



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: 06-332/21-113/5  
Budva, 18.05.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MARKIĆEVIĆ SLOBODANA iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 11/09 i 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19 i 116/20), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" broj 70/17) i DUP BUDVA CENTAR ("Službeni list CG - opštinski propisi" br. 32/08 i 25/11), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 19**

**Urbanistička parcela broj: 19.4 koju čini katastarska parcela 2102 KO Budva**

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

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

U listu nepokretnosti broj 649 za KO Budva, od 08.03.2021.godine, na **katastarskoj parceli 2102** upisano je dvorište površine 308m<sup>2</sup>, porodična stambena zgrada površine 64m<sup>2</sup> i porodična stambena zgrada površine 66m<sup>2</sup>. Na kat. parceli u podacima o teretima I ograničenjima upisana je hipoteka, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Postojeći objekti sa kat. parcele 2102 KO Budva se uklanjaju.

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

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

**VPS - Višeporodično stanovanje**

U tekstualnom dijelu DUP-a, poglavlje Distribucija planirane namjene i sadržaja u okviru cjeline, za Kvart 6 je predviđeno sledeće: „U okviru ovog kvarta moguće je smjestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije: apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile; rezidencijalni kompleksi –elitno stanovanje, kuće za izdavanje. U okviru zone višeporodičnog stanovanja planiraju se poslovno-trgovački centri sa

smještajnim kapacitetima – poslovni prostor za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biro), lokali (prodavnice, butici, servisi) i poslovni apartmani. (tekstualni dio DUP-a, strana 122)

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih djelatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, strana 214)

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

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

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

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

#### 4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) 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 infrastrukturee, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 154)

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

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

#### 5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a strana 217)

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti suseda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (strana 217)

### **Građevinska linija**

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – “Regulaciono rješenje” list 6.0 i “Nivelaciono rješenje” list 5.0.

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

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

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1.20m, na minimalnoj visini od 3m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

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 predhodnog stava izuzima se potpuno ukopani dio objekta namjenjen za garaže, koji može da obuhvati cijelu 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 predhodnu saglasnost nadležnih organa. (tekstualni dio DUP-a, strana 214)

### **Bočna građevinska linija**

Građevinska bočna regulacija prema susjedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ko 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 higijensih 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 parapet

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 214)

**Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 6,0m.**

**Min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,0 m.**

Razmak između nizova objekata iznosi minimalno 20m ili dvostruku visinu objekta, računajući od vjenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.(strana 217)

## Kota prizemlja

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

**Krovovi** su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat. **Visina nazitka potkrovlja** iznosi najviše 1,50m računajući od kote poda potkrovlja do tačke preloma krovne konstrukcije.

**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 3,50m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova. (tekstualni dio DUP-a strana 217)

## 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 19.4, blok 19	442.18	1547.63	265.31	3.50	0.60	P+5

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 214). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 154).

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suteranskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BGRP suterena ulazi u ukupnu BGRP objekta.

Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parameter koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 153).

Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Objekti u nizu moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz. (tekstualni dio DUP-a, strana 217)

## **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 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 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 1000m<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.

Jedna od smjernica DUP-a "Budva centar – izmjene i dopune", za izgradnju objekata je da je, prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje UTU za izgradnju turističkih kapaciteta, strana 217)

Investitor je ovom Sekretarijatu dopunom zahtjeva br. 06-332/21-113/4 od 05.05.2021. godine dostavio na uvid Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnje stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP19.4, blok broj 19 I zahvatu DUP-a "Budva centar", izrađen od strane "GEOTEHNIKA" d.o.o. Nikšić, br. 0430/021 od 30.04.2021.godine, kao I Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) "Elaborata o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnje stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP19.4, blok broj 19, u zahvatu DUP-a "Budva centar" odrađen u aprilu 2021. godine koji je potpisan od strane R. Gredić, M. Božović I S. Vukašinić. Takođe je dostavljen I Projekat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za potrebe izgradnje stambenog objekta na UP 19.4, blok broj 19 u zahvatu DUP-a "Budva-centar" broj 0418/021 od 18.04.2021. godine kao I Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) "Projekta detaljnih geotehničkih istraživanja terena za potrebe izgradnje stambenog objekta na UP 19.4, blok br. 19 u zahvatu DUP-a "Budva-centar" odrađen u aprilu 2021. godine koji je potpisan od strane R. Gredić, M. Božović I S. Vukašinić.

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

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

Projektnom 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 i 32/11).

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

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

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

## 9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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 gradskom 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 gradskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakterisitke podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori itd.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih

namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter. (tekstualni dio DUP-a, strana 244)

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

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

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 218)

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

Procenat ozelenjenih površina na parceli minimalno 20%. Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normative 1m<sup>2</sup>/stan (minimalno 100-150m<sup>2</sup>). (strana 217)

Prilikom oblikovanja parcele višeporodičnog stanovanja, predvidjeti javno osvjtljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl). spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje 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 geonasleđe, 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.

### 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.

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://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me>.

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

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

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

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

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

## **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 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 objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

## **19. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz 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 pješачki pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj

parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

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: (strana 215)

## KAPACITETI PARKING MESTA

### komercionalno-uslužne delatnosti

NAMJENA	1 PARKING MJESTO
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

### stanovanje

stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
------------------	---------------------------------------

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumaska garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi. (strana 217)

## 20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15.

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

## 21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetske 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. 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 Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

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 i 63/18), 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 saglasani sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

## 25. PRILOZI

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

Obradivač

**Samostalna savjetnica III za urbanizam**  
**Mila Mitrović, dipl.ing.arh.**

**Samostalna savjetnica II za urbanizam**  
**Maja Tišma, dipl.ing.arh.**



Dostavljeno: podnosiocu zahtjeva,urbanističko-građevinskoj inspekciji, a/a



36000000322  
  
 104-919-2655/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
 I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
 BUDVA

Broj: 104-919-2655/2021  
 Datum: 08.03.2021.  
 KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 649 - 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
2102		13 13		POD MAGISTRALOM	Dvorište KUPOVINA		308	0.00
2102	1	13 13		POD MAGISTRALOM	Porodična stambena zgrada GRADENJE		64	0.00
2102	2	13 13		POD MAGISTRALOM	Porodična stambena zgrada		66	0.00
Ukupno							438	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
3112959232028	MARKIĆEVIĆ IVO SLOBODAN UL.VOJVODJANSKA BR.9.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
2102	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	965	P2 64	Svojina MARKIĆEVIĆ IVO SLOBODAN 1/1 3112959232028 UL.VOJVODJANSKA BR.9.BUDVA
2102	1	Stambeni prostor GRADENJE 20	1	P 52	Svojina MARKIĆEVIĆ IVO SLOBODAN 1/1 3112959232028 UL.VOJVODJANSKA BR.9.BUDVA
2102	1	Stambeni prostor GRADENJE 20	2	P1 52	Svojina MARKIĆEVIĆ IVO SLOBODAN 1/1 3112959232028 UL.VOJVODJANSKA BR.9.BUDVA
2102	2	Porodična stambena zgrada GRADENJE	971	P1 66	Svojina MARKIĆEVIĆ IVO SLOBODAN 1/1 3112959232028 UL.VOJVODJANSKA BR.9.BUDVA
2102	2	Stambeni prostor GRADENJE 0	1	P 44	Svojina MARKIĆEVIĆ IVO SLOBODAN 1/1 3112959232028 UL.VOJVODJANSKA BR.9.BUDVA
2102	2	Stambeni prostor GRADENJE 0	2	P1 56	Svojina MARKIĆEVIĆ IVO SLOBODAN 1/1 3112959232028 UL.VOJVODJANSKA BR.9.BUDVA

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2102				1	Dvorište	02/06/2011	Hipoteka U IZNOSU OD 40.000,00 E U KORIST NLB MONTENEGROBAN AD PODG.SA OBAVEZOM DUŽ. DA NEĆE OTUĐITI DATI U ZAKUP NITI OPTEREĆIVATI NEK.BEZ PISM.SAGL.HIP.POV JERIOCA OV.I BR.2700/11.OD 12.4.2011.
2102				2	Dvorište	21/01/2016 13:20	Hipoteka NLB MONTENEGRO BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 25.000.00 EURA SA ROKOM OTPLATE 96MJ. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP TE PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA I ZALOŽNE IZJAVE NOTARA DALIBORA KNEZEVIĆA IZ BUDVE, UZZ 23/16 OD 20.01.2016.
2102		1	1	1	Stambeni prostor	02/06/2011	Hipoteka U IZNOSU OD 40.000,00 E U KORIST NLB MONTENEGROBAN AD PODG.SA OBAVEZOM DUŽ. DA NEĆE OTUĐITI DATI U ZAKUP NITI OPTEREĆIVATI NEK.BEZ PISM.SAGL.HIP.POV JERIOCA OV.I BR.2700/11.OD 12.4.2011.
2102		1	1	2	Stambeni prostor	21/01/2016 13:20	Hipoteka NLB MONTENEGRO BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 25.000.00 EURA SA ROKOM OTPLATE 96MJ. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP TE PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA I ZALOŽNE IZJAVE NOTARA DALIBORA KNEZEVIĆA IZ BUDVE, UZZ 23/16 OD 20.01.2016.
2102		1	2	1	Stambeni prostor	02/06/2011	Hipoteka U IZNOSU OD 40.000,00 E U KORIST NLB MONTENEGROBAN AD PODG.SA OBAVEZOM DUŽ. DA NEĆE OTUĐITI DATI U ZAKUP NITI OPTEREĆIVATI NEK.BEZ PISM.SAGL.HIP.POV JERIOCA OV.I BR.2700/11.OD 12.4.2011.
2102		1	2	2	Stambeni prostor	21/01/2016 13:20	Hipoteka NLB MONTENEGRO BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 25.000.00 EURA SA ROKOM OTPLATE 96MJ. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP TE PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA I ZALOŽNE IZJAVE NOTARA DALIBORA KNEZEVIĆA IZ BUDVE, UZZ 23/16 OD 20.01.2016.
2102		1		1	Porodična stambena zgrada	02/06/2011	Hipoteka U IZNOSU OD 40.000,00 E U KORIST NLB MONTENEGROBAN AD PODG.SA OBAVEZOM DUŽ. DA NEĆE OTUĐITI DATI U ZAKUP NITI OPTEREĆIVATI NEK.BEZ PISM.SAGL.HIP.POV JERIOCA OV.I BR.2700/11.OD 12.4.2011.
2102		1		1	Porodična stambena zgrada	21/01/2016 13:20	Hipoteka NLB MONTENEGRO BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 25.000.00 EURA SA ROKOM OTPLATE 96MJ. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP TE PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA I ZALOŽNE IZJAVE NOTARA DALIBORA KNEZEVIĆA IZ BUDVE, UZZ 23/16 OD 20.01.2016.
2102		1		2	Porodična stambena zgrada	21/01/2016 13:20	Hipoteka NLB MONTENEGRO BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 25.000.00 EURA SA ROKOM OTPLATE 96MJ. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP TE PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA I ZALOŽNE IZJAVE NOTARA DALIBORA KNEZEVIĆA IZ BUDVE, UZZ 23/16 OD 20.01.2016.
2102		2	1	1	Stambeni prostor	02/06/2011	Hipoteka U IZNOSU OD 40.000,00 E U KORIST NLB MONTENEGROBAN AD PODG.SA OBAVEZOM DUŽ. DA NEĆE OTUĐITI DATI U ZAKUP NITI OPTEREĆIVATI NEK.BEZ PISM.SAGL.HIP.POV JERIOCA OV.I BR.2700/11.OD 12.4.2011.
2102		2	1	2	Stambeni prostor	21/01/2016 13:20	Hipoteka NLB MONTENEGRO BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 25.000.00 EURA SA ROKOM OTPLATE 96MJ. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP TE PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA I ZALOŽNE IZJAVE NOTARA DALIBORA KNEZEVIĆA IZ BUDVE, UZZ 23/16 OD 20.01.2016.
2102		2	2	1	Stambeni prostor	02/06/2011	Hipoteka U IZNOSU OD 40.000,00 E U KORIST NLB MONTENEGROBAN AD PODG.SA OBAVEZOM DUŽ. DA NEĆE OTUĐITI DATI U ZAKUP NITI OPTEREĆIVATI NEK.BEZ PISM.SAGL.HIP.POV JERIOCA OV.I BR.2700/11.OD 12.4.2011.
2102		2	2	2	Stambeni prostor	21/01/2016 13:20	Hipoteka NLB MONTENEGRO BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 25.000.00 EURA SA ROKOM OTPLATE 96MJ. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP TE PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA I ZALOŽNE IZJAVE NOTARA DALIBORA KNEZEVIĆA IZ BUDVE, UZZ 23/16 OD 20.01.2016.

**Uvod o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
ODLAGANJA I ZALOŽNE IZJAVE NOTARA DALIBORA KNEŽEVICA IZ BUDVE, UZZ 23/16 OD 20.01.2016.							
2102		2		1	Porodična stambena zgrada	21/01/2016 13:20	Hipoteka NLB MONTENEGRO BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 25.000.00 EURA SA ROKOM OTPLATE 96MJ. SA ZABRANOM OTUDJENJA, OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP TE PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA I ZALOŽNE IZJAVE NOTARA DALIBORA KNEŽEVICA IZ BUDVE, UZZ 23/16 OD 20.01.2016.
2102		2		1	Porodična stambena zgrada	02/06/2011	Hipoteka U IZNOSU OD 40.000,00 E U KORIST NLB MONTENEGROBAN AD PODG.SA OBAVEZOM DUŽ. DA NEĆE OTUĐITI ,DATI U ZAKUP NITI OPTERECIVATI NEK.BEZ PISM.SAGL.HIP.POV JERIOCA OV.I BR.2700/11.OD 12.4.2011.
2102		2		2	Porodična stambena zgrada	21/01/2016 13:20	Hipoteka NLB MONTENEGRO BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 25.000.00 EURA SA ROKOM OTPLATE 96MJ. SA ZABRANOM OTUDJENJA, OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP TE PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA I ZALOŽNE IZJAVE NOTARA DALIBORA KNEŽEVICA IZ BUDVE, UZZ 23/16 OD 20.01.2016.

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).



čelnica: *u*

*Barović*

SONJA TOMAŠEVIĆ



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-305/21

Datum: 09.03.2021.



Katastarska opština: BUDVA

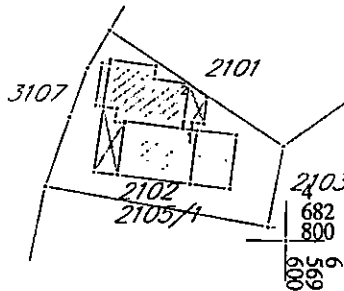
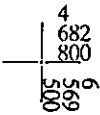
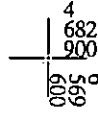
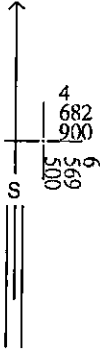
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 14

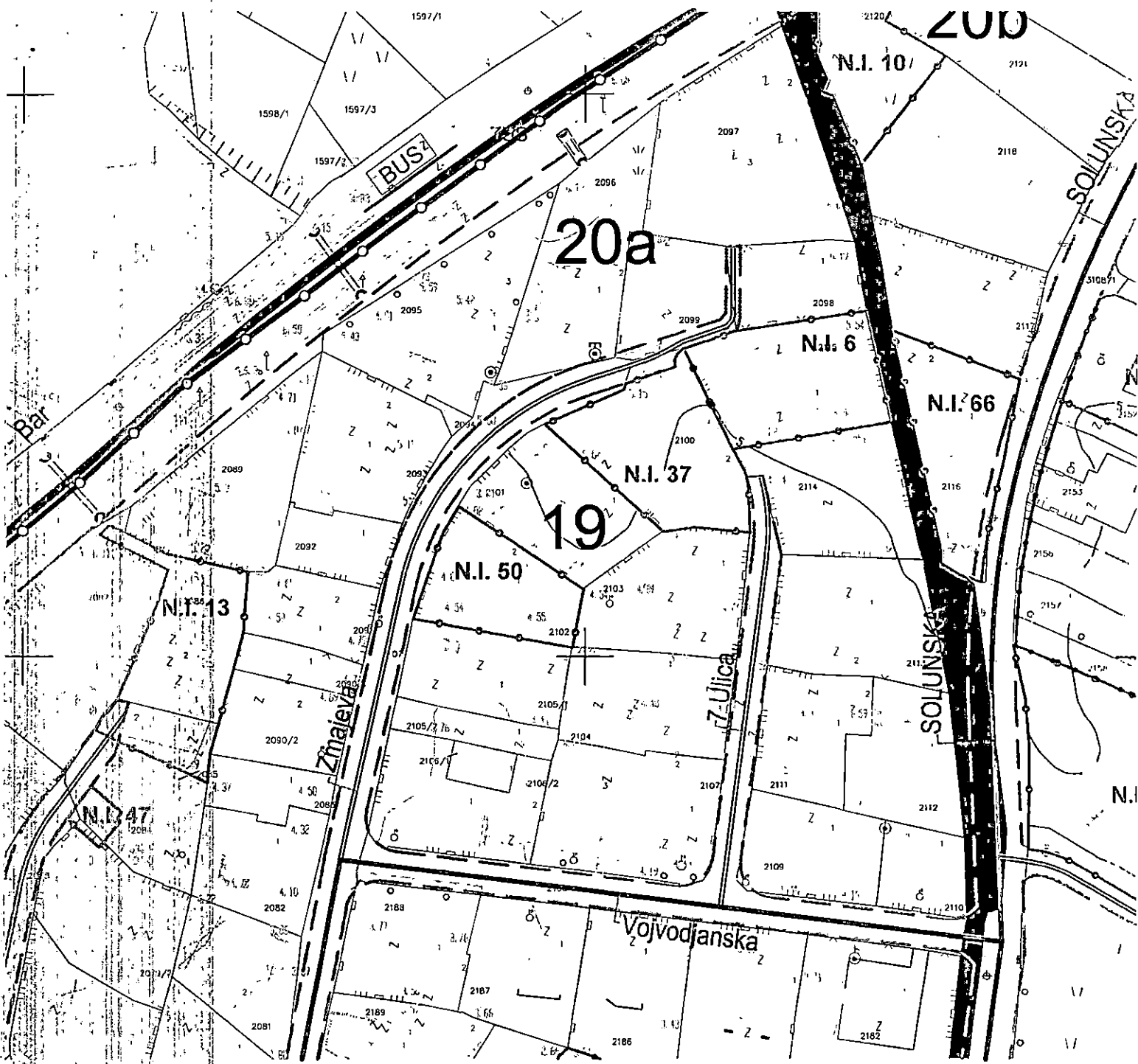
Parcela: 2102

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000





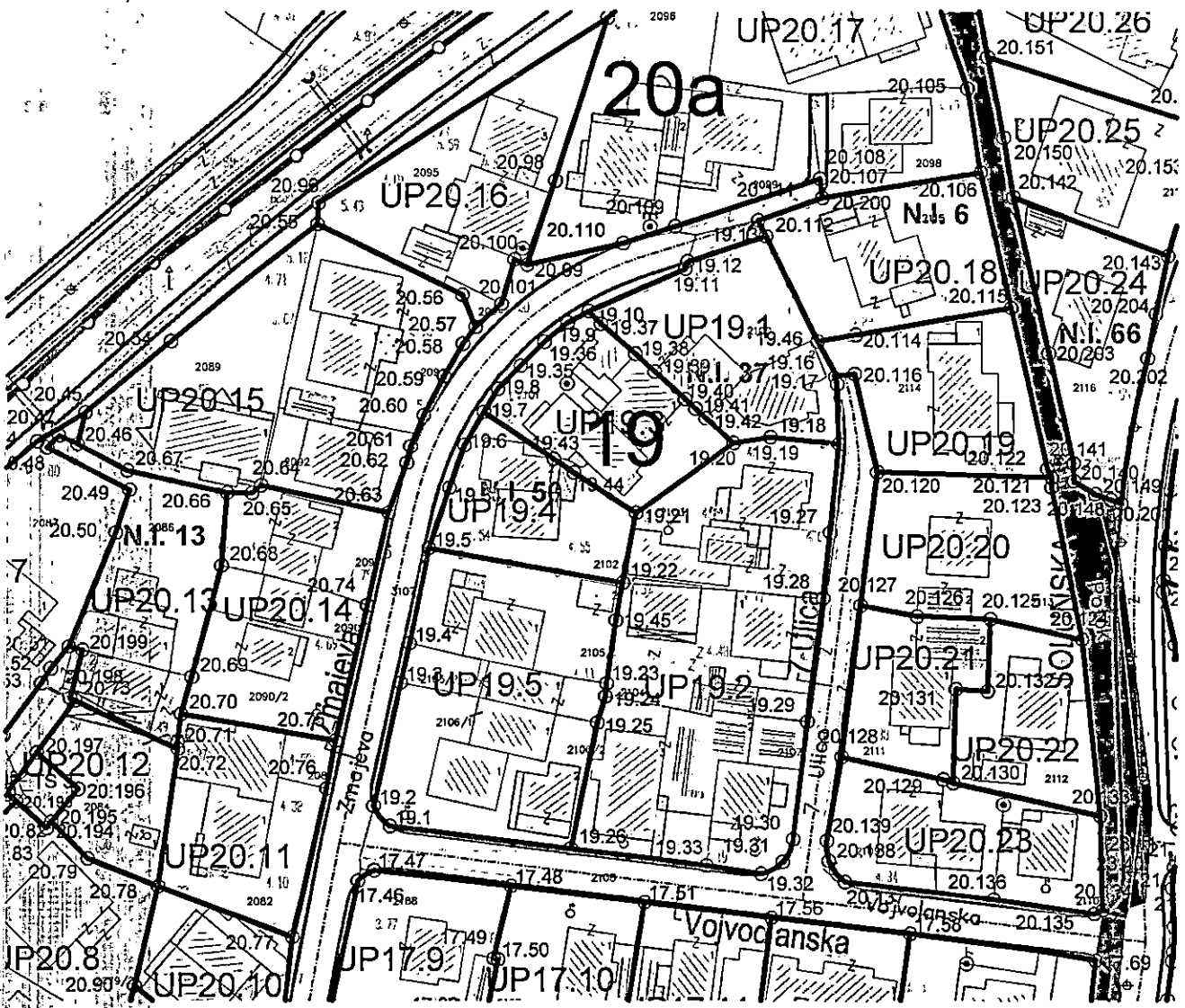


Samostalna savjetnica III za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing. arch.



Budva, 05.05.2021.godine

IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR Izmjene I dopune, karta: 7.0 Plan parcelacije - koordinate  
(Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)



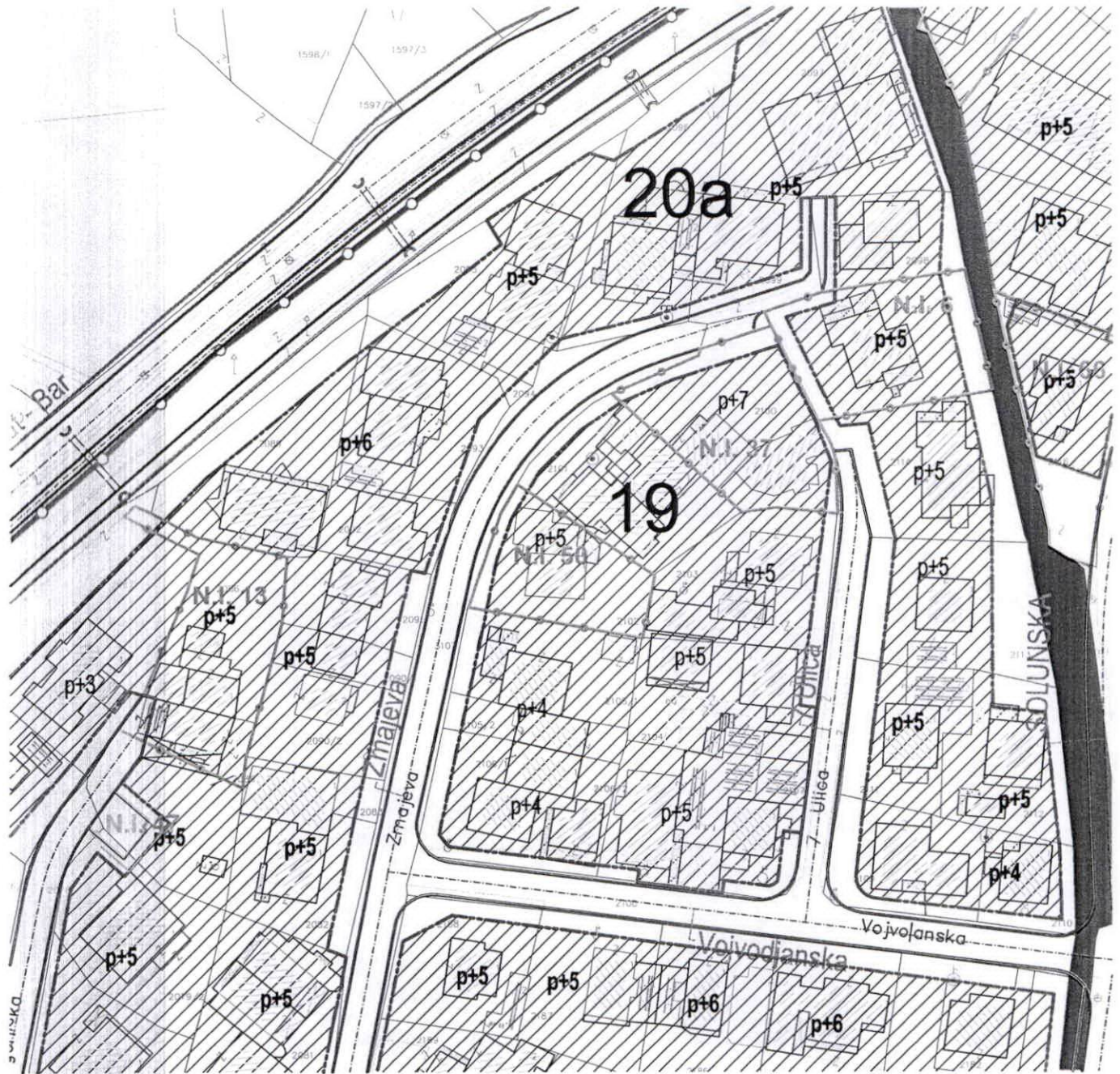
IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR izmjene I dopune, karta: 7.0 Plan parcelacije - koordinate  
(Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11.)

br	x	y
19.1	6569563.6560	4682766.2405
19.2	6569561.2689	4682769.1347
19.3	6569565.1503	4682787.0938
19.4	6569566.4303	4682792.9238
19.5	6569569.2603	4682806.7838
19.6	6569574.5203	4682821.9738
19.7	6569577.3303	4682826.7638
19.8	6569579.3903	4682830.1838
19.9	6569589.6303	4682839.8638
19.10	6569592.6903	4682841.5038
19.11	6569606.8103	4682847.7238
19.12	6569607.1562	4682848.8249
19.13	6569614.1340	4682851.0582
19.14	6569617.4182	4682851.1601
19.15	6569620.2592	4682849.5093
19.16	6569628.8328	4682832.0713
19.17	6569629.1954	4682830.8704
19.18	6569629.4703	4682822.1538
19.19	6569619.4403	4682823.1538
19.20	6569613.9403	4682822.2838
19.21	6569599.6403	4682811.9938
19.22	6569597.6903	4682801.7538
19.23	6569595.3803	4682787.0238
19.24	6569595.2203	4682785.1238
19.25	6569594.0503	4682781.2938
19.26	6569590.2703	4682762.9538
19.27	6569628.2103	4682809.1138
19.28	6569627.1600	4682799.5200
19.29	6569624.9300	4682781.4900
19.30	6569622.8957	4682764.3502
19.31	6569621.3562	4682761.0448
19.32	6569618.1600	4682759.2900
19.33	6569610.0700	4682760.4500
19.34	6569572.2700	4682815.6700
19.35	6569582.7700	4682833.5700
19.36	6569586.2400	4682837.0300
19.37	6569594.4900	4682839.6400
19.38	6569599.4900	4682835.2900
19.39	6569602.3300	4682832.7100
19.40	6569606.7900	4682828.6700
19.41	6569608.3200	4682827.2900
19.42	6569609.8500	4682825.9000
19.43	6569587.6178	4682819.9225
19.44	6569590.6005	4682817.9479
19.45	6569596.7100	4682796.3100
19.46	6569626.3500	4682837.1300

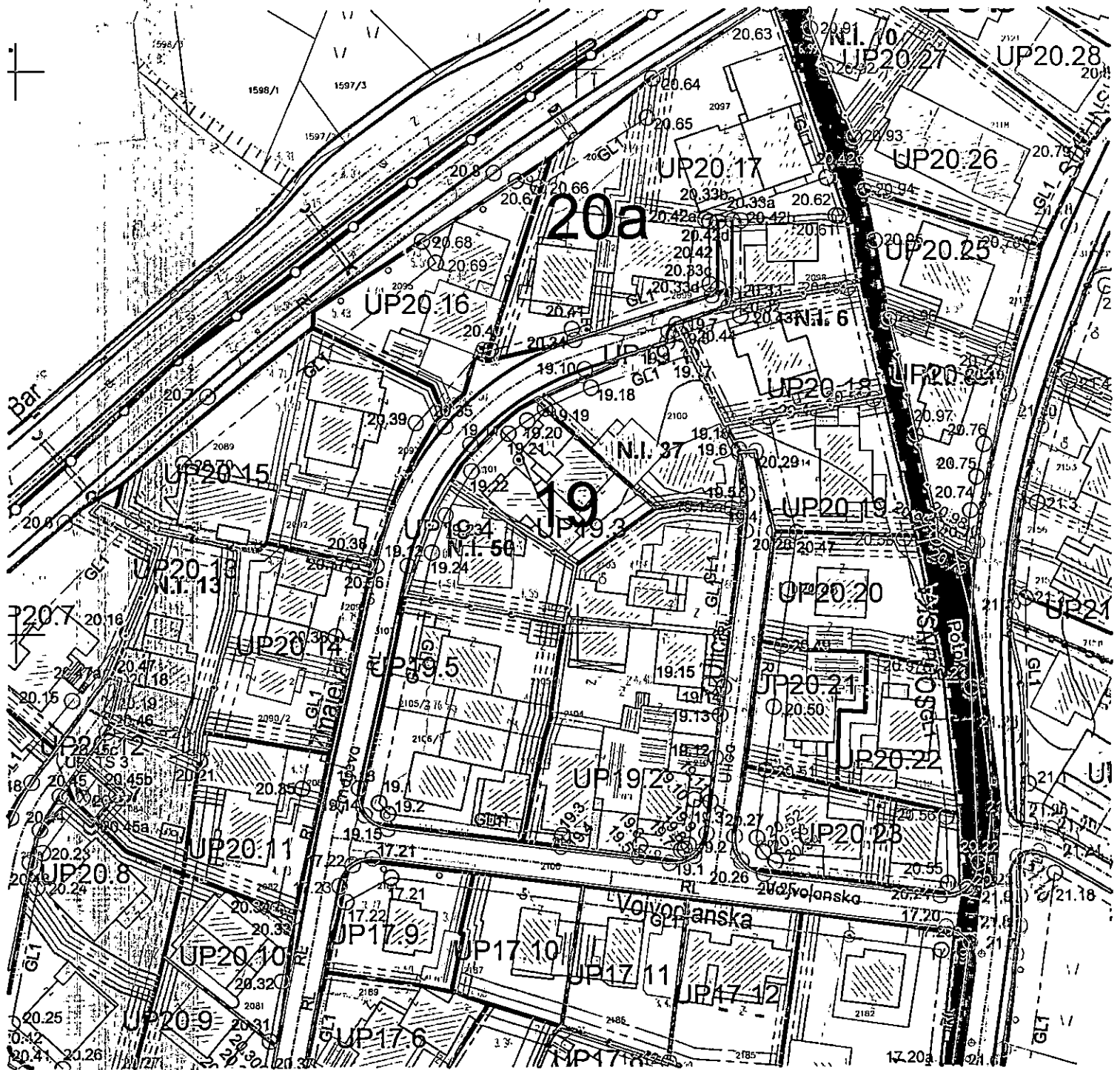




IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR, karta 8.0 Nivelaciono rješenje  
(Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)



IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR, karta 9.0 Regulatorno rješenje,  
(Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)



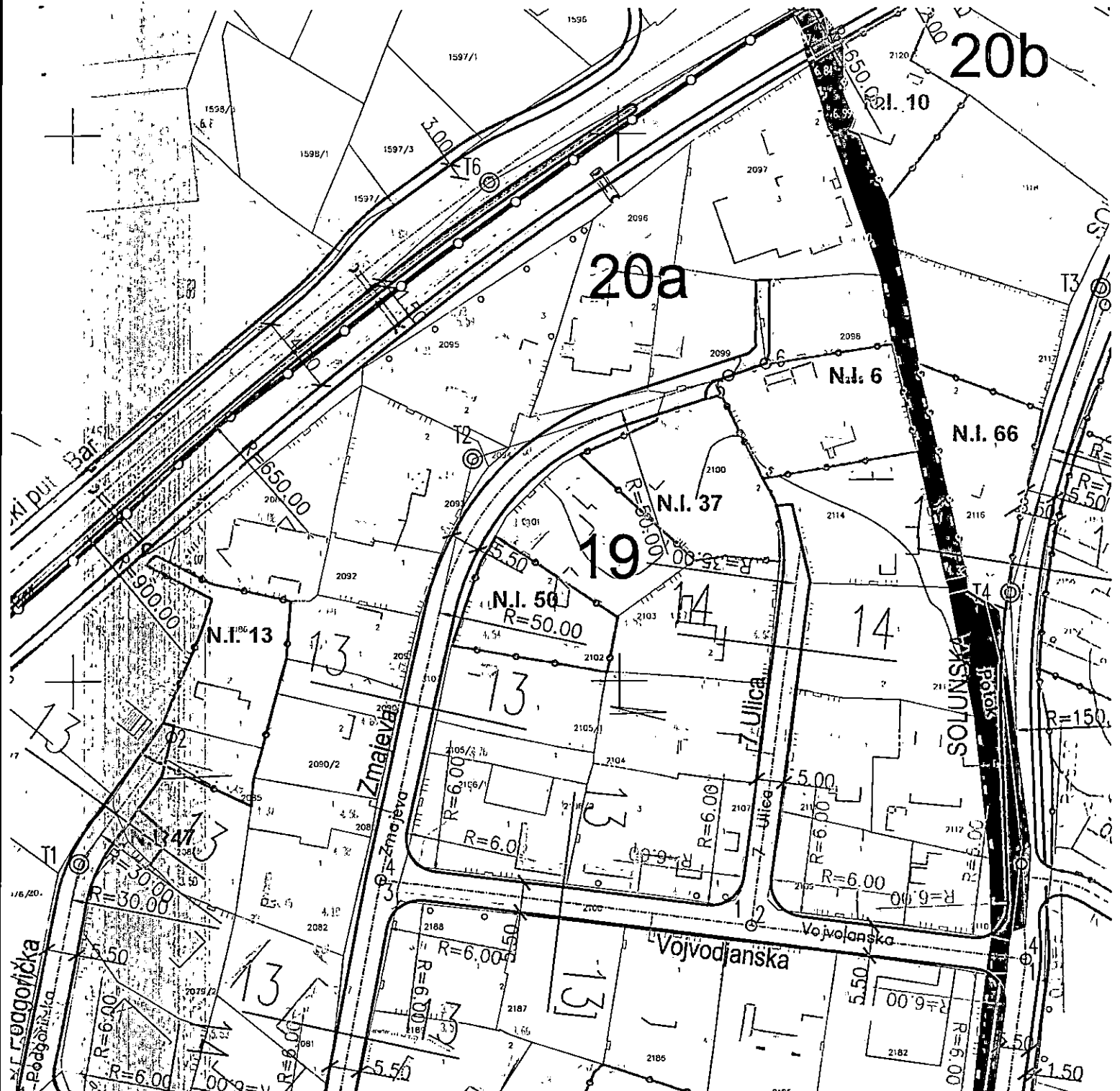
Samostalna savjetnica III za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl. ing. arh.



Budva, 05.05.2021. godina



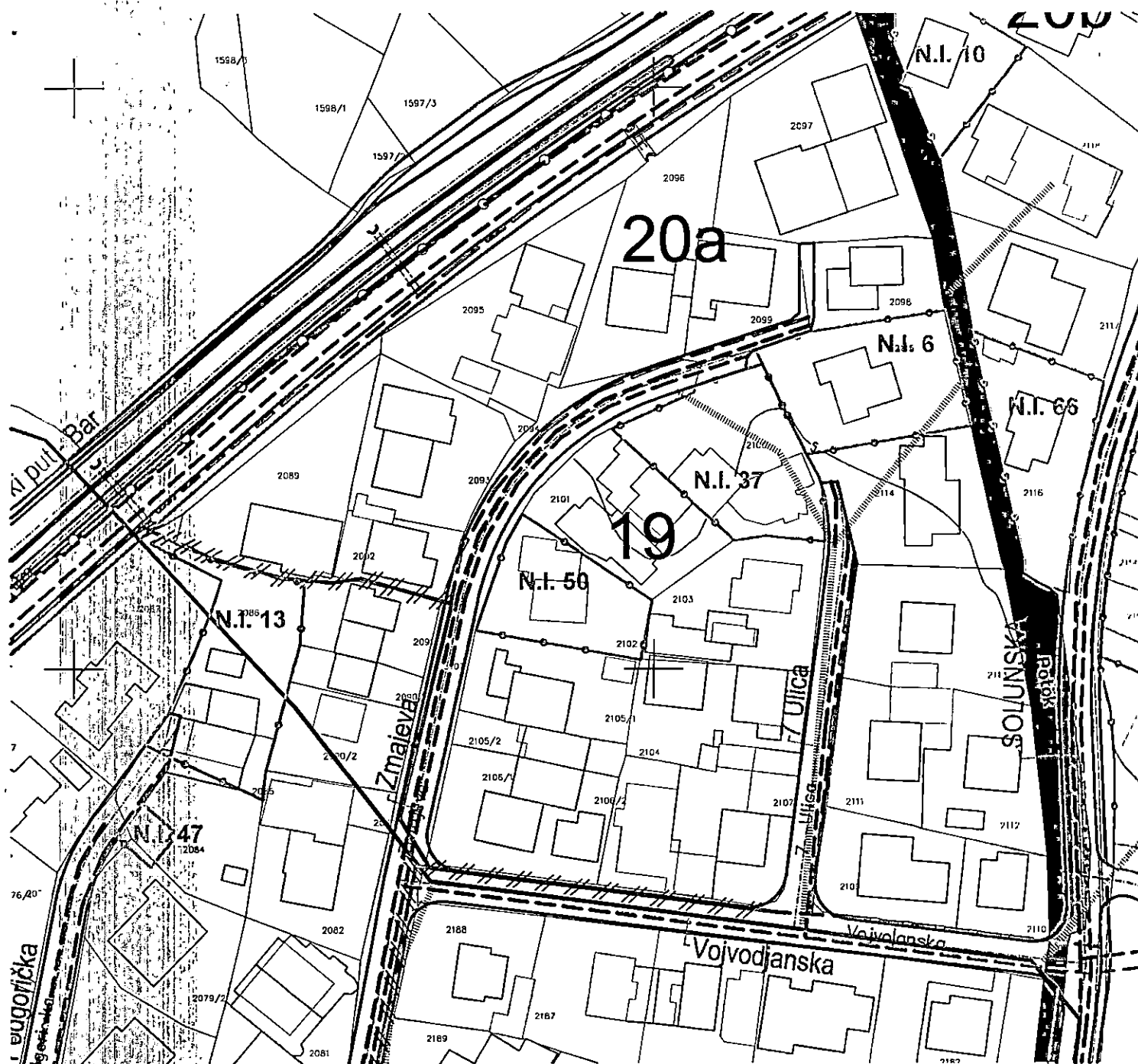
IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR, karta 12 Plan saobraćaja,  
(Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)



Samostalna savjetnica III za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.05.2021.godine

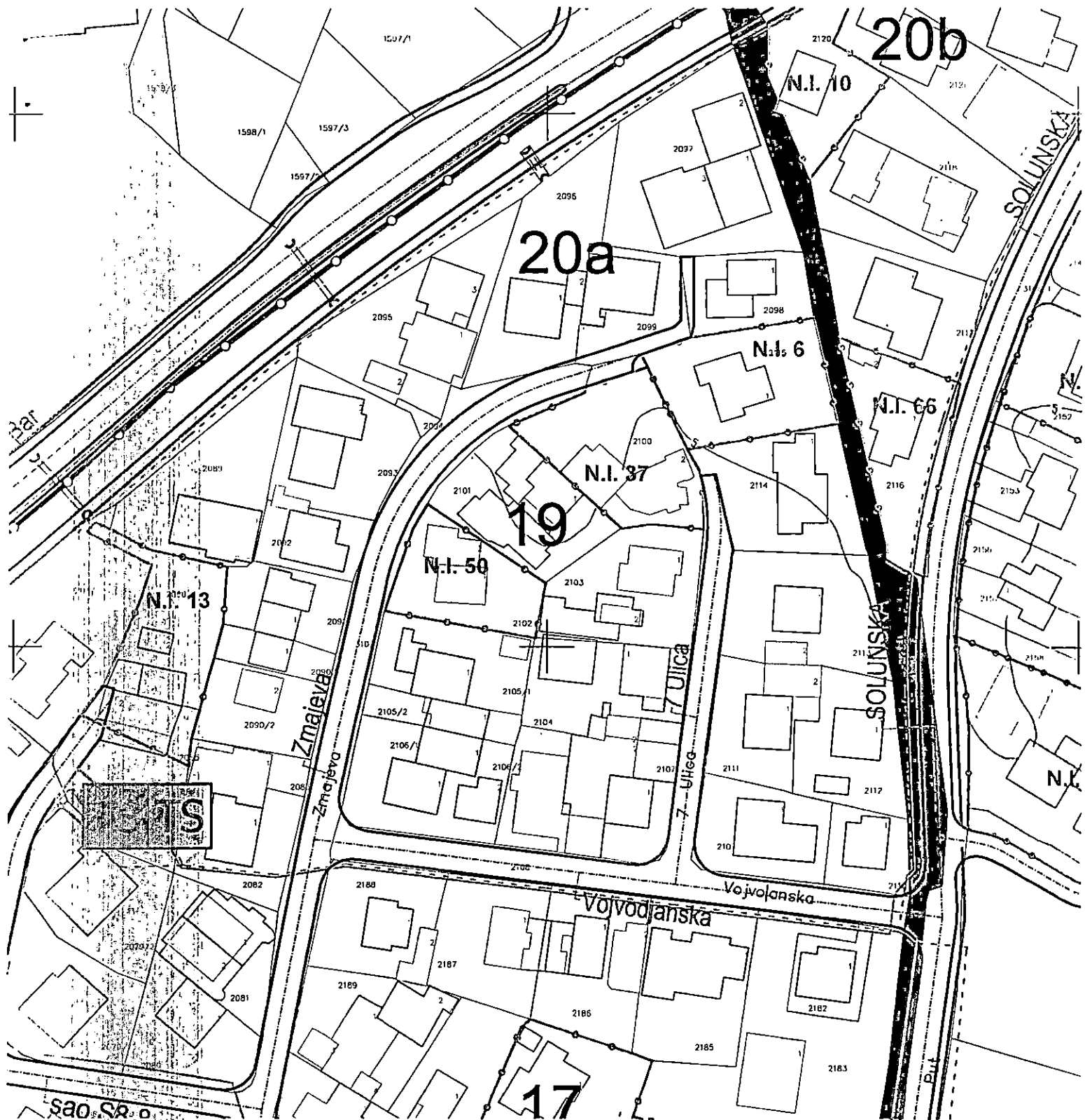


Samostalna savjetnica III za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.05.2021.godine

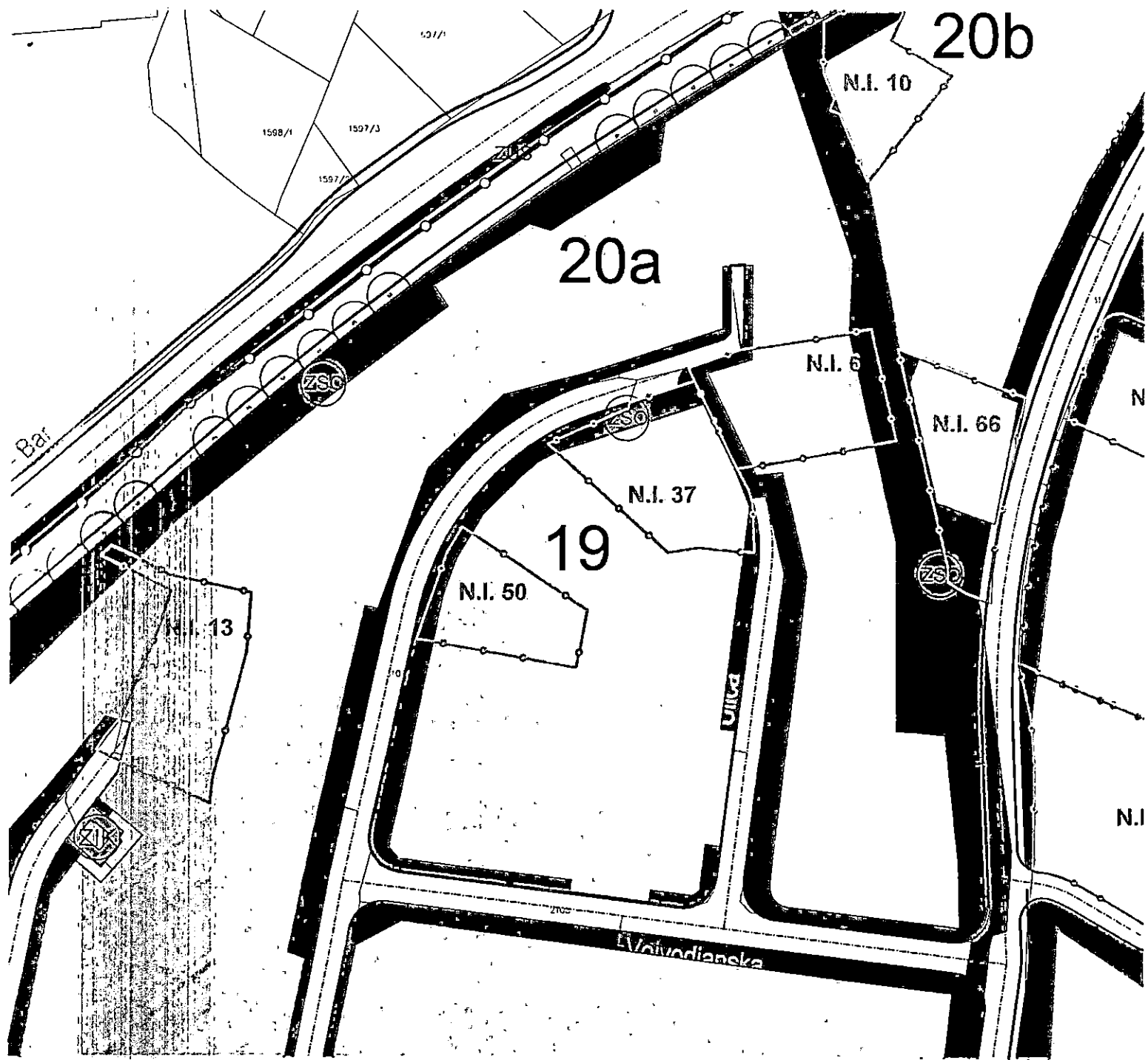
IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR, karta 14.0 Infrastrukturna rješenja, elektroenergetska mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)

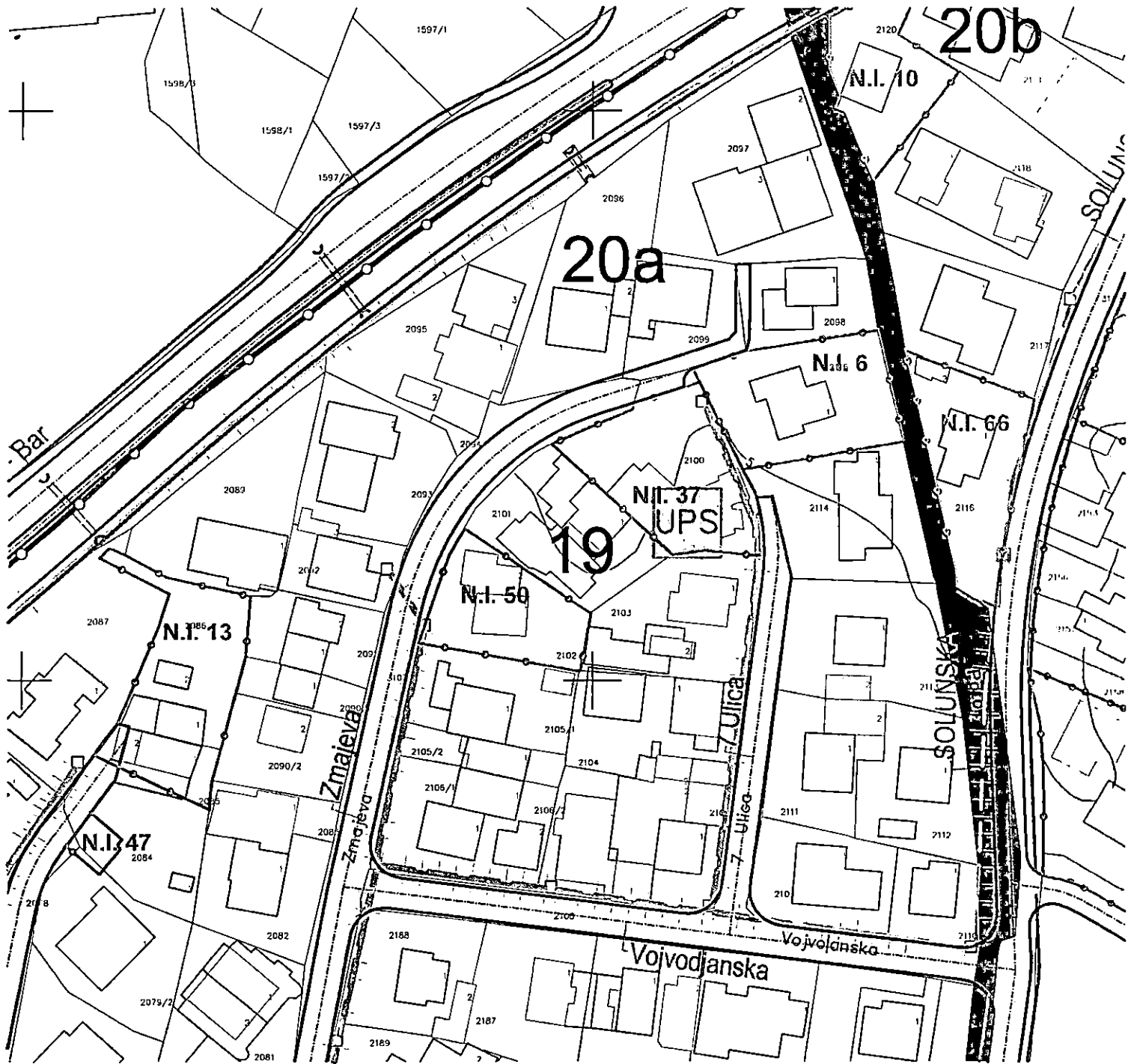


Samostalna savjetnica III za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.05.2021.godine





Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
18.1	635.43	381.25	254.18	2184.35	0.60	3.44
18.2	479.39	287.63	191.75	1602.45	0.60	3.34
18.3	452.18	253.22	198.96	1276.75	0.56	2.82
18.4	601.95	306.99	294.96	1532.70	0.51	2.55
18.5	402.73	241.63	161.10	1317.25	0.60	3.35
18.6	842.71	505.62	337.09	2949.48	0.60	3.50

### Blok 20 A

- Preporučena spratnost p+7

U okviru bloka 20A formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
20A	20.1	deo k.p. 2069/1, deo k.p. 2069/2, deo k.p. 2070
	20.2	2072, deo k.p. 2068, deo k.p. 2071
	20.3	2075, deo k.p. 2074
	20.4	2073, deo k.p. 2071
	20.5	2076/2, 2076/3, 2076/4
	20.6	2077
	20.7	deo k.p. 2087
	20.8	2079/1, deo k.p. 2079/2
	20.9	deo k.p. 2080
	20.10	deo k.p. 2081
	20.11	2082, 2083
	20.12	deo k.p. 2084
	20.13	2085, deo k.p. 2085
	20.14	2090/1, 2090/2, 2091
	20.15	2089, 2092, 2093
	20.16	2095, 2094
	20.17	deo k.p. 2096, 2098, 2097, deo k.p. 2099
	20.18	2115
	20.19	2114
	20.20	2113
	20.21	2111
	20.22	2112
	20.23	deo k.p. 2109, deo k.p. 2110

### Blok 19

Preporučena spratnost p+7

U okviru bloka 19 formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
19	19.1	deo k.p. 2100
	19.2	2103, 2104, deo k.p. 2107
	19.3	2101
	19.4	2102
	19.5	2105/1, 2105/2, 2106/2, deo k.p. 2106/1

Urbanistički pokazatelji za blok 19 po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
19	4782.74	16122.13	0.58	3.37

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
19.1	647.50	388.50	259.00	2266.25	0.60	3.50
19.2	1791.31	1074.78	716.53	6269.59	0.60	3.50
19.3	542.82	325.69	217.13	1899.87	0.60	3.50
19.4	442.18	265.31	176.87	1547.63	0.60	3.50
19.5	1182.51	709.51	473.00	4138.79	0.60	3.50

Urbanistički pokazatelji za blok 20A po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
20A	17839.81	58118.98	0.57	3.26



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA BUDVA"

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

РЕПУБЛИКА ЦЕРИЈА  
"BUDVA KANALIZACIJA"  
Epoj: 01-3079/2  
Budva, 28. 05. 2021 god.

Telefon: +382(0)33/403-304. Tehnički sektor: +382(0)33/403-484. Fax: +382(0)33/465-574. E-mail: tehnicka.sluzba.bd@email.com

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/21-113/6 od 19.05.2021. godine, naš broj 01-3079/1 od 20.05.2021. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **MARKIĆEVIĆ SLOBODAN**, izdaju se:

**TEHNIČKI USLOVI  
ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA  
VODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJE  
I ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU  
KANALIZACIONU MREŽU**

06-332/21-113/6  
01-03-2021  
Prilog  
V. 1.001

Za katastarsku parcelu broj: 2102 KO Budva, urbanistička parcela broj 19.4, blok broj 19, DUP Budva centar, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Postojeći objekat je priključen na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
- Predvidjeti zadržavanje jednog vodovodnog priključka (za planirani objekat) dok je drugi potrebno ukinuti zajedno sa dijelom cjevovoda uz prespajanje okolnih pripadajućih postojećih potrošača (KP 2101, 2100 i 2103), u skladu sa priloženom skicom.
- Postojeću priključnu vodovodnu cijev do šahte vml zadržati, uz eventualno povećanje profila iste i/ili profila vodomjera.
- Fekalni kanalizacioni priključak ukinuti, određeno je novo mjesto priključenja na fekalnu kanalizaciju za planirani objekat.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-332/21-113/5 od 18.05.2021. godine.

Obrada:

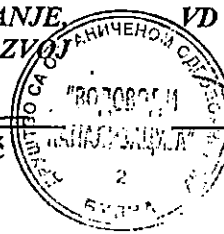
SLUŽBA ZA PLANIRANJE I  
PROJEKTOVANJE

Momir Tomović, dip. gr. ing.

SEKTOR ZA PLANIRANJE,  
ORGANIZACIJU I RAZVOJ

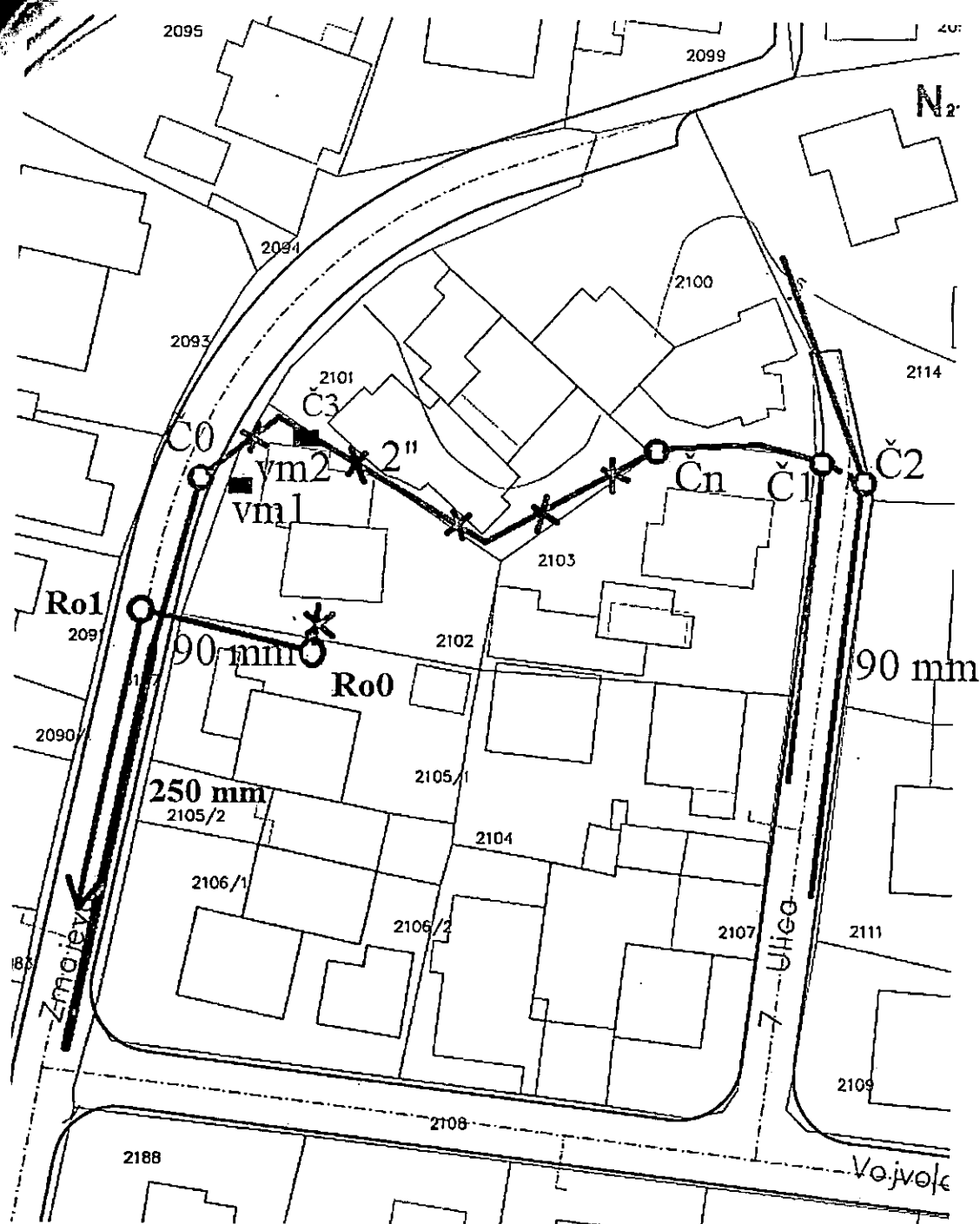
Igor Đurašević

VD IZVRŠNI DIREKTOR



Jasna Dokić





- Legenda:**
- Postojeći vodovod
  - ✕ Vodovod koji se ukida (Č0- Čn) uz prespajanje u dijelu Č1 - Č2
  - Č0/Č3 Postojeća mjesta priključenja na vodovod
    - Č0 zadržati, Č3 - se ukida
  - vm1 Postojeća vodomjerna šahta (vm 5/4")
    - zadržati lokaciju vovomjera uz eventualno povećanje profila prikljulne cijevi i/ili vodomjera
  - vm2 Postojeća vodomjerna šahta (vm 1") - ukida-se
  - Postojeća fekalna kanalizacija
  - ✕ Fekalna kanalizacija koja se ukida
  - Ro0 Postojeće mjesto priključenja na fekalnu kanalizaciju - ukida se
  - Ro1 Planirano mjesto priključenja na fekalnu kanalizaciju

Datum: 26.05.2021.

