



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 699 039, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/24-805/3  
Budva, 07.10.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MICULOVIĆ MILICE na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24 i 73/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG" br. 56/18) i DUP „BULJARICA I" ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 34/16), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Zona: IV**

**Urbanistička parcela broj IV-78, koju čine katastarske parcele broj 618/1 i dio 1860/1 KO Buljarica I.**

Dio katastarske parcele broj 1860/1 KO Buljarica I ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

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

U listu nepokretnosti broj 217 za KO Buljarica I, od 02.09.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 618/1** upisan je voćnjak 2. klase površine 725m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnice upisane su Miculović Milica i Milošević-Radunović Nataša. Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 07.10.2024. godine, konstatovano je da su u listu nepokretnosti broj 167 na kat. parceli 1860/1 KO Buljarica I upisani nekategorisani putevi površine 3437m<sup>2</sup>, u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja opštine Budva.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

#### MN – Površine za mješovite namjene

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju, od kojih ni jedna nije preovlađujuća.

Na ovim površinama, planskim dokumentom mogu se predvidjeti i:

- stambeni objekti;
- objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja;
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; - privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca). (tekstualni dio DUP-a, strana 17)

Vrsta objekta na urbanističkoj parceli je stanovanje (stambeni ili stambeno-poslovni) ili objekat za pružanje usluga smještaja, ishrana i pića. (Separat, strana 3)

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata** ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. **Zakon o turizmu i ugostiteljstvu** ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

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

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

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

### 4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (Separat, strana 2)

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

## **5. PRAVILA REGULACIJE**

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u tabeli u grafičkom prilogu 18. *Parcelacija i regulacija*. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.

Zona IV: Udaljenost između regulacione i građevinske linije je od 4m-5m. Udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele je 2.5m za male parcele i 3m za velike parcele, a vlasnici mogu u dogovoru izgraditi objekte u nizu, tada je bočna građevinska linija 0m. (Separat, strana 5)

### **Nivelacione kote objekta**

Na osnovu snimka terena, odnosno parcele će se tačno odrediti niveleta objekta - kota poda prizemlja, u odnosu na niveletu saobraćajnice i okolnog terena.

Obrazloženje vertikalnih gabarita, podzemnih i nadzemnih etaža dati su u izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (“Sl. List CG” br. 33/14, čl.98,101 i čl.102).

### **Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta**

#### **Zona IV: Objekti na ravnom terenu slobodno stojeći i u nizu**

Broj spratova objekata je 3. Max. broj spratova može biti i 4, ukoliko osnova nije manja od 150m<sup>2</sup> i ne prelazi koeficijent izgrađenosti, odnosno zadatu BRGP. Udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele je 4m.

#### **Postavljanje objekta u odnosu na javne površine**

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Građevinska linija prizemlja i linija objekta nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i slično.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz predhodnog stava izuzima se potpuno ukopani dio zgrade namjenjen za garaže koje mogu zauzimati max 70% urbanističke parcele.

### Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

- nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima;
- ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3.0m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1.80;
- ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore;
- na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5.5m i više.

**Krovovi** dvovodni i viševodni kod viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća nagiba 15-23° sa pokrivačem „mediteran crijep“. (tekstualni dio DUP-a, strana 28)

Krovovi su predviđeni ravni ili u kombinaciji ravnih i kosih, s tim da kose krovne površine budu manjeg volumena. Krovna atika kod ravnih krovova je cca 60cm.

Ravni krovovi mogu biti kao prohodne terase ili neprohodne. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte i dijela prostora za postavljanje solarnih kolektora.

Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač: kanalicica ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni su 18-23°.

Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na terenu u nagibu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca.

Ukoliko se povećava spratnost na 4 obavezno je projektovati ravan krov. (Separat, strana 10)

### Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta

Objekti su svojom dužom stranom orijentisani prema moru i prate nagib terena. Orijentacija glavnog fronta objekta je jug i ima otvoren front prema moru.

## 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 IV-78, zona IV	732.65	549	183	0.75	0.25	3

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

U zoni stambene gradnje gdje je teren ravan ili u manjem nagibu, može da se poveća koeficijent zauzetosti ali se smanjuje spratnost, jer je BRGP objekta fiksna. (tekstualni dio DUP-a, strana 28)

U zoni III, IV i V (na relativno ravnim terenima) u okviru mješvote namjene i turizma T2 moguće je povećati spratnost na max 4 etaže ali se BRGP ne može mijenjati. Objekat u osnovi ne može biti manji od 150m<sup>2</sup>. U

ovpm slučaju se i građevinske linije pomjeraju za cca 1m, ka unutrašnjosti parcele u odnosu na granice parcele, izuzev glavne građevinske linije koja je fiksna. (tekstualni dio DUP-a, strana 28)

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suterren, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum. Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže.

Ukoliko se podrumска i suterenska etaža koristi za garažiranje, tehničke prostorije, magacinski prostor, tehnička postrojenja, ne ulazi u obračun površina (BRGP).

Objekat može imati samo jednu suterensku etažu. Izuzetno, ukoliko je teren u većem nagibu kod objekata može se javiti još jedna etaža (suterren), s tim da se ukupna BRGP objekta mora ispoštovati iz planske dokumentacije.

Garažni prostor može se planirati u okviru urbanističke parcele van glavnog objekta u podzidama kao podzemna etaža. (Separat, strana 5)

U skladu sa određenom namjenom objekta, pri izradi projekta pridržavati se Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list CG", br. 66/23, 113/23 i 12/24).

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

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

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

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

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

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 79/04).

Projektom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

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

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

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

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

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

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

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture sa elementima moderne, mora biti reprezentativna, svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent upotrebom tradicionalnih materijala i detalja.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr. (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina.

Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje.

Ograde mogu biti cca 50% transparentne – staklo (neutralnih i nedominantnih boja) ili kovano gvožđe i cca 50% pune. Isključuje se upotreba betonskih balustera.

Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati tako da vizuelni efekat iz enterijera stvara sliku jedinstvenog prostora (enterijer-eksterijer). (Separat, strana 10)

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 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50m);
- 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 0.90m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice;
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi se mogu otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DU P-a, strana 28)

## 11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena. (tekstualni dio DUP-a, strana 28)

### ZSO – zelene i slobodne površine stambenih objekata i blokova

U okviru kompleksa stambenih jedinica ili blokova uređenja predjela i inkorporacija urbanih cjelina u predmetni prostor jedan je od elemenata privođenja osnovnoj namjeni – stanovanje i turizam. Prilikom organizacije objekata – bloka voditi računa da vizure budu otvorene prema interesantnim potezima (moru, spomenicima kulture), odnosno voditi računa o perspektivi. Min. površina namjenjena za ozelenjavanje 35% urb. parcele.

U okviru kolektivnog stanovanja, odnosno bloka, sistem zelenila čine sledeći elementi: blokovski park, trg, zelenilo ulica i zaštitno zelenilo. (tekstualni dio DUP-a, strana 34)

Obodom urbanističke parcela preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Uređenje terena u okviru parcele tretirati kao jedan prostor sa svim potrebnim sadržajima za rekreaciju.

Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte .

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.

Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Tamo gdje postoje zasadi maslina, obavezno je izvršiti njihovu zaštitu i objekat u okviru građevinske linije postaviti tako da se izvrši maksimalna zaštita autohtonih vrsta.

- Postojeće podzide (suvomeđe) sačuvati na terenu, prezidati ih, ukoliko su urušene, na isti način kao i postojeće suvomeđe ili ako se kamen postavlja na betonoskoj podlozi fuge su upuštene.

Nije dozvoljena izrada podzida od lomljenih kamenih ploča.

U ovakvim uslovima pri dobijanju UTU obavezno je priložiti snimak terena sa evidentiranim postojećim zasadima i međama.

Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina. (Separat, strana 13-14)

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

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

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

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

## 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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 1.000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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

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

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“ broj 36/82 i



Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG" broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me).

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

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

U neposrednoj blizini predmetne lokacije **nema** objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17 i 18/19), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

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

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

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

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

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

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

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

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

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

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

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

U okviru DUP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma.

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

## **19. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

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

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

### **Parkiranje vozila**

Potrebna broj parking mjesta (PM) obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (u gradu)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO – POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM na 50m <sup>2</sup> bruto površine

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

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto-radionice i sl.). (tekstualni dio DUP-a, strana 27)

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun BRGP. (Separat, strana 3)

Potrebno je obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, shodno navedenoj tabeli. Parkiranje riješiti u okviru objekta ili na urbanističkoj parceli. Prilikom projektovanja podzemne garaže ispod platoa, projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG.br.9/12“ od 10.02.2012). (Separat, strana 4)

Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. Parkiranje može biti na otvorenom u zoni parkiranja ili u garažama.

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2,50(2,30) x 5,0(4,80) m. Obrada otvorenih parking prostora treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvjtljenje. (Separat, strana 14)

## 20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

Na svakih deset jedinica mora se obezbijediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6 Pravilnika).

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

## 21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/24) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

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

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

U cilju 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.

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

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

## **23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

### **Za objekat:**

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

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

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata,

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

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

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

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

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

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

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

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Katastarska parcela 618/1 KO Buljarica I se nalazi u trasi koridora postojeće kanalizacije u obuhvatu PPPNOP. Mjere zaštite koridora hidrotehničke infrastrukture će biti definisane u Tehničkim uslovima koje izdaje DOO Vodovod i kanalizacija Budve i koji su sastavni dio ovih UTU.
- Predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama koridora ostale infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

#### **25. NAPOMENA**

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

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- 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 rješenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

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

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

## 26. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

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



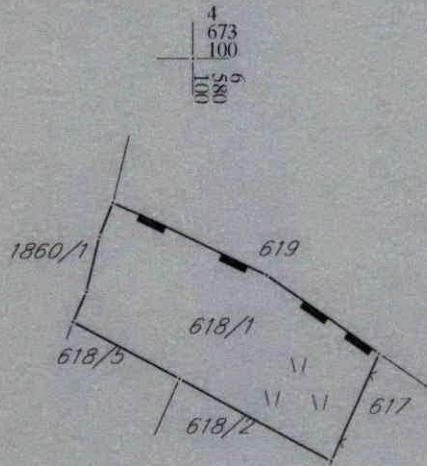
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-961/24  
Datum: 10.09.2024.



Katastarska opština: BULJARICA I  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 6  
Parcela: 618/1

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4  
673  
100  
580  
100

4  
673  
100  
580  
100

4  
673  
000  
580  
100

4  
673  
000  
580  
100

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: Punić



Ovjerava  
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-21891/2024

Datum: 02.09.2024

KO: BULJARICA 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 06-332/24-805/2 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 217 - 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
618	1		6 6	12/07/2024	BULJARICA	Voćnjak 2. klase NASLJEDE		725	24.14
								725	24.14

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	MICULOVIĆ MILICA UL.MEŠE SELIMOVIĆA BR.012,BEOGRAD BEOGRAD 0	Susvojina	1/2
	MILOŠEVIĆ-RADUNOVIĆ NATAŠA UL.MEŠE SELIMOVIĆA BR.012,BEOGRAD BEOGRAD 0	Susvojina	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 07.10.2024 09:14

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 07.10.2024 09:14

KO: BULJARICA I

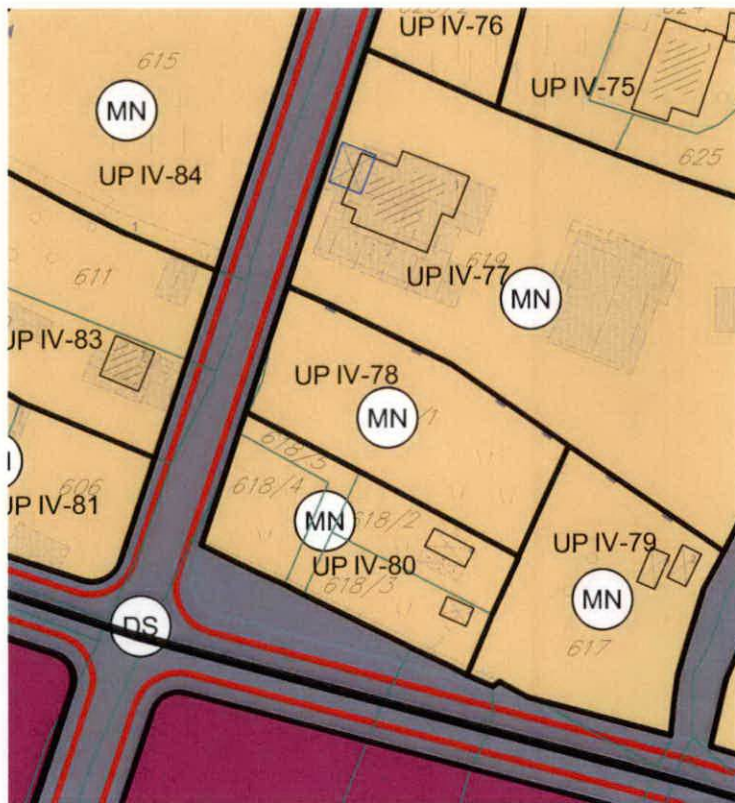
## LIST NEPOKRETNOSTI 167 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1860/1		6 6		PUT	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	3437	0.00

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

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

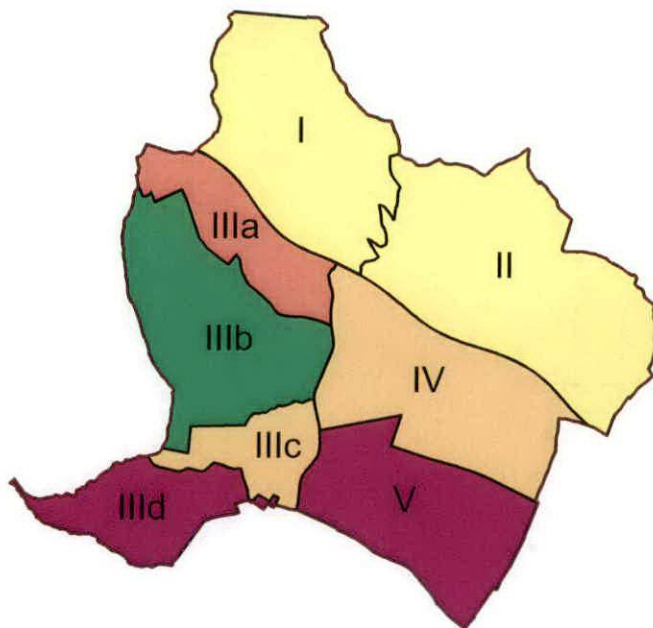
IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1 List 16, Namjena površina  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



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



Budva, 07.10.2024. godine



GRANICA PLANA - DUP

POVRŠINE ZA STANOVANJE



POVRŠINE ZA STANOVANJE  
MALE GUSTINE



POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA TURIZAM



TURIZAM - HOTEL, CONDO HOTEL, APART  
HOTEL, BOUTIQUE HOTEL ...



TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE



POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE



POVRŠINE JAVNE NAMJENE



POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE

POVRŠINE KOPNENIH VODA



POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



DRUMSKI SAOBRAĆAJ

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I  
OBJEKATA



OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE  
INFRASTRUKTURE



OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



POVRŠINA ZA GROBLJE



POVRŠINA ZA VJERSKE OBJEKTE

NEPOKRETNA KULTURNA BAŠTINA



AMBIJENTALNA CJELINA



SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI  
KOMPLEKS



SPOMEN OBELEŽJE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



BENZINSKA PUMPA



DELPROJEKT  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA  
BUDVA  
SEKRETARIJAT  
ZA INVESTICIJE I  
PLANIRANJE I  
PLANIRANJE  
PROSTORA

OBRADIVAC

DEL  
PROJEKT  
d.o.o. Budva

DETALJNI  
URBANISTIČKI  
PLAN

"BULJARICA I"

PLANIRANO  
STANJE

CRTEŽ

NAMJENA  
POVRŠINA

RAZMJERA

1:2000

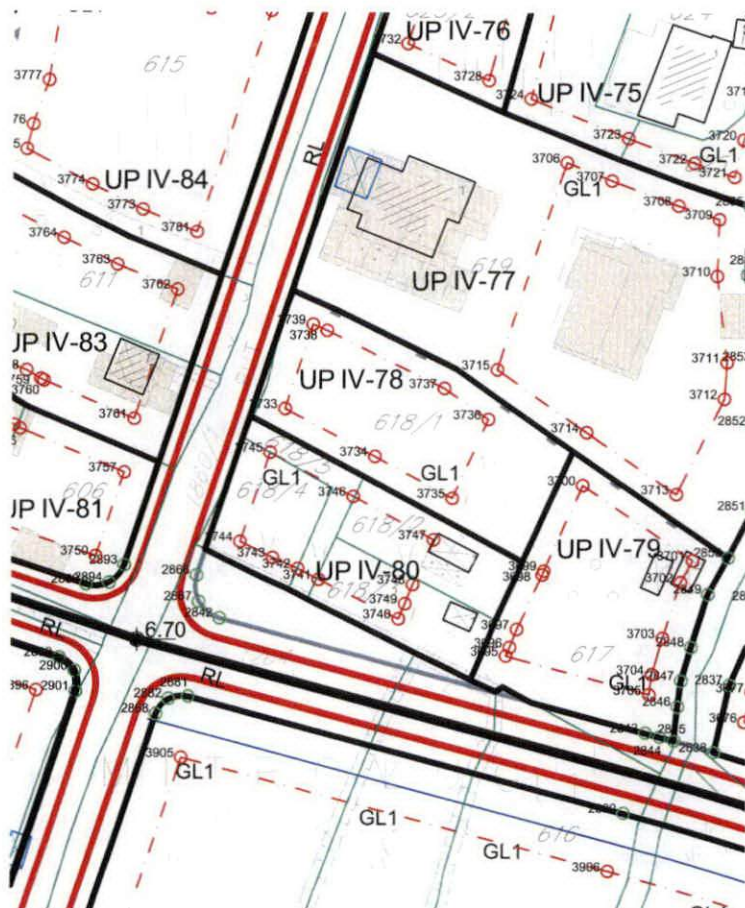
LIST BR.

16

DATUM

2016.

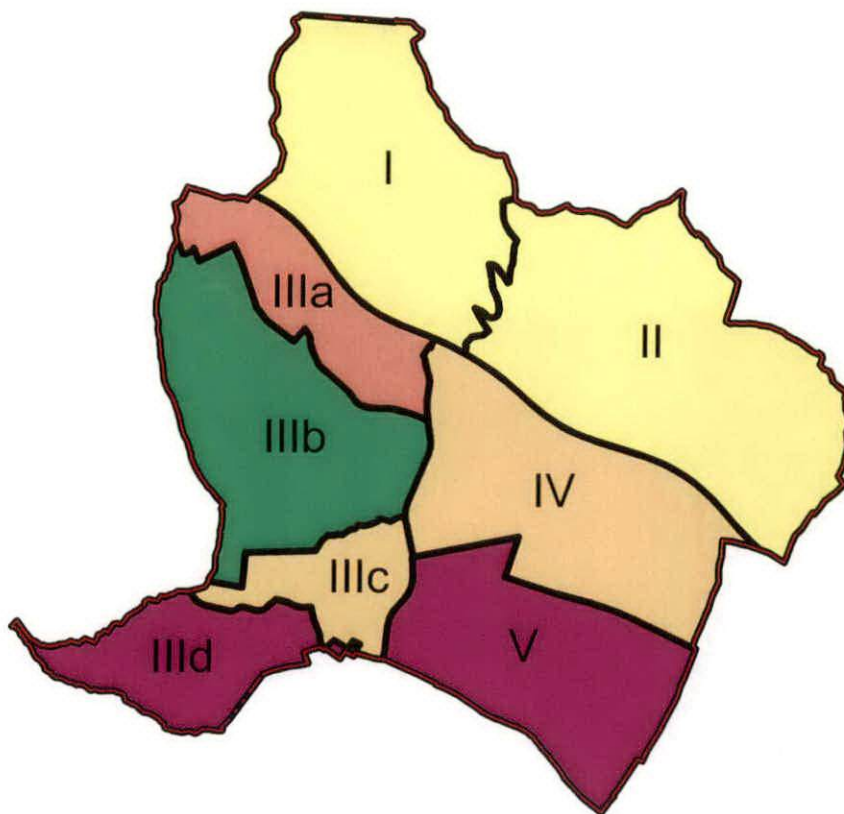
IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 18 Parcelacija i regulacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)












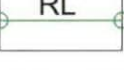
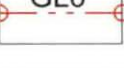



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 07.10.2024. godine



-  GRANICA PLANA - DUP
-  GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
-  KATASTARSKAPARCELA
-  GRANICA ZONE
-  OZNAKA ZONE
-  GRANICA BLOKA
-  OZNAKA BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - INFRASTRUKTURA
-  RL - REGULACIONA LINIJA  
TAČKE REGULACIONE LINIJE
-  GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA - ISPOD ZEMLJE  
TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
-  GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA  
TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE


<b>DELPROJEKT</b> d.o.o. BUDVA
<small>NARUČILAC</small>

<b>OPŠTINA BUDVA</b> SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE I PLANIRANJE PROSTORA
<small>OBRADIVAČ</small>
<b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. Budva
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN</b>
<b>"BULJARICA I"</b>
<b>PLANIRANO STANJE</b>
<small>CRTEŽ</small>
<b>PARCELACIJA I</b> <b>REGULACIJA</b> - zona IV i V
<small>RAZMJERA</small>
<b>1:1000</b>
<small>LIST BR.</small>
<b>18.4</b>
<small>DATUM</small>
2016.



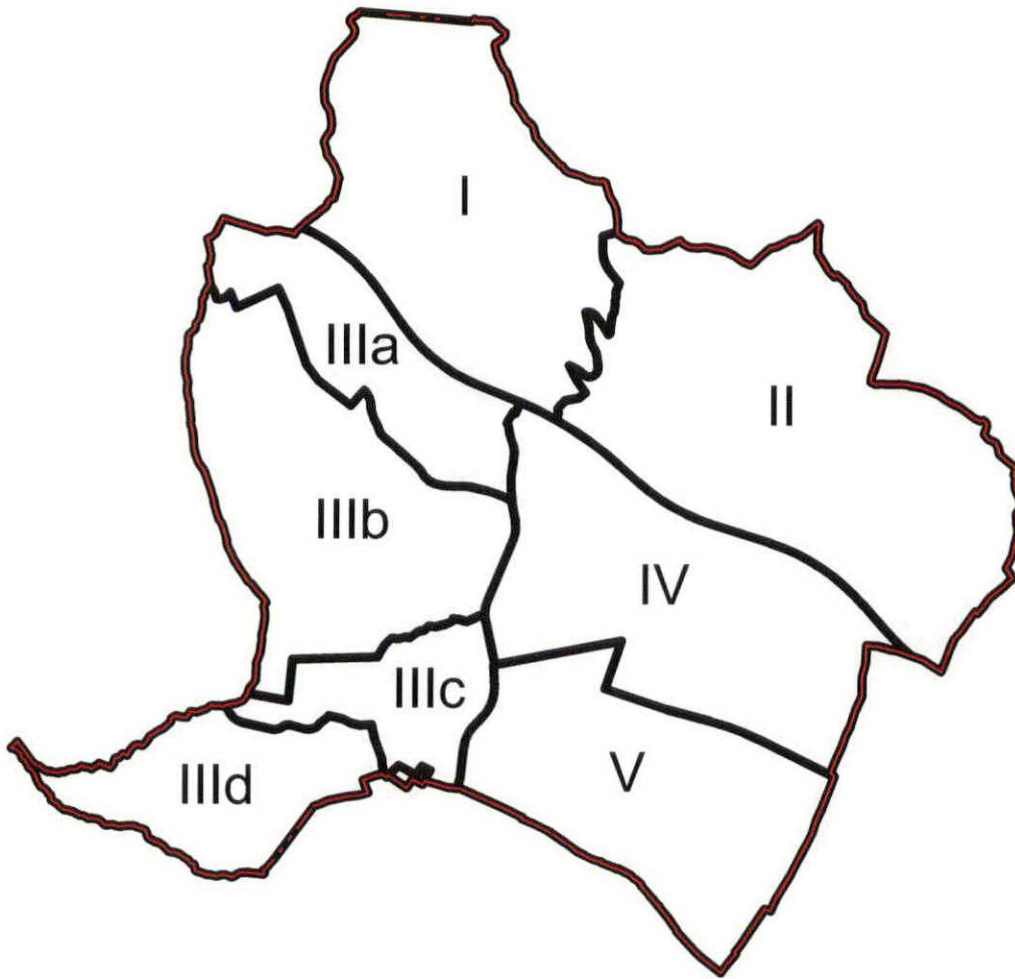
IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 19 Parcelacija i koordinatne tačke  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)

IV354 6580088.4743 4673080.4583  
IV365 6580125.7500 4673059.4100  
IV366 6580110.1400 4673070.2500  
IV367 6580094.3400 4673077.9200  
IV368 6580082.9739 4673063.9565  
IV378 6580119.1000 4673044.7400  
IV379 6580098.0700 4673056.0300

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



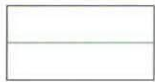
Budva, 07.10.2024. godine



GRANICA PLANA - DUP



GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA



KATASTARSKA PARCELA



GRANICA ZONE



OZNAKA ZONE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



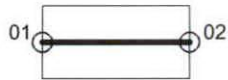
BROJ URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - INFRASTRUKTURA



TAČKE GRANICE URBANISTIČKE PARCELE



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA INVESTICIJE I  
PLANIRANJE  
PROSTORA

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**DETALJNI  
URBANISTIČKI  
PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**PARCELACIJA  
I  
KOORDINATNE  
TAČKE  
- zona IV i V**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

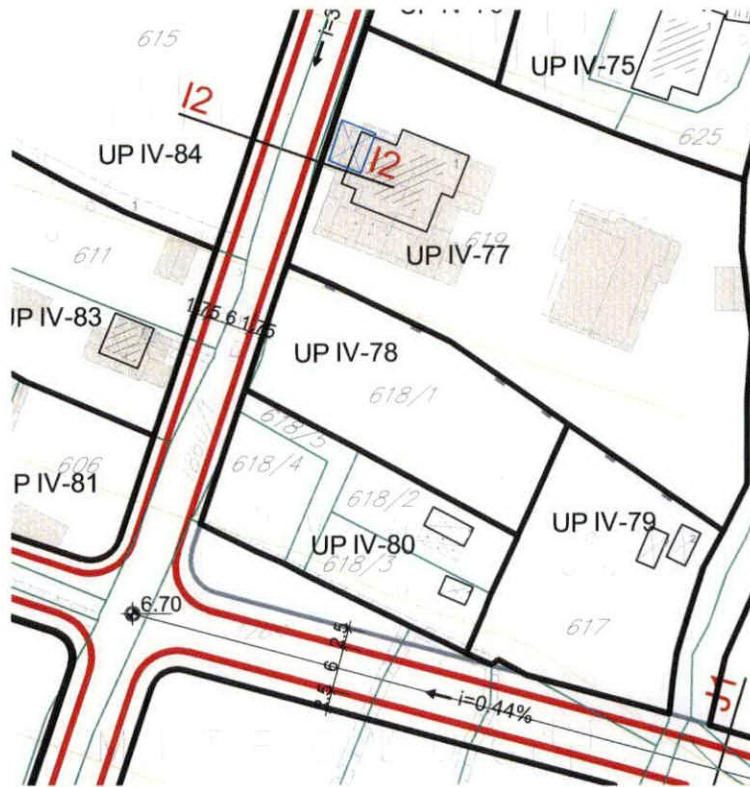
**19.4**

DATUM

2016.



IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 21 Saobraćaj  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



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



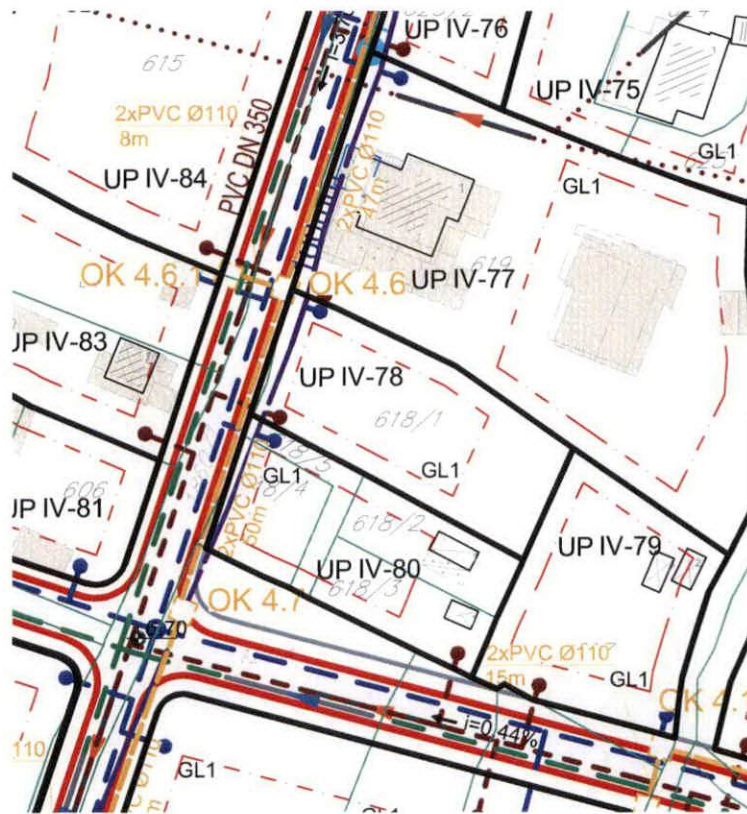
Budva, 07.10.2024. godine



	GRANICA PLANA - DUP
	MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
	LOKALNI PUT
	LOKALNI PUT - ISPOD POVRŠINE
	OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
	TANGENTA OSOVINE SAOBRAĆAJNICE
	OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
	JAVNI PARKING I GARAŽA

<b>DELPROJEKT</b> d.o.o. BUDVA
NARUČILAC  <b>OPŠTINA BUDVA</b> SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE I PLANIRANJE PROSTORA
OBRADIVAČ <b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. Budva
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN</b>  <b>"BULJARICA I"</b>
<b>PLANIRANO STANJE</b>
CRTEŽ <b>SAOBRAĆAJ</b>
RAZMJERA <b>1:2000</b>
LIST BR. <b>21</b>
DATUM 2016.

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 22 Saobraćaj i infrastrukturni sistemi  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)





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



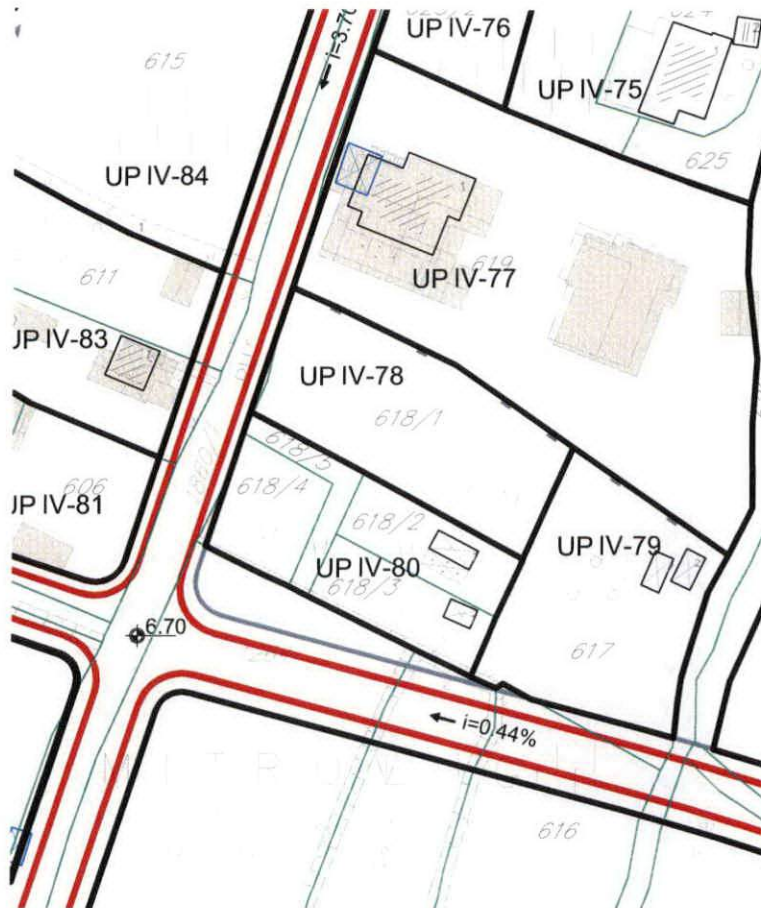
Budva, 07.10.2024. godine

	GRANICA PLANA - DUP
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
<b>SAOBRAČAJNA INFRASTRUKTURA</b>	
	MAGISTRALNA SAOBRAČAJNICA
	LOKALNI PUT
	OSOVINA SAOBRAČAJNICE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	JAVNI PARKING I GARAŽA
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
<b>ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA</b>	
	ELEKTROVOD 35 kV
	ELEKTROVOD 10 kV
	ELEKTROVOD 10 kV-PLANIRANI: tipa XHE 49A 3x(1x240mm <sup>2</sup> ) Al
<b>TRANSFORMATORSKA I RASKLOPN A POSTROJENJA</b>	
	TRAFOSTANICA
	PLANIRANA TRAFOSTANICA - 10/0,4 kV
<b>TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA</b>	
	TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
	TK PODZEMNI VOD
	TK OKNO
	PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
	PLANIRANO TK OKNO
	IPS IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN - PLANIRANO
<b>HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE</b>	
	VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	UKIDANJE VODOVODA
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD
	PLANIRANI HIDRANT
	VODOVOD VIŠEG REDA - REGIONALNI VODOVOD
	PLANIRANI REZEORVAR
	POSTOJEĆA CRPNA STANICA
	PLANIRANA CRPNA STANICA
	IZVORIŠTA VODE 10-100 L/S
	IZVORIŠTA VODE < 10 L/S
<b>FEKALNA KANALIZACIJA</b>	
	KANALIZACIONI VOD
	UKIDANJE KANALIZACIONOG VODA
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU
	PLANIRANA PUMPA
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA
	POSTROJENJA ZA PREČIČAVANJE OTPADNIH VODA PPOV
	PLANIRANO REVIZIONO OKNO
	SMJER ODVOĐENJA
<b>ATMOSFERSKA KANALIZACIJA</b>	
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVOĐENJA




<b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. BUDVA
NARUČILAC

<b>OPŠTINA BUDVA</b> SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE I PLANIRANJE PROSTORA
OBRAVNAČ
<b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. Budva
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN</b>
"BULJARICA I"
<b>PLANIRANO STANJE</b>
ORTEZ
<b>SAOBRAČAJ I INFRA-STRUKTURNI SITEMI</b>
RAZMJERA
<b>1:2000</b>
LIST BR.
<b>22</b>
DATUM
2016.

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 23 Elektroenergetska mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



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



Budva, 07.10.2024. godine



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA INVESTICIJE I  
PLANIRANJE  
PROSTORA

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**DETALJNI  
URBANISTIČKI  
PLAN**

**"BULJARICA I"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO-  
ENERGETSKA  
MREŽA**

RAZMJERA

**1:2000**

LIST BR.

**23**

DATUM

2016.

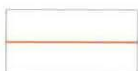


GRANICA PLANA - DUP

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA



ELEKTROVOD 35 kV



ELEKTROVOD 10 kV



ELEKTROVOD 10 kV-PLANIRANI:  
tipa XHE 49A 3x(1x240mm<sup>2</sup>) Al

TRANSFORMATORSKA I RASKLOPN A POSTROJENJA

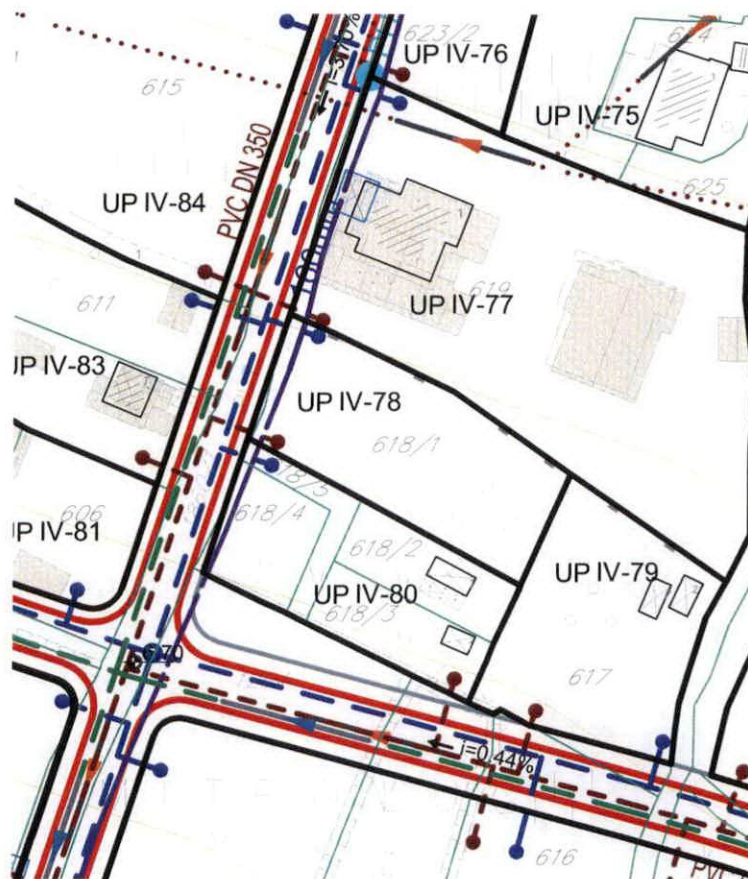


TRAFOSTANICA



PLANIRANA TRAFOSTANICA - 10/0,4 kV



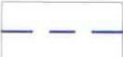












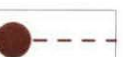







IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 25 Vodovodna mreža, fekalna i atmosferska kanalizacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



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



Budva, 07.10.2024. godine

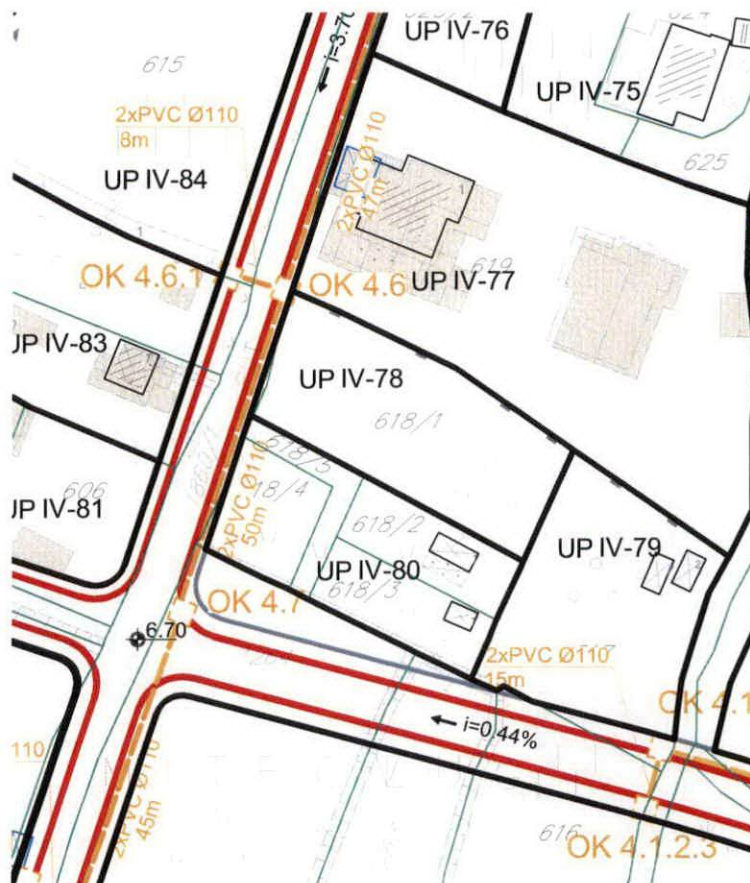
	GRANICA PLANA - DUP
<b>HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE</b>	
	VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	UKIDANJE VODOVODA
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD
	PLANIRANI HIDRANT
	VODOVOD VIŠEG REDA - REGIONALNI VODOVOD
	PLANIRANI REZEORVAR
	POSTOJEĆA CRPNA STANICA
	PLANIRANA CRPNA STANICA
	IZVORIŠTA VODE 10-100 L/S
	IZVORIŠTA VODE < 10 L/S
<b>FEKALNA KANALIZACIJA</b>	
	KANALIZACIONI VOD
	UKIDANJE KANALIZACIONOG VODA
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU
	PLANIRANA PUMPA
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA
	POSTROJENJA ZA PREČIČAVANJE OTPADNIH VODA PPOV
	PLANIRANO REVIZIONO OKNO
	SMJER ODVOĐENJA
<b>ATMOSFERSKA KANALIZACIJA</b>	
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVOĐENJA



 <b>DELPROJEKT</b> d.o.o. BUDVA
NARUČILAC  <b>OPŠTINA BUDVA</b> SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE I PLANIRANJE PROSTORA
OBRADIVAČ <b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. Budva
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN</b>  "BULJARICA I"
<b>PLANIRANO STANJE</b>
CRTEŽ <b>VODVODNA MREŽA, FEKALNA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA</b>
RAZMJERA <b>1:2000</b>
LIST BR. <b>25</b>
DATUM 2016.



IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 24 Telefonija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



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



Budva, 07.10.2024. godine



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA INVESTICIJE I  
PLANIRANJE I  
PROSTORA

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**DETALJNI  
URBANISTIČKI  
PLAN**

**"BULJARICA I"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**TELEFONIJA**

RAZMJERA








**1:2000**

LIST BR.

**24**

DATUM

2016.

	GRANICA PLANA - DUP
TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA	
	TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
	TK PODZEMNI VOD
	TK OKNO
	PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
	PLANIRANO TK OKNO
	IPS IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN - PLANIRANO

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 20 Pejzažna arhitektura  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



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

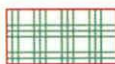


Budva, 07.10.2024. godine

 GRANICA PLANA - DUP

 GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA

#### PEJZAŽNA ARHITEKTURA

 ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA  
- OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE

 DRVOREDI

#### PUJ - Objekti pejzažne arhitekture javne namjene

 PARK

 PARK ŠUMA

 ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE

 SKVER

 TRG

#### PUO - Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

 ZELENILU STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA

 ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA

 ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA

 ZELENILU ZA TURIZAM

 ZELENILU TURISTIČKIH NASELJA

 ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH  
OBJEKATA

#### PUS - Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

 GROBLJE

 ZAŠTITNI POJASEVI

 ZELENILU INFRASTRUKTURE

#### NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA

 AMBIJENTALNA CJELINA

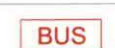
 SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI  
KOMPLEKS

 SPOMEN OBELEŽJE

#### SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

 JAVNI PARKING I GARAŽA

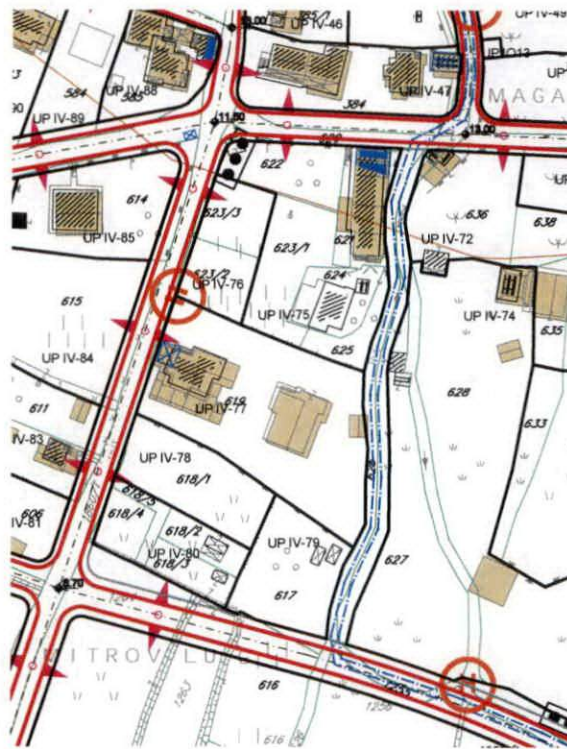
 BENZINSKA PUMPA

 AUTOBUSKO STAJALIŠTE



 <b>DELPROJEKT</b> d.o.o. BUDVA
NARUČILAC  <b>OPŠTINA BUDVA</b> SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE I PLANIRANJE PROSTORA
OBRADIVAČ <b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. Budva
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN</b>  "BULJARICA I"
<b>PLANIRANO STANJE</b>
CRTEŽ <b>PEJZAŽNA ARHITEKTURA</b>
RAZMJERA <b>1:2000</b>
LIST BR. <b>20</b>
DATUM 2016.

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 26 Ekologija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



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



Budva, 07.10.2024. godine



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA INVESTICIJE I  
PLANIRANJE  
PROSTORA

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**DETALJNI  
URBANISTIČKI  
PLAN**

**"BULJARICA I"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**EKOLOGIJA**

RAZMJERA

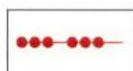
**1:2000**

LIST BR.

**26**

DATUM

**2016.**



GRANICA PLANA - DUP



UTICAJ MORA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI SA PRE ČIŠĆIVAČEM



KANALIZACIONA PUMPNA STANICA

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	POSTOJEĆE BRGP m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m <sup>2</sup>	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m <sup>2</sup>	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRAĐNJA 4. NADDOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	PLANIRANA BRGP m <sup>2</sup>	POS. PROSTOR -20% OD BRGP	Iz	II	PLANIRANA SPRATNOST
<b>ZONA IV</b>															
UPN-1	dio460, dio459, 458, 457, 456, 455	2 636,39				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	500,00	660,00	660,00	NOVI OBJEKTI – BENZINSKA PUMPA SA MOTELOM	2 640,00		0,25	1,00	4
UPN-2	dio454	659,79				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		165,00	165,00	NOVI OBJEKAT	495,00		0,25	0,75	3
UPN-3	dio451, dio450, dio449, dio435, dio436	1 166,57				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	146,00	292,00	292,00	NOVI OBJEKTI	876,00		0,25	0,75	3
UPN-4	dio451, dio450, dio449, dio435, dio436	1 198,61				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	150,00	300,00	300,00	NOVI OBJEKTI	900,00		0,25	0,75	3
UPN-5	dio437, dio438	1 303,21				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	163,00	326,00	326,00	NOVI OBJEKTI	978,00		0,25	0,75	3
UPN-6	dio432, dio430, dio431	764,83				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		192,00	192,00	NOVI OBJEKAT	576,00		0,25	0,75	3
UPN-7	429	618,20				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		155,00	155,00	NOVI OBJEKAT	463,00		0,25	0,75	3
UPN-8	dio428	638,67				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		160,00	160,00	NOVI OBJEKAT	478,00		0,25	0,75	3
UPN-9	dio427, dio1859	594,75				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		150,00	150,00	NOVI OBJEKAT	444,00		0,25	0,75	3
UPN-10	dio426, dio425, 424, dio1859, dio419	1 214,89				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	152,00	304,00	304,00	NOVI OBJEKTI	912,00		0,25	0,75	3
UPN-11	dio422	475,60				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		119,00	119,00	NOVI OBJEKAT	357,00		0,25	0,75	3
UPN-12	dio420/1, dio419	2 625,88				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	218,00	656,00	656,00	NOVI OBJEKTI	1 968,00		0,25	0,75	3
UPN-13	dio420/2, dio1859, dio421	2 909,22				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	181,00	727,00	727,00	NOVI OBJEKTI	2 181,00		0,25	0,75	3
UPN-14	dio399/2, dio421	964,72	113,00	226,00	2	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	121,00	129,00	242,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (DOG. NAD.), NOVI OBJEKAT	726,00		0,25	0,75	3
UPN-15	dio399/1	1 236,94				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	155,00	310,00	310,00	NOVI OBJEKTI	930,00		0,25	0,75	3
UPN-16	dio418, dio399/1	1 310,51				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	164,00	329,00	329,00	NOVI OBJEKTI	987,00		0,25	0,75	3
UPN-17	415	833,82	85,00	224,00	2	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	123,00	69,00	208,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT 1 POSTOJEĆI OBJEKAT (RUŠI) NOVI OBJEKAT	624,00		0,25	0,75	3
UPN-18	416	292,90	62,00	124,00	2	MJEŠOVITA NAMJENA – MN		23,00	85,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (RUŠI) NOVI OBJEKAT	221,00		0,29	0,75	3
UPN-19	dio417/2	342,39	61,00	61,00	1	MJEŠOVITA NAMJENA – MN		25,00	86,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (RUŠI) NOVI OBJEKAT	256,00		0,25	0,75	3
UPN-20	dio417/1	343,87				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		86,00	86,00	NOVI OBJEKAT	258,00		0,25	0,75	3
UPN-21	dio400	679,69				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		170,00	170,00	NOVI OBJEKAT	510,00		0,25	0,75	3
UPN-22	dio397	574,16				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		144,00	144,00	NOVI OBJEKAT	432,00		0,25	0,75	3
UPN-23	dio396, dio397	357,29	177,00	531,00	3	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	177,00	177,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	531,00		0,50	1,49	
UPN-24	dio396	308,22	165,00	495,00	3	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	165,00	165,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	495,00		0,54	1,61	
UPN-25	dio395, dio394, dio421	185,83	84,00	168,00	2	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	84,00	84,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	168,00		0,45	0,90	
UPN-26	dio393, dio421	331,70	116,00	348,00	3	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	116,00	116,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	348,00		0,35	1,05	
UPN-27	dio402, dio403, dio391/1, dio390	679,68	31,00	400,00	1	MJEŠOVITA NAMJENA – MN		17,00	171,00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA (RUŠE) – NOVI OBJEKAT	513,00		0,25	0,75	3
UPN-28	dio391/1, dio391/2, dio403, dio390	251,54				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		65,00	65,00	NOVI OBJEKAT	190,00		0,34	0,75	2
UPN-29	dio392, dio391/3	348,58	115,00	115,00	1	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	115,00	115,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (RUŠI) NOVI OBJEKAT	262,00		0,33	0,75	3
UPN-30	dio389/2, dio389/1, dio421	428,93	105,00	420,00	2	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	210,00	210,00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA	420,00		0,49	0,98	
UPN-31	dio388, dio421	452,30	113,00	339,00	3	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	113,00	113,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	339,00		0,25	0,75	
UPN-32	407	733,67				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		184,00	184,00	NOVI OBJEKAT	552,00		0,25	0,75	3
UPN-33	408, dio404	630,08	148,00	447,00	3	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	9,00	158,00	158,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (DOG.)	474,00		0,25	0,75	3
UPN-34	dio405	199,52	117,00	117,00	R	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	117,00	117,00	RUŠEVINA – NOVI OBJEKAT	293,00		0,59	1,47	3
UPN-35	dio408/2, 408/1, 408/3, dio1860/1	486,35				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	122,00	122,00	122,00	NOVI OBJEKAT	366,00		0,25	0,75	3
UPN-36	406, dio408/2	94,76	27,00	81,00	3	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	27,00	27,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	81,00		0,28	0,85	
UPN-37	410	70,77	57,00	171,00	3	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	57,00	57,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	171,00		0,81	2,42	
UPN-38	411	137,71	81,00	81,00	R	CENTRALNA DJELATNOST – CD	0,00	81,00	81,00	RUŠEVINA – NOVI OBJEKAT	162,00		0,59	1,18	2
UPN-39	413/1, 413/2	675,40	134,00	536,00	4	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	134,00	134,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	536,00		0,20	0,79	
UPN-40	dio414/1	498,58	117,00	234,00	2	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	8,00	125,00	125,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (DOG. NAD.)	375,00		0,25	0,75	3
UPN-41	dio412, dio1860/1	699,59	148,00	296,00	2	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	27,00	175,00	175,00	2 POSTOJEĆI OBJEKAT (DOG. NAD.)	525,00		0,25	0,75	3
	382		160,00	340,00	3		0,00	160,00	160,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (NAD.)	480,00				3
	381		37,00	147,00	3			20,00	75,00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA (RUŠE) – NOVI OBJEKAT	225,00				3
	380		28,00	112,00	2										
UPN-42	378, 379	1 003,85	69,00	69,00	1	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	69,00	69,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (NAD.)	138,00		0,43	1,19	2
	376, 379		35,00	144,00	3			16,00	90,00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA (RUŠE) – NOVI OBJEKAT	270,00				3
	376, dio357/2		38,00	152,00	1										
	dio375/1, 375/2, 377, 374, 373		38,00	78,00	2			0,00	39,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	78,00				
UPN-43	dio386, dio1860/1	240,97	80,00	393,00	3	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	131,00	131,00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA	393,00		0,54	1,63	
UPN-44	dio387, dio1836	2 053,39	137,00	274,00	2	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	256,00	376,00	513,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (DOG.) NOVI OBJEKAT	1 539,00		0,25	0,75	3
UPN-45	dio385/2, dio385/3	506,67				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	126,00	126,00	126,00	NOVI OBJEKAT	378,00		0,25	0,75	3
UPN-46	dio385/1	256,74	65,00	65,00	1	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	15,00	80,00	80,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (RUŠI) – NOVI OBJEKAT	160,00		0,31	0,83	2
UPN-47	dio384	1 071,75	224,00	632,00	2	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	316,00	316,00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA (NAD.)	809,00		0,29	0,75	3
UPN-48	dio385	816,11				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	204,00	204,00	204,00	NOVI OBJEKAT	612,00		0,25	0,75	3
UPN-49	dio359	861,51				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	216,00	216,00	216,00	NOVI OBJEKAT	648,00		0,25	0,75	3
UPN-50	360	371,22	256,00	768,00	3	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	256,00	256,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	768,00		0,69	2,07	
UPN-51	dio361	833,62				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	209,00	209,00	209,00	NOVI OBJEKAT	627,00		0,25	0,75	3
UPN-52	362, dio363, dio364	763,03	165,00	343,00	1	MJEŠOVITA NAMJENA – MN		28,00	282,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (NAD.) 1 POSTOJEĆI OBJEKAT	564,00		0,37	0,74	2
UPN-53	371, dio372	1 219,11				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		305,00	305,00	NOVI OBJEKAT	915,00		0,25	0,75	3
UPN-54	367/2, 367/1, 367/3, 367/4, 365, dio368	874,66	50,00	210,00	2	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	114,00	114,00	219,00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA (NAD.) NOVI OBJEKAT	657,00		0,25	0,75	3
UPN-55	dio370, dio368	1 157,09	158,00	501,00	4	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	132,00	132,00	290,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT NOVI OBJEKAT	870,00		0,25	0,75	3
UPN-56	dio356/2	309,11	125,00	375,00	3	MJEŠOVITA NAMJENA – MN		0,00	125,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	375,00		0,40	1,21	
UPN-57	dio356/1	1 305,48				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	183,00	326,00	326,00	NOVI OBJEKTI	978,00		0,25	0,75	3
UPN-58	dio355, dio1837	2 042,46				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	171,00	514,00	514,00	NOVI OBJEKTI	1 542,00		0,25	0,75	3
UPN-59	dio356/1	475,38	300,00	1 200,00	4	MJEŠOVITA NAMJENA – MN	0,00	300,00	300,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	1 200,00		0,63	2,52	
UPN-60	dio650, dio649	5 209,94				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	165,00	1 310,00	1 310,00	NOVI OBJEKTI	3 930,00		0,25	0,75	3
UPN-61	dio 979	658,50				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		166,00	166,00	NOVI OBJEKAT	332,00		0,25	0,50	2
UPN-62	dio643	1 037,41				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	261,00	261,00	261,00	NOVI OBJEKAT	783,00		0,25	0,75	3
UPN-63	dio648	6 744,50				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	565,00	1 695,00	1 695,00	NOVI OBJEKTI	5 085,00		0,25	0,75	3
UPN-64	644, 645, 646	1 811,15													

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













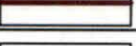



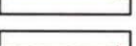









## Granice

	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, Podoštrog, 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		