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE POSLOVNI BR.I-1134/19.OD 27.08.2019.G.SVOJINA 1/1 JANOVIĆ SRETENA.
383		1		1	Porodična stambena zgrada	10/09/2019 8:11	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE POSLOVNI BR.I-1134/19.OD 27.08.2019.G.SVOJINA 1/1 JANOVIĆ SRETENA.
383		1		1	Porodična stambena zgrada	10/09/2019 8:11	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE POSLOVNI BR.I-1134/19.OD 27.08.2019.G.SVOJINA 1/1 JANOVIĆ SRETENA.

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



3600000318



104-919-21428/2022

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-21428/2022

Datum: 06.12.2022.

KO: PRIJEVOR I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ , , za potrebe 06-332/22-1102/2 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 298 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
386			9 4/09.		SEOCE	Dvorište KUPOVINA		126	0.00
386		1	9 4/09.		SEOCE	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		99	0.00
								225	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	JANOVIĆ PERO SRETEN SEOCA BB BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
386		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	989	1P 99	Svojina JANOVIĆ PERO SRETEN SEOCA BB BUDVA BUDVA Budva 1/1
386		1	Stambeni prostor KUPOVINA Četvorosoban stan	1	SU 35	Svojina JANOVIĆ PERO SRETEN SEOCA BB BUDVA BUDVA Budva 1/1
386		1	Stambeni prostor KUPOVINA Četvorosoban stan	2	P 71	Svojina JANOVIĆ PERO SRETEN SEOCA BB BUDVA BUDVA Budva 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
386				1	Dvorište	10/09/2019 8:3	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVR ŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE POSLOVNI BR.I-1134/19.OD 27.08.2019.G.SVOJINA JANOVIC SRETENA.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
386		1	1	1	Stambeni prostor	10/09/2019 8:3	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVR ŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE POSLOVNI BR.I-1134/19.OD 27.08.2019.G.SVOJINA JANOVIĆ SRETENA.
386		1	2	1	Stambeni prostor	10/09/2019 8:3	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVR ŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE POSLOVNI BR.I-1134/19.OD 27.08.2019.G.SVOJINA JANOVIĆ SRETENA.
386		1		1	Porodična stambena zgrada	10/09/2019 8:3	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVR ŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE POSLOVNI BR.I-1134/19.OD 27.08.2019.G.SVOJINA JANOVIĆ SRETENA.
386		1		1	Porodična stambena zgrada	10/09/2019 8:3	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVR ŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE POSLOVNI BR.I-1134/19.OD 27.08.2019.G.SVOJINA JANOVIĆ SRETENA.

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