



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: 06-332/24-1079/6
Budva, 08.04.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "MASTER INŽENJERING" d.o.o. iz Podgorice na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25 i 28/25), a u vezi 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, 73/24 i 128/24), 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), **Tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju trafostanice NDTS 10/0,4kV, 2x630+1.000kVA sa priključnim 10kV vodovima izdatim od strane CEDIS-a i DUP "Budva-centar"** („Službeni list CG“ - opštinski propisi br. 25/11), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju NDTS 10/0.4kV 2x630+1.000kVA i 10kV kablovskog voda

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 23

Urbanistička parcela broj: 23.1

Uvidom u Urbanističko-tehničke uslove izdate od strane CEDIS-a broj 06-332/24-1079/5 od 02.04.2025. godine (njihov broj 30-10-7728 od 14.03.2025. godine i 30-20-2726 od 31.03.2025. godine) konstatovano je da su uslovi za izgradnju trafo stanice dati na katastarskoj parceli 2168/1 KO Budva Istim UTU u tački 2.12. data je "Trasa kablovskog voda". Trasa kablovskog voda 10kV je predviđena situacionim planom.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

Izgradnja TS 10/0.4kV 2x630+1.000kVA i 10kV kablovskog voda predviđa se preko katastarskih parcela koje su u vlasništvu više pravnih i fizičkih lica. Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose svih vlasnika katastarskih parcela.

Prije izrade glavnog projekta neophodno je obezbediti saglasnost, ovjerenu kod notara, svih vlasnika katastarskih parcela za postavljanju podzemnog kablovskog voda.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

izgradnja TS 10/0.4kV 2x630+1.000kVA sa priključnim 10kV kablovskim vodovima

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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Predmetno područje se napaja iz postojećih TS 35/10 kV "Budva II" i TS 35/10 kV "Lazi". Pomenute trafostanice su međusobno povezane dalekovodima naponskog nivoa 35 kV iz TS 110/35 kV "Markovići", instalisane snage 20+40 MVA. (Tekstualni dio DUP-a, strana 208)

Urbanističko-tehničkim uslovima izdate od strane CEDIS-a predmetna trafostanica će se napajati iz: TS35/10kV "Dubovica", TS35/10kV "Lazi" ili TS35/10kV "Rozino"

Planirana TS 10/04 kV 2x630+1.000kVA postaviti na parceli novog objekta koji se gradi, kao slobodno stojeći objekat, pod sledećim uslovima:

- predvidjeti ih u okviru parcele novog objekta u ostalom zemljištu i obezbediti prostor dimenzija 5x6m;
- prostorije za smeštaj TS 10/04 kV, svojim dimenzijama i rasporedom treba da posluži za smeštaj transformatora i odgovarajuće opreme;
- transformatorska stanica mora imati dva odvojena odjeljenja i to: odjeljenje za smeštaj transformatora i odjeljenje za smeštaj razvoda visokog i niskog napona;
- koloski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice.

Na predmetnom području trafostanice TS 10/0,4 kV su izgrađene kao MBTS ili zidane, instalisanih snaga 630 i 1000 kVA. Sve trafostanice su međusobno povezane odgovarajućim elektroenergetskim vodovima 10 kV, nadzemno i podzemno, odgovarajućim poprečnim presjecima.

Kompletiranje planirane 10 kV mreže izvesti kablovima čiji će tip i presjek odrediti stručna služba Elektrodistribucije prema važećim preporukama u vrijeme realizacije plana.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m, a na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabal treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m. Za slučaj paralelnog vođenja 35 kV i 10 kV kabla u istom rovu potrebno ih je razdvojiti opekrom ili sličnim izolacionim materijalom. Ukoliko to zahtijevaju tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, Fe/Zn 25x4 mm.

Nakon polaganja, a prije zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbijediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla, u skladu sa zakonskim odredbama. Na grafičkom prikazu trase kabla treba označiti tip i presjek kabla, tačnu dužinu trase i samog kabla, mjesta njegovog ukrštanja, približavanja ili paralelnog vođenja sa drugim podzemnim instalacijama, mjesta ugrađenih kablovskih spojnica, mjesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cijevi (otvora) itd.

Duž trasa kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl. Eventualna izmještanja postojećih kablova, kao i njihova prekidanja i nastavljanja (radi uvođenja u nove trafostanice) zbog novog urbanističkog rješenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika Elektrodistribucije i pod njegovim kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla vršiti ručno, a sam kabl mora biti u beznaponskom stanju.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja. Na mjestima gdje je, radi polaganja kablova, izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

6. TEHNIČKI USLOVI ZA ELEKTROENERGETSKU INFRASTRUKTURU

Projektovanje elektroenergetske infrastrukture i priključenje na javnu infrastrukturu vršiti prema uslovima nadležnog javnog preduzeća.

Na predmetnom području trafostanice TS 10/0,4 kV su izgrađene kao MBTS ili zidane, u objektu, instalisanih snaga 630 i 1000 kVA. Sve trafostanice su međusobno povezane odgovarajućim elektroenergetskim vodovima 10 kV, nadzemno i podzemno, odgovarajućim poprečnim presjecima.

Potrebno jednovremeno opterećenje za stambene objekte kao i podaci o potrebnom specifičnom opterećenju za pojedine vrste objekata dati su u tabeli:

Planirane TS 10/04 kV povezati elektroenergetskim vodovima 10 kV, po principu "ulaz-izlaz", na postojeće TS 35/10 kV, a po priključenju na elektroenergetski sistem 10kV na planirane TS 35/10kV.

Za planirane TS 10/0,4 kV potrebno je izgraditi podzemnu mrežu elektroenergetskih vodova 10(kV. Planirane elektroenergetske vodove 10kV izvesti podzemno položenim u rov na dubini 0,8 m i širini u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova. Planirane elektroenergetske vodove 10kV izvesti u profilima postojećih i planiranih saobraćajnica. U postojećim TS 10/0,4 kV po mogućstvu zamijeniti odgovarajućim transformatorima većeg kapaciteta.

7. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz DUP-a karta elektroenergetske mreže.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me

U slučaju kada 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" broj 42/04).

8. 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 izgradnju primarne infrastrukturne mreže jedinice lokalna samouprave, shodno članu 7 tačka 20. 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 istraživani. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). Odobrenje za izradu geoloških istraživanja i saglasnost na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, izdaje Ministarstvo ekonomije.

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.

Prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže, na terenu sa nagibom većim od 20%, zbog visokog seizmičkog rizika zahtjeva: gravitaciono snadbjevanje i odvođenje vodovodnih i kanizacionih mreža, upotreba fleksibilnih veza koje mogu da izdrže deformacije u tlu a za postavljanje glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbegavati nasut i nestabilan teren.

9. 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) pribavi vodne uslove. 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.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva

10. SAOBRAĆAJNI USLOVI I USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje motornog i pješačkog saobraćaja. Na mjestima gdje je, radi polaganja vodova, izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje. Objebjediti nesmetan pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl. CG broj 43/13 i 44/15).

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Na mjestima gdje je, radi polaganja vodova, izvršeno isjecanje uređenih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

12. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Postupiti 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).

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. 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, proriđenih, 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. Nije dozvoljeno sečenje maslina i drugog vrednog zelenila.

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju infrastrukturnih 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.

13. 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 na radu ("Službeni list RCG" 79/04 i "Službeni listovi CG" br. 62/10, 73/10 i 40/11). Pri ugradnji 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" br. 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.

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. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Uvidom u grafički dio planske dokumentacije PPPNOP u karti namjene preko dijela urbanističke parcele 23.1 u bloku 23 u obuhvatu DUP-a "Budva-centar" predviđen je "OBALNI ODMAK" 100 metara od obalne linije – udaljenost linije gradnje od mora.

Prema planskom dokumentu PPPNOP za predmetne katastarske parcele predviđeno je sledeće:

Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora.

Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rešenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rešenjima ulaze u zonu odmaka.

Adaptacija odmaka za državne i lokalne studije lokacije u neizgrađenim područjima je privremena, s definisanim rokom trajanja do donošenja Plana generalne regulacije. Prilikom izrade Plana generalne regulacije liniju odmaka je potrebno uskladiti, ukoliko se prethodnim planovima planirala gradnja objekata u zoni odmaka, na način da se u usklađenom planskom dokumentu unutar zone odmaka ne planira izgradnja objekata.

Prethodno se ne odnosi na investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji, koje se ne usklađuju na osnovu prethodnog principa. (Tekstualni dio PPPNOP, strana 21)

16. NAPOMENA

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

Shodno članu 31 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25) **objekat se gradi na osnovu građevinske dozvole.**

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.

Investitor je dužan da uz zahtjev priloži dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tač. 1, 2, 3 i 7, odnosno za izgradnju porodične stambene zgrade stav 2 tač. 1, 2, 3 i 7 Zakona o izgradnji objekata. Dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti.

Dokumentacija na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola: (Član 34 Zakona o izgradnji objekata)

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;

- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

U postupku izdavanja građevinske dozvole provjerava se da li je glavni projekat u sadržaju i formi sačinjen na način propisan Zakonom o izgradnji objekata i usklađen sa idejnim rješenjem na osnovu kojeg je data saglasnost glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Tehnička dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19).

Shodno članu 53 Zakona o izgradnji objekata, radi utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole izdaje **upotrebnu dozvolu**.

Naime, investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora.

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom, osim u slučaju porodične stambene zgrade gdje se podobnost za upotrebu utvrđuje izjavom izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je dobar za upotrebu.

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25), a u vezi 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), 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.

17. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva
Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva

Samostalni savjetnik I
mr Mladen Ivanović dip.inž.arh.

Dostavljeno:

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



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-417/25
Datum: 08.04.2025.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 14
Parcela: 2168/1

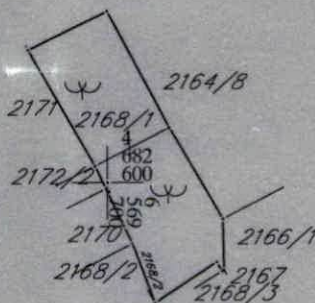
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

4
682
700
008
695
9



4
682
700
008
695
9



4
682
600
008
695
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Paric



Ovjerava
Službeno lice:

4
682
500
008
695
9



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-8347/2025

Datum: 08.04.2025.

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 PETKOVIĆ NEBOJŠA, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3930 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2168	1		13 57/10	20/02/2018	KOD MOSTA	Voćnjak 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		469	19.70
								469	19.70

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	PETKOVIĆ MATO ANTE BLAŽA JOVANOVIĆ 2 BUDVA Budva	Susvojina	1/2
	PETKOVIĆ MATO NEBOJŠA BLAŽA JOVANOVIĆ 4 BUDVA Budva	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima

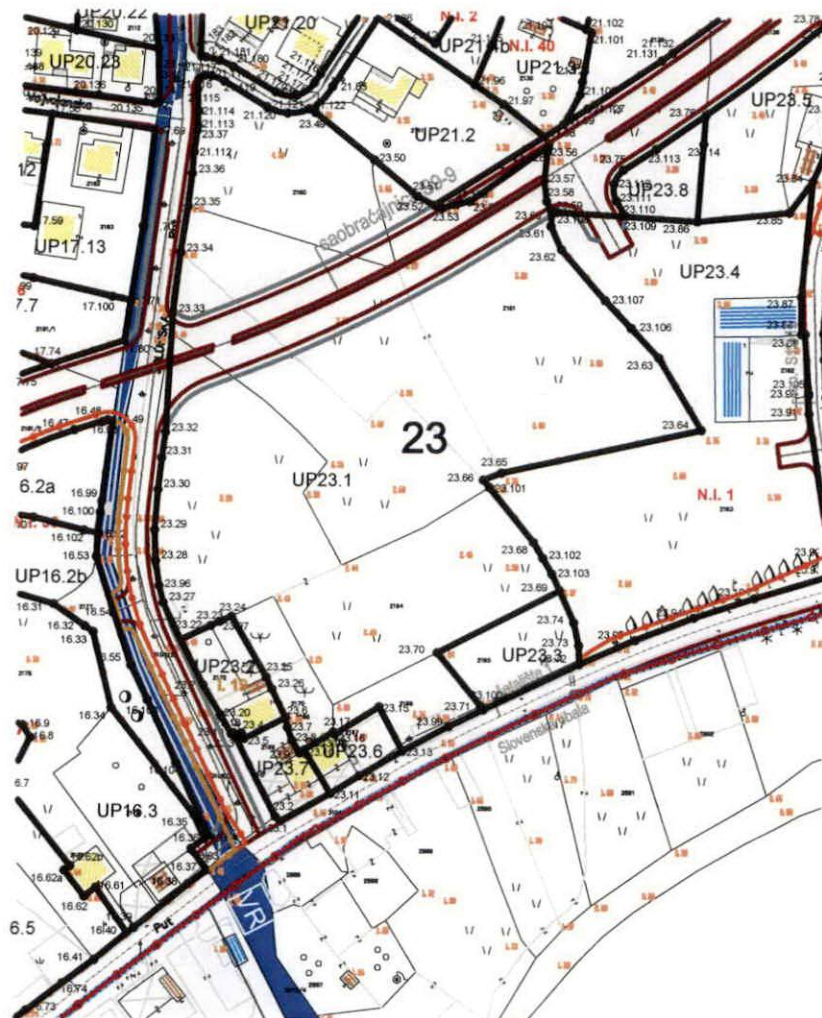
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2168	1			1	Voćnjak 1. klase	14/12/2020 13:45	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU RADI IZGRADNJE TURISTIČKOG OBJEKTA-HOTELA SA 41 5 ZVJEZDICA SA ELEMENTIMA UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR.553/20 OD 25.8.2020.G.I ANEKSA ISTOG UZZ BR.843/20 OD 19.11.2020.SAČINJENIH KOD NOTARA IRENE POLOVIĆ IZ BUDVE ZAKLJUČENIH IZMEĐU PETKOVIĆ ANTA,PETKOVIĆ NEBOJŠE I BOŠKOVIĆ JOKA KAO VLASNIKA NEPOKRETNOSTI ULAGAČA VUJOVIĆ NIKOLE KAO ULAGAČA FINANSIJSKOG POTRAŽIVANJA , PAJKOVIĆ BILJANE KAO ULAGAČA .MASTER INŽENJERING,DOO PODGORICA KAO INVESTITORA I „BEMAX,DOO PODGORICA KAO SUINVESTITORA.
2168	1			2	Voćnjak 1. klase	31/12/2024 8:4	ZABILJEŽBA OBJEKTA- HOTELSKI KOMPLEKS SA 5 ZVJEZDICA- FAZA III, SPRATNOSTI G+P+MZ+11 NA DIJELU UP 23, 1 BLOK BROJ 23, KOJU ČINE KAT. PARCELE 2161/1, DIO 2164/1, 2166/1, 2168/1, 2168/2 I 2168/3 U ZAHVATU DUPA BUDVA, CENTAR IZMJENE I DOPUNE, OSLOBOĐEN OD PLAĆANJA NAKNADE ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO OSNOVU IZGRADNJE HOTELA SA 4 ZVJEZDICE.
2168	1			3	Voćnjak 1. klase	09/01/2025 8:24	ZABILJEŽBA OBJEKTA- HOTELSKI KOMPLEKS SA 4 I 5 ZVJEZDICA- FAZA II, U E ZONI SPRATNOSTI G+P+MZ+6+IZLAZ NA KROV, NA DIJELU UP 23, 1 BLOK BROJ 23, KOJU ČINE KAT. PARCELE 2161/1, DIO 2164/1, 2166/1, 2168/1, 2168/2 I 2168/3 U ZAHVATU DUPA BUDVA, CENTAR IZMJENE I DOPUNE, OSLOBOĐEN OD PLAĆANJA NAKNADE ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO OSNOVU IZGRADNJE HOTELA SA 4 ZVJEZDICE.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.



Načelnica:

Sonja Tomašević
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)

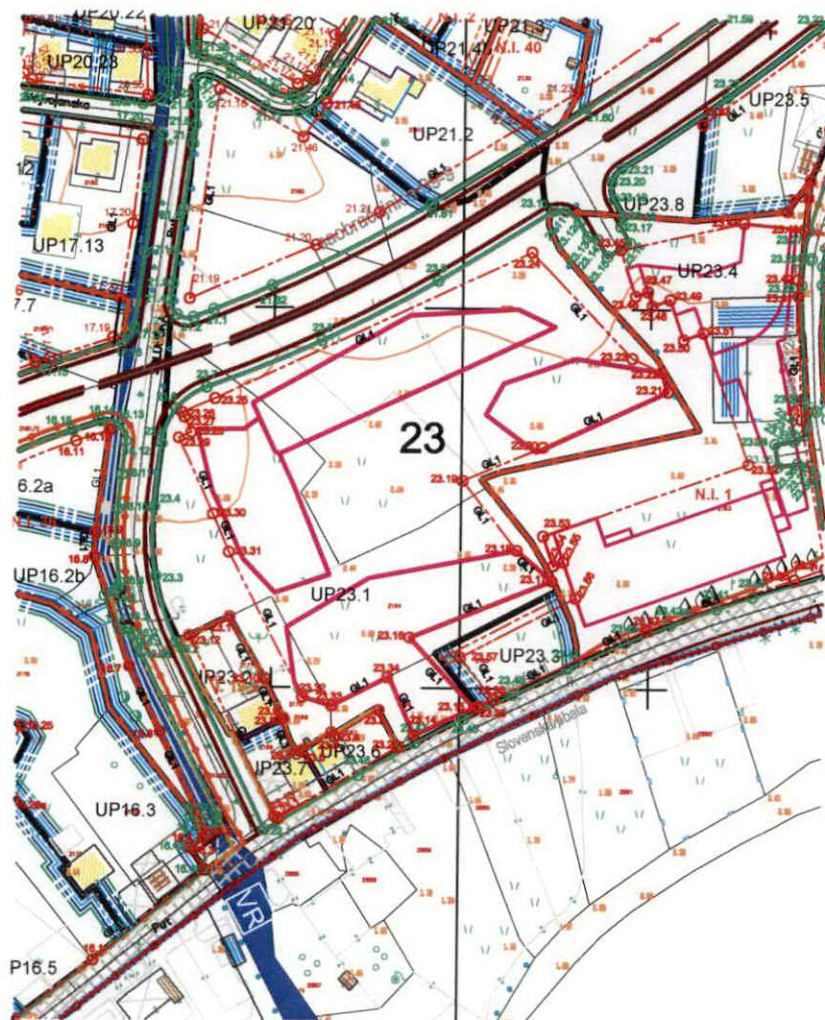
Karta parcelacija-koordinatne tačke

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 08.04.2025.

br	x	y
23.1	6569702.4300	4682564.6500
23.2	6569700.9800	4682565.8400
23.3	6569690.0800	4682586.7500
23.4	6569691.8000	4682587.5400
23.5	6569692.5511	4682588.1201
23.6	6569703.4600	4682591.6600
23.7	6569703.9800	4682589.1600
23.8	6569705.2300	4682585.7600
23.9	6569707.3111	4682582.4601
23.10	6569708.5610	4682583.3102
23.11	6569715.5300	4682571.9500
23.12	6569723.2000	4682576.6800
23.13	6569734.5774	4682583.1739
23.14	6569733.3097	4682585.4872
23.15	6569728.2601	4682594.7025
23.16	6569716.5790	4682587.4123
23.17	6569716.2000	4682588.0300
23.18	6569689.6500	4682587.5800
23.19	6569689.0900	4682587.2800
23.20	6569686.0800	4682592.4600
23.21	6569681.4500	4682600.0900
23.22	6569675.4200	4682612.0000
23.23	6569683.3000	4682615.8100
23.24	6569688.8729	4682618.3672
23.25	6569698.2500	4682602.2800
23.26	6569699.7800	4682599.1500
23.27	6569670.6497	4682621.9204
23.28	6569668.4943	4682632.9463
23.29	6569668.2127	4682641.1091
23.30	6569669.0334	4682651.6770
23.31	6569669.9226	4682660.1351
23.32	6569670.9633	4682666.8223
23.33	6569672.4097	4682698.2204
23.34	6569674.3897	4682714.3204
23.35	6569676.2097	4682726.5404
23.36	6569677.2497	4682735.1504
23.37	6569678.3821	4682746.4319
23.38	6569677.9099	4682758.4688
23.39	6569676.8582	4682758.3304
23.40	6569677.0699	4682760.8253
23.41	6569678.6147	4682762.6854
23.42	6569680.9943	4682763.3529
23.43	6569686.6171	4682761.2732
23.44	6569698.0527	4682764.6655
23.45	6569701.5456	4682753.3091
23.46	6569705.2012	4682753.0647
23.47	6569708.8064	4682753.9288
23.48	6569710.2373	4682754.6237
23.49	6569709.7697	4682751.3504
23.50	6569725.6097	4682739.0104
23.51	6569737.1531	4682729.5786
23.52	6569741.4758	4682727.2435
23.53	6569742.6897	4682726.5904
23.54	6569743.6197	4682726.4804
23.55	6569751.1597	4682728.4104
23.56	6569771.7097	4682743.0604
23.57	6569770.6797	4682734.0104
23.58	6569771.3397	4682728.5204
23.59	6569772.7997	4682725.7104
23.60	6569772.7604	4682725.0122
23.61	6569772.5897	4682721.9804
23.62	6569775.3897	4682715.8404
23.63	6569801.6497	4682687.3704
23.64	6569813.1197	4682668.3804
23.65	6569760.1597	4682656.8104
22.66	6569872.1500	4682898.1900
22.67	6569892.9553	4682859.5434
22.68	6569889.1803	4682846.0543
23.69	6569775.8800	4682625.8300
23.70	6569743.5397	4682609.1104
23.71	6569755.9405	4682594.2086
23.72	6569781.2124	4682606.3204
23.73	6569781.0698	4682611.2763
23.74	6569779.6900	4682617.3900
23.75	6569791.6702	4682736.8947
23.76	6569813.4928	4682751.3580
23.77	6569826.3556	4682760.6964
23.78	6569846.1313	4682776.2478
23.79	6569873.9361	4682800.4244
23.80	6569870.4700	4682791.7000
23.81	6569857.4600	4682768.6200
23.82	6569853.0800	4682761.0700
23.83	6569850.2300	4682752.5600
23.84	6569842.0200	4682734.3000
23.85	6569835.6800	4682726.0100
23.86	6569817.4200	4682723.4800
23.87	6569839.2000	4682703.8700
23.88	6569839.3700	4682693.9300
23.89	6569840.3500	4682693.9300
23.90	6569841.4300	4682677.7600
23.91	6569841.5700	4682672.9900
23.92	6569847.6700	4682636.0400
23.93	6569848.6667	4682630.7047
23.94	6569811.5506	4682618.9088
23.95	6569786.0218	4682612.8366
23.96	6569669.5302	4682626.4273
23.97	6569685.7511	4682616.9701
23.98	6569711.6900	4682585.2300
23.99	6569746.7288	4682589.7061
23.100	6569755.2100	4682595.1600
23.101	6569756.9800	4682652.9800
23.102	6569771.2900	4682634.4300
23.103	6569773.7600	4682630.2800
23.104	6569827.6499	4682624.2798
23.105	6569841.3858	4682678.4220
23.106	6569794.1900	4682695.1300
23.107	6569787.2400	4682702.3900
23.108	6569773.7938	4682725.6548
23.109	6569792.2722	4682724.6237
23.110	6569791.3300	4682724.6800
23.111	6569789.8459	4682728.8263
23.112	6569789.2161	4682733.2609
23.113	6569800.3893	4682742.4271
23.114	6569812.9800	4682743.8200
23.115	6569848.5600	4682774.1300
23.116	6569855.7219	4682769.6961
23.117	6569855.0840	4682769.0773



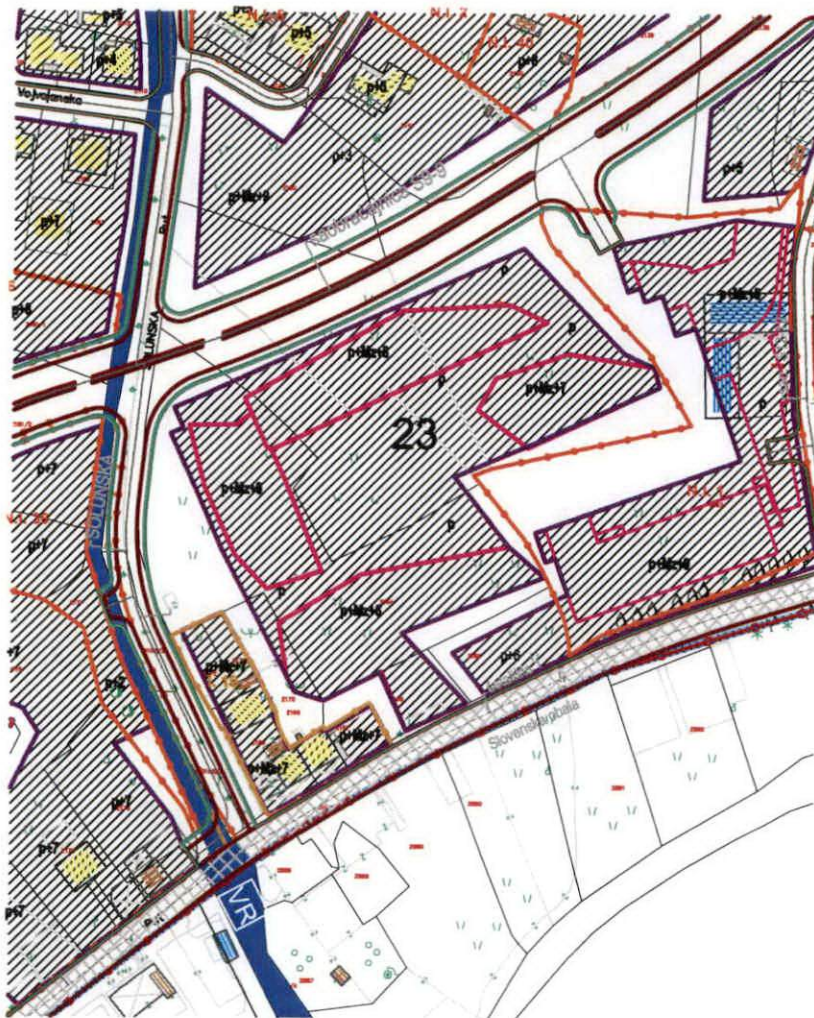
IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)

Karta regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 08.04.2025.



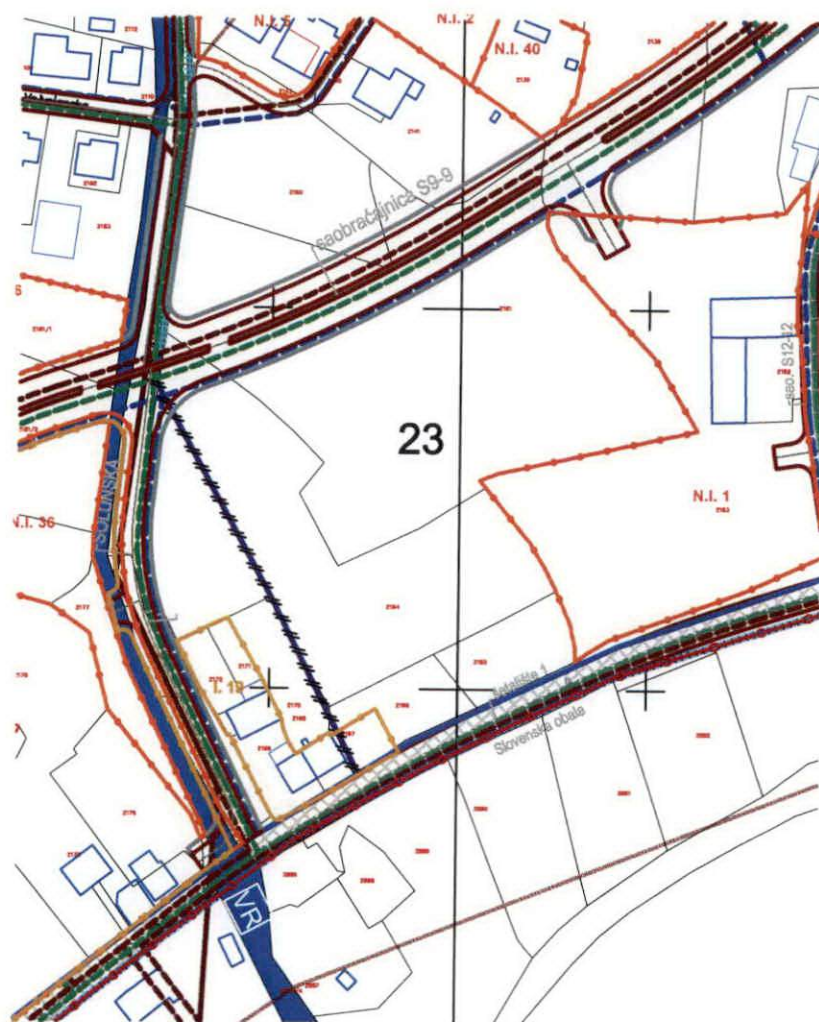
IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)

Karta nivelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 08.04.2025.



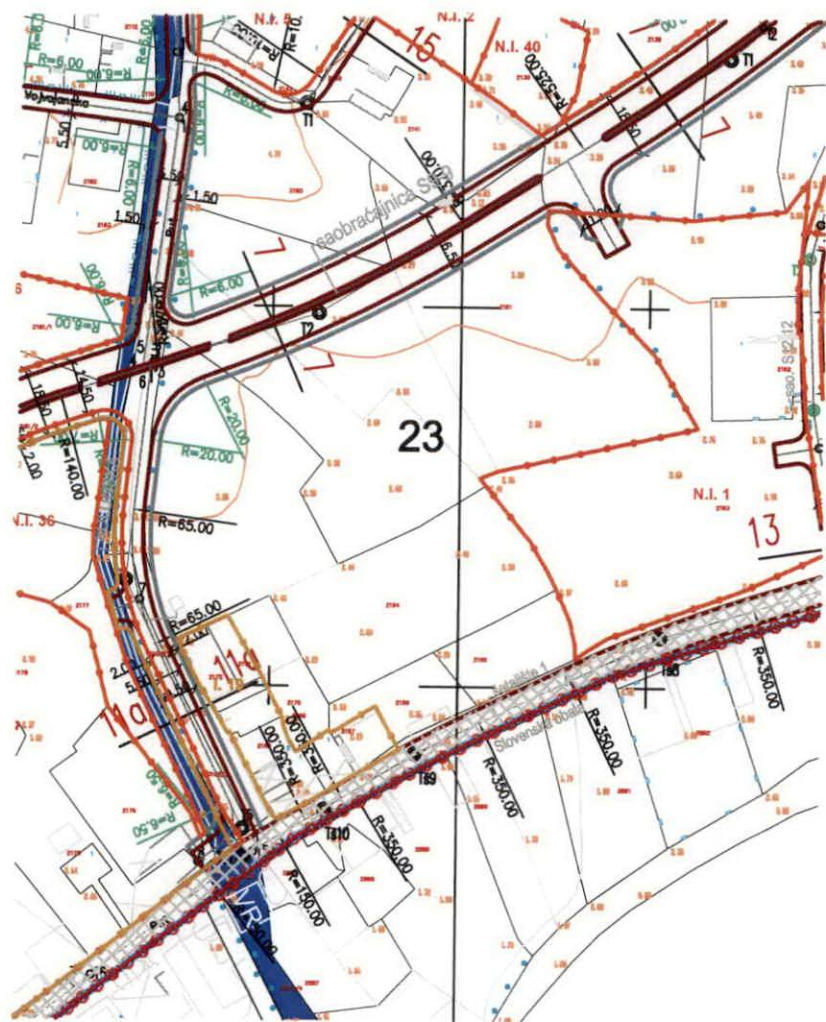
IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)

Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 08.04.2025.



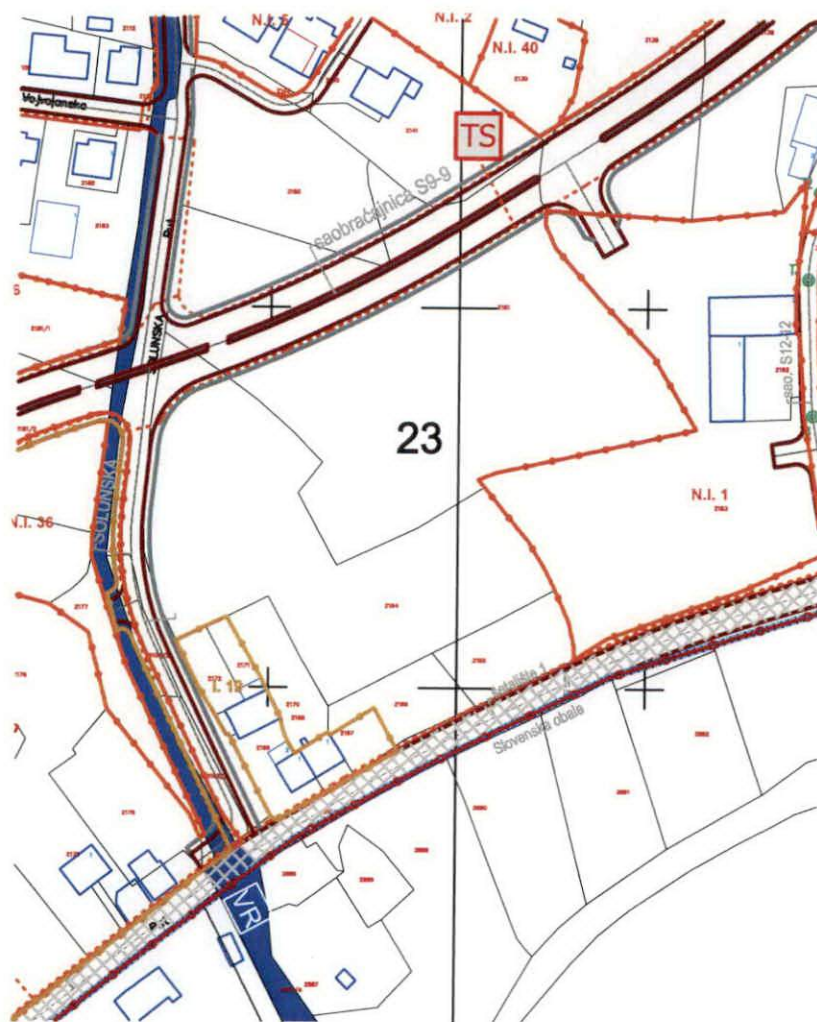
IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)

Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 08.04.2025.

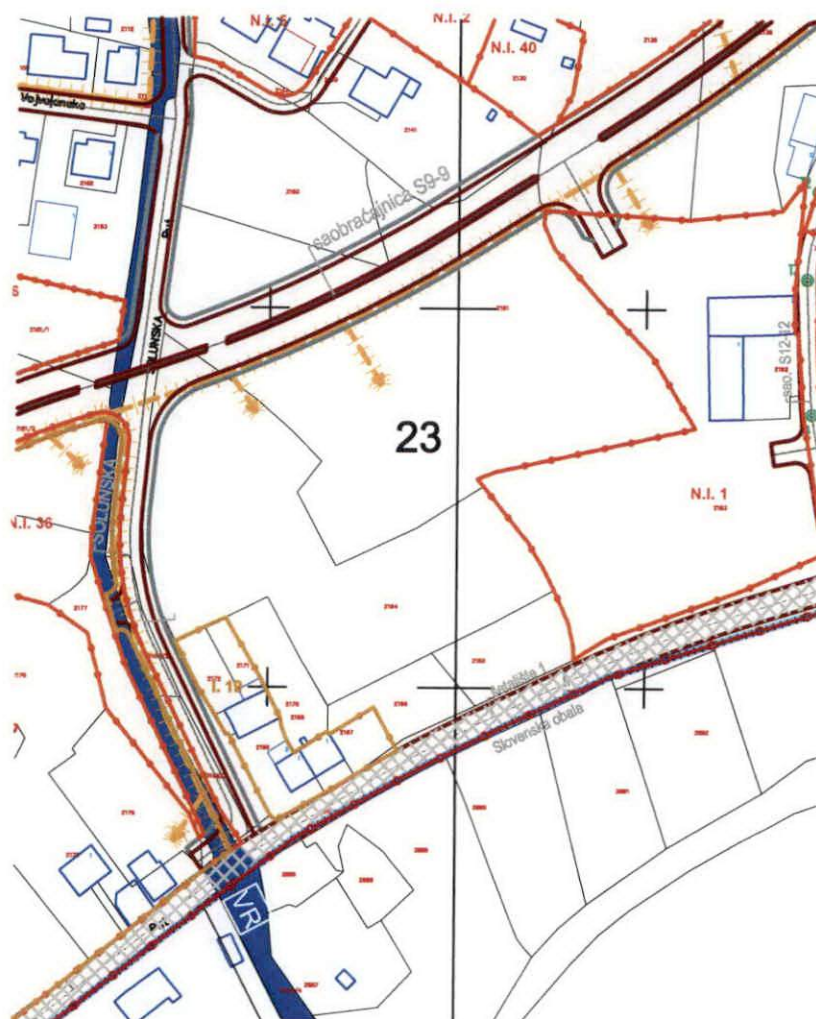


IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.





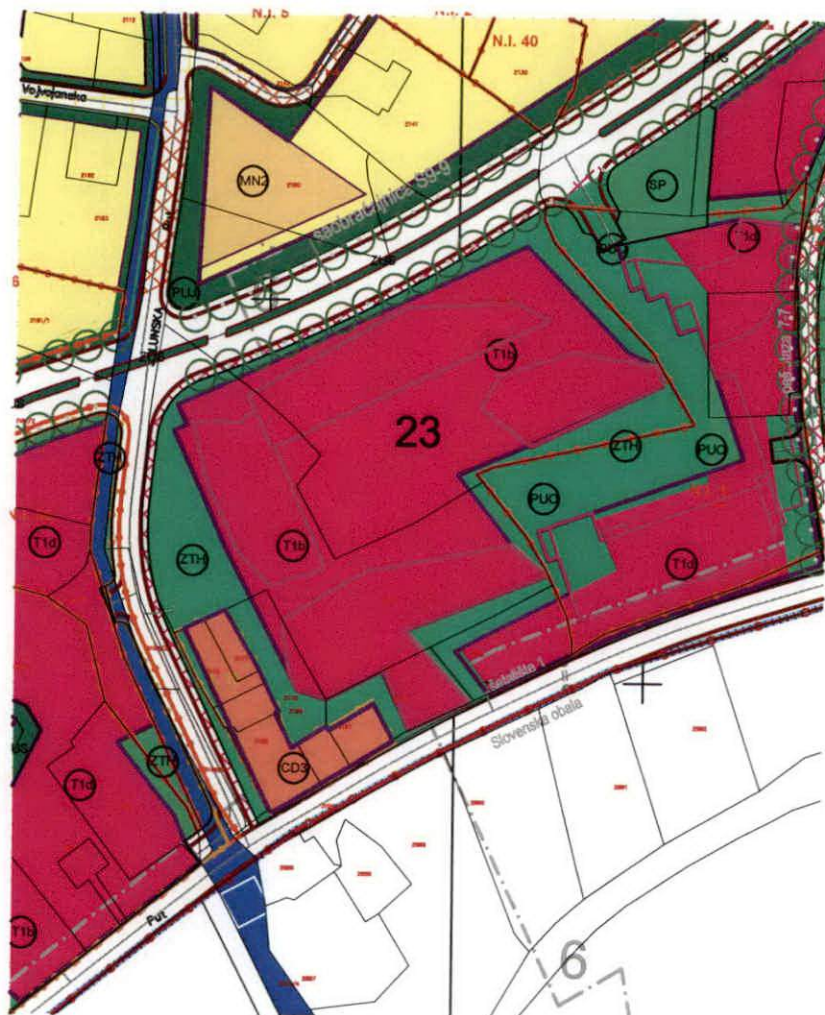
IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)

Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 08.04.2025.



IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)

Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Mladen Ivanović
Budva 08.04.2025.

LEGENDA

	Granica Plana
	Granice Izmena i dopuna
	Granica PPPPN za Morsko Dobro
	Granica katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Manja vodena površina
	More
	Broj bloka
	Regulaciona linija
	Granica podbloka
	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Javni parking i garaža

NAMJENE

Stanovanje

	Jednoporodično stanovanje
	Višeporodično stanovanje

Površine za centralne djelatnosti

	Ugostiteljski objekti i hotelski kompleksi; Trgovački (tržni) centri, izložbeni centri; Poslovne zgrade i objekti, kulture, školstva i zdravstvene zaštite.
	Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista
	Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; Poslovne zgrade.
	Poslovne zgrade.
	Ugostiteljski objekti Poslovne zgrade.

Površine za turizam

	Površine za turizam za turističko naselje i hotele
	Površine za turizam (hoteli i smještajni kapaciteti)
	Površine za turizam (hoteli - kongresni turizam)
	Površine za turizam (hotelski kompleksi, trgovački centri, izložbeni prostori, galerije, multifunkcionalne sale, zabavni sadržaji, ugostiteljski i uslužni objekti, poslovni prostori, lokali)
	Površine za turizam za turistička naselja

Površine za kulturu

	Centri za kulturu (muzeji, galerije, biblioteke, pozorišta, bioskopi...) i zabavni sadržaji
--	---

	Površine za mješovite namjene
	Stanovanje sa pratećim komercijalno-uslužnim i poslovnim sadržajima
	Stanovanje sa smještajnim kapacitetima, poslovanjem, ugostiteljskim sadržajima, uslužnim delatnostima i kulturno-zabavnim sadržajima

Površine za pejzažno uređenje

	Površine javne namjene
	Površine ograničene namjene
	Površine specijalne namjene
	Površine za vjerske objekte

PEJZAZNA ARHITEKTURA:

	ZAŠTITNO PODRUČJE UZ POSEBNO VRIJEDNE ILI OSJETLJIVE GRADSKIE ILI SEOSKE CIJELINE
	LINEARNO ZELENILLO
	ZELENI KORIDOR

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE:

	PARK
	SPECIJALIZOVANI PARK
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICU
	PJEŠAČKA ULICA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
	ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
	SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE
	ZELENILO ZA TURIZAM (HOTELI)
	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE:

	GROBLJE
	ZELENILO INFRASTRUKTURE
	ZELENILO SKLADIŠTA, STOVARIŠTA, SERVISA