



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: 06-332/25-726/4
Budva, 08.07.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu FRANETA MILICE na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25, 28/25 i 49/25), 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 jedinicama lokalne samouprave („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) i LSL „Tudorovići“ („Službeni list CG“- opštinski propisi br. 11/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj T 74 koju čine

Djelovi katastarskih parcela broj 2362/3 i 2363/2 KO Tudorovići

Djelovi predmetnih katastarskih parcela ulaze u trasu saobraćajnice po LSL-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP T74 čini dio kat. parcele broj 2362 KO Tudorovići. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine djelovi katastarskih parcela broj 2362/3 i 2363/2 KO Tudorovići.

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

U listu nepokretnosti broj 422 za KO Tudorovići, od 05.06.2025. godine I kopiji plana od 27.06.2025. godine, na katastarskoj parceli broj 2362/3 upisana je građevinska parcela površine 1174m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Rađenović Vasko.

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnikom kat. parcele.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 08.07.2025.godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti br. 357 za KO Tudorovići, na kat. parceli broj 2363/2 upisan pašnjak 5. klase površine 68m² u svojini Milošević Bojane, Milošević Ivane, Milošević Mihaila i Milošević Nadežde. U podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabrana otuđenja i opterećenja nepokretnosti bez pismene saglasnosti.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Turizam

Turizam se na području zahvata tretira u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima. Indeks zauzetosti je definisan u rasponu od 0,20 do 0,30 indeks izgrađenosti u rasponu od 0,4 do 0,6 spratnost od P+1 do S+P+1. (strana 17)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se **i turistički apartman** smatra stambenom jedinicom. (strana 24)

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 rizišta i koristi sadržaje turističkog rizišta 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.

Članom 27 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG" broj 19/25), definisani su osnovni zahtjevi za objekat, koje on, zavisno od svoje namjene, mora da ispunjava u toku građenja i upotrebe, a kojima se obezbjeđuje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog posebnog dijela.

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.

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 I NIVELACIJE

Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu

Građevinska linija se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

Regulaciona linija je linija koja djeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija i sadnja javnog zelenila.

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje, koje u selima nije dozvoljeno). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3.0 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu.

Podzemna etaža (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena.

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima.

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl.

Korisna etaža objekta je etaža kojoj je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Visina objekta - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom ili (suterenom). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).

Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se ne predviđaju u seoskim područjima. (strane 19- 20)

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 je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Novi objekat ukoliko se gradi kao zamjena postojećeg objekat, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

-Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

-Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, 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 5,5 metara i više. (strane 21-22)

Horizontalna i vertikalna regulacija

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

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

- slobodnostojeći objekti - 2,5m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m.

Minimalno odstojanje objekta od **zadnje granice** parcele je 3 m.

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

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su+P+1 odnosno – tri korisne etaže. U suteranu može biti stambeni prostor, ili podrum ili smjestiti garaže.

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

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 24)

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (strana 24)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj T 74	1076.73	660	220	0.60	0.20	S+P+1

U tabelarnom prikazu urbanističkih parametara za predmetnu urbanističku parcelu upisana **su 2 nova objekta**.

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

- ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.

- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaa onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (strana 20)

Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu. (strana 21)

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža.

Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 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 m² 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 geomehničke 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 obavezna je upotreba važećih propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija, kao i odgovarajućih MEST EN standarda. 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.

U jednoj od smjernica tekstualnog priloga LSL "Tudorovići", navedeno je sledeće: *"Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena I objekata I prihvatljiv ni nivo seizmičkog rizika."*

U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na kat. parceli broj 2362/3 KO Tudorovići, zaveden pod brojem 06/06 od 06.06.2025. godine i odrađen od strane Geotehnika doo Bijelo Polje RJ Nikšić, kao i Izveštaj o reviziji Elaborata potpisan od strane komisije – M. Vojvodić, L. Vuković i R. Lalatović.

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).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m^2 (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

Namjena prostora je ekskluzivni turizam, izgradnja koja podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

Faktor izgrađenosti pod objektima u odnosu na raspoloživi prostor ne može biti veći od 25%. Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Moraju biti zastupljeni visoko kvalitetni prirodni materijali:

- kamen-domaći krečnjak sivo-bijele boje
- štokovani mermer za okvire prozora
- kameni stubovi i konzole za pergole
- kvalitetno drvo za stolariju i pergole.

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren, pokriva mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

Fasada je od lokalnog kamena slaganog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena.

Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje.

Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili prirodnu boju drveta.

Na terasama obavezno predvidjeti izradu drv.pergole sa pižunom. (strana 29)

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“ broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 25)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dati u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. (strana 24)

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja **podzida** viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnama sa podzidima. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. (strana 29)

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kiviya koji ovdje odlično uspijeva ili obavezna ponavna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za sve krajeve. (strana 25)

Zaštita pejzaža

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se deluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioriteta i osnovna mera ističe se utvrđivanje zona sa različitim režimima zaštite, gde će se štititi njihove osnovne prirodne vrednosti, a time i pejzaž morskog dobra.

Posebno treba voditi računa o:

1. racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora,
2. što manjim zauzimanjem novih prostora,
3. korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,
4. zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
5. očuvanju vrednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane,
6. zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža,
7. zadržavanju autentičnosti pristana,
8. zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu. (strana 31)

Zelene i slobodne površine u službi turizma (turistički kompleks i stanovanje sa turizmom)

Na površinama planiranim za turizam i stanovanje u službi turizma neophodno je najprije:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje.

Preporučuje se ambijentalna izgradnja – privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent.

Objekti svojom visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine- odnosno visina objekta ne prelazi 7,5m /GUP Budva -sektor Kamenovo –Buljarice/.

Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve.
- korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored (dat šematski prikaz drvoreda). Planiranom drvorednom sadnjom i u okviru ovih objekat postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvored od Olea europea-masline i Quercus pubescens-medunac.
- rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-9m (uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Linearno zelenilo)
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja.

- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata - kamen i drvo,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje.
- vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama,
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, sem garaža, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo.
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. (strana 33)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U članu 146, stav 2 Zakona o izgradnji objekata navedeno je da će se do donošenja novih propisa u vezi pomoćnih objekata usklađenih sa novim zakonom, primijenjivati propisi doneseni na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), ako nijesu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Shodno gore navedenom, postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je planskom dokumentacijom, odnosno Izmjenom i dopunom Odluke 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).

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m². (strana 24)

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja

uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (tekstualni dio LSL-a, strana 19)

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Prema grafičkom prikazu PPPNOP-a - „Režimi korišćenja prostora“ može se konstatovati da se predmetna urbanistička parcela nalazi u posebnom području poljoprivrede.

Posebna poljoprivredna područja - predstavljaju izuzetno vrijedne agrikulturne predjele. To su naselja sa tradicionalnom poljoprivredom u poljima i na terasama. Ove prostore je potrebno sačuvati i obnoviti. Oni se mogu koristiti za potrebe stanovanja ukoliko se radi o postojećim naseljskim strukturama. Moguća je turistička valorizacija, na način da se obnove stari objekti, a da se nova izgradnja vrši na način da ne naruši prirodni ambijent područja.

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 pribaviti dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² 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 Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke (Službeni list CG broj 60/18).

Na području LSL-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. **Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16).**

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.

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.

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 LSL-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/;
- 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.

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 17. Zakona o putevima („Službeni list CG“ broj 82/20, 140/22).

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu s planskim dokumentom.

Izuzetno od navedenog, u starim gradskim jezgrima ili na urbanističkim parcelama sa postojećim objektima koji su izgrađeni na terenima sa nepovoljnom konfiguracijom u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbijediti samo pješački odnosno biciklistički pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (član 59, Zakon o uređenju prostora, "Sl. List CG" broj 19/25)

Parkiranje vozila

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,5 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

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

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (strana 22)

Garaže, maksimalno dvije, planirati izvan osnovnog volumena objekta, ali obavezno uz njega dim. max. 3.6x6.0 m uz poštovanje date građevinske linije. Na istoj urb. parceli planirati još najmanje dva parking mjesta. (strana 29)

Parkiranje

Namjena površina na prostoru lokalnih studija lokacija, naselja u bližem zaleđu, "Tudorovići", "Rađenovići", "Vrba" i "Česminovo" je kombinacija stalnog stanovanja i turističkih kapaciteta sa pratećim sadržajima i snabdjevačkim punktovima koji prate takva naselja.

Prema parametrima GUP-a potrebno je da se obezbijedi potreban broj parking mjesta po normativima koji su dati u tabeli.

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 vozilo za stan do 100 m ² , 2 vozila za veći stan
APARTMANI	4 vozila za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 vozilo za na 6 ležajeva
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m ² bruto površine

U planu se predviđa da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini).

Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat (urbanističku parcelu), odnosno lokaciju (ukoliko se radi kompleks) biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje već navedenih normativa.

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaža može biti jednoetažna ili višeetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Ukoliko se gradi klasična garaža, rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min.2,75m, slobodna visina garaže min.2,30m, dimenzija parking mjesta min.5,0mx2,5m a širina prolaza min.5,5m.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. (strana 35)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbediti nesmetani pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 41/25).

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

Izgradnja javnih objekata vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbjeđuje nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad. Izgradnja **stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata** vrši se na način kojim se licima iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

Stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se izgrađivati na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak, rad i bezbjedna evakuacija lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom dužan je da obezbijedi vlasnik objekta. (član 30, Zakon o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25)

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske 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 sistema grejanja.

Članom 27 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvjetljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja).

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

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

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

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

U cilju stimulisanja izgradnje 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 1m² 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

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (tekstualni dio LSL-a, strana 24)

Za objekat:

Na osnovu Zakona o izgradnji objekata i člana 10 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. 10 Zakona o izgradnji objekata). 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 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 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:

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u trasi koridora saobraćajnica (opštinski put) u obuhvatu PPPNOP.

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.” (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 92 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list CG“ broj 82/20 140/22). Međutim, u stavu 7 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 6 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (Opštinskim putevima upravljaju nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave odnosno privredno društvo ili preduzetnik kome je jedinica lokalne samouprave povjerila te poslove.– stav 5 člana 13).

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u trasi koridora hidrotehničke mreže (planirani lokalni vodovod) 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.

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u posebnom području poljoprivrede, prema PPPNOP (Režimi korišćenja prostora)

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, definisane su u Poglavlju 30.Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 259-280) i obrađene su u tačkama 13. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine, ovih urbanističko tehničkih uslova.

- Predmetna urbanistička parcela se ne nalazi u trasama koridora ostale infrastrukture, ni u zaštićenim zonama kulturnih dobara, 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 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, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list CG“ broj 53/25).

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.

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), 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.





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-13940/2025

Datum: 05.06.2025.

KO: TUDOROVIĆI

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 06-332/25-726/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 422 - 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
2362	3		6 6/13		NA GOMILU	Gradjevinska parcela ODRŽAJ,POKLON		1174	0.00
								1174	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	RADIJENović JOVANA VASKO UL. VOJVOĐANSKA BR. 12, BUDVA BUDVA	Svojina	1/1

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: 7

[Signature]
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 08.07.2025 09:43

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 08.07.2025 09:43

KO: TUDOROVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 357 - IZVOD**Podaci o parceli**

Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2363/2		5 24/71	19.12.2022	PROSJE-CAREV UBA	Pašnjak 5. klase POKLON	68	0.05

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	MILOŠEVIĆ BOJANA *	Susvojina	1/4
*	MILOŠEVIĆ IVANA *	Susvojina	1/4
*	MILOŠEVIĆ MIHAILO *	Susvojina	1/4
*	MILOŠEVIĆ NADEŽDA *	Susvojina	1/4

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
2363/2	0		1	Pašnjak 5. klase	19.12.2022	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI MAJKE POKLONOPRIMACA MILOŠEVIĆ MIRJANE.

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	2363	2	0		919	4070	2025	RAĐENOVIĆ VASKO I DR	ZA OVJERU ELABORATA SNIMANJE I ETAŽNA RAZRADA NA KP 2362/2 2362/3 2363/2 KO TUDOROVIĆI U LN 517 422 357

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 919-104-UPJ-631/25
Datum: 27.06.2025.



Katastarska opština: TUDOROVIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcela: 2362/3

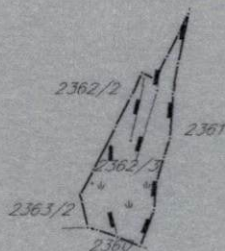
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



4
678
500
6
575
250

4
678
500
6
575
250



4
678
250
6
575
250

4
678
250
6
575
250



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Puric

Ovjerava
Službeno lice:

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom.

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), 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

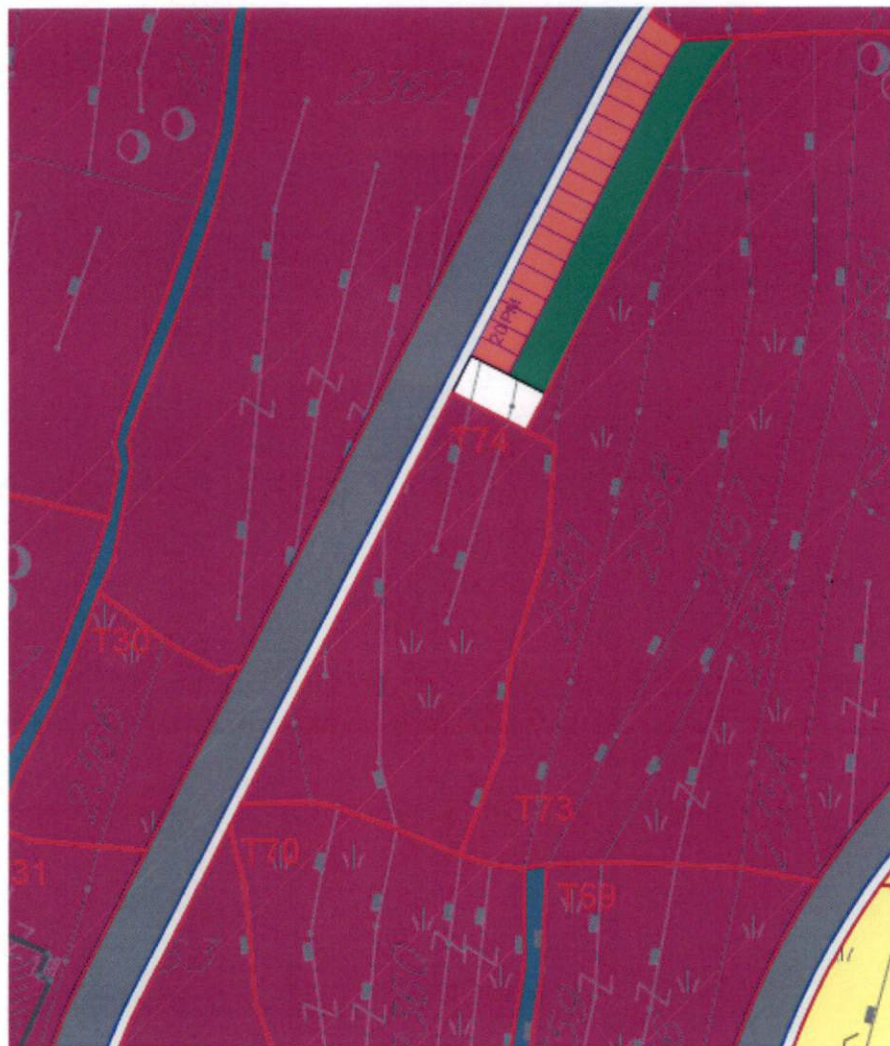
Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

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



Dostavljeno:

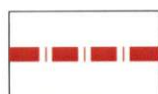
- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a



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



Budva, 04.07.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SEOSKA NASELJA - SN



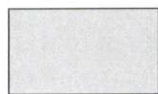
STANOVANJE MANJE GUSTINE - SM



TURISTIČKA NASELJA



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



ZELENE POVRŠINE



POTOK



PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE



SAKRALNA GRAĐEVINA



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

TUDOROVIĆI

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA
OBJEKATA I
POVRŠINA**

RAZMJERA

1:1000

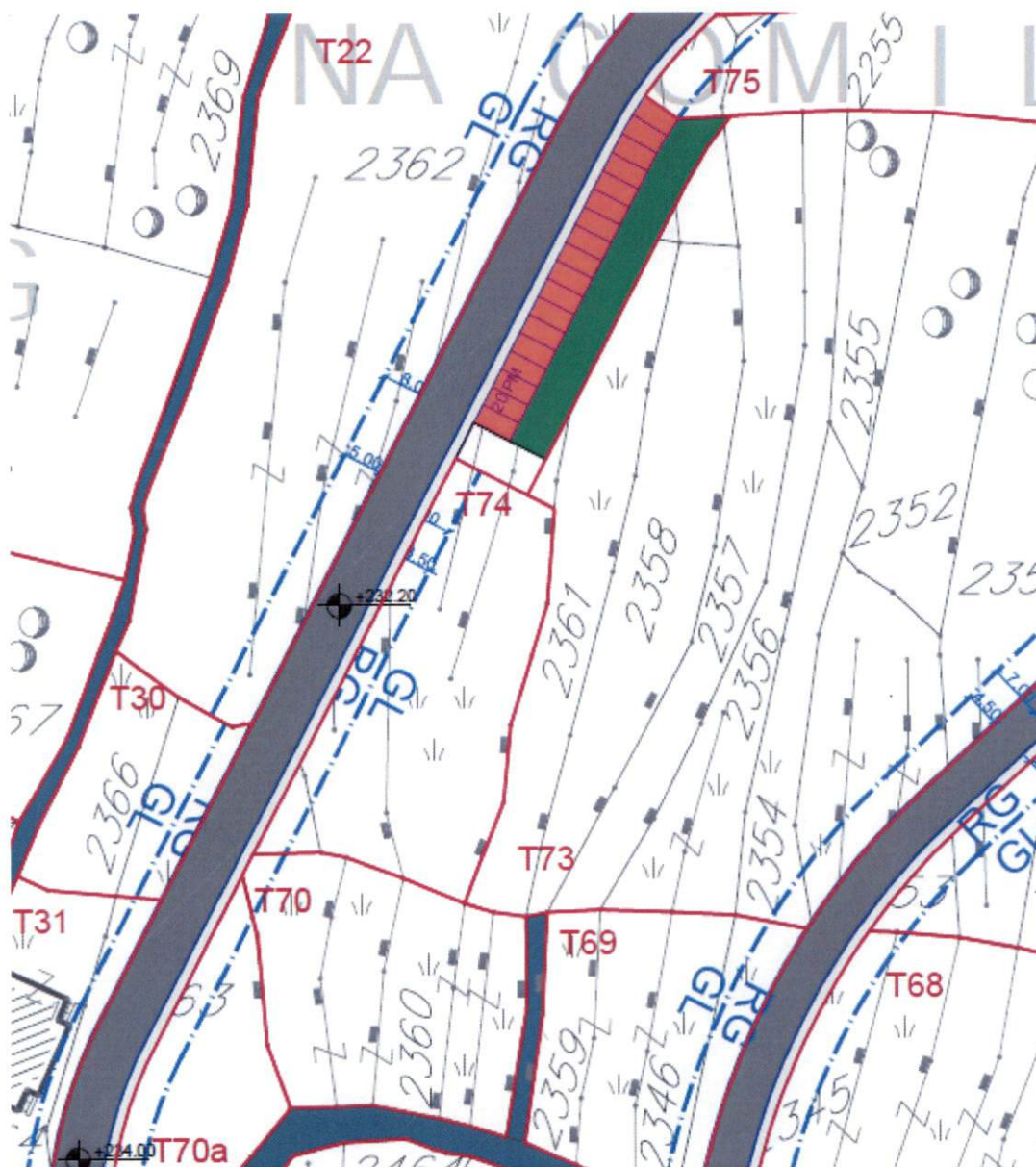
LIST BR.

11

DATUM

03. 2009

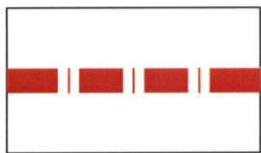
IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE TUDOROVIĆI, karta: T13 PARCELACIJA I REGULACIJA
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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



Budva, 04.07.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



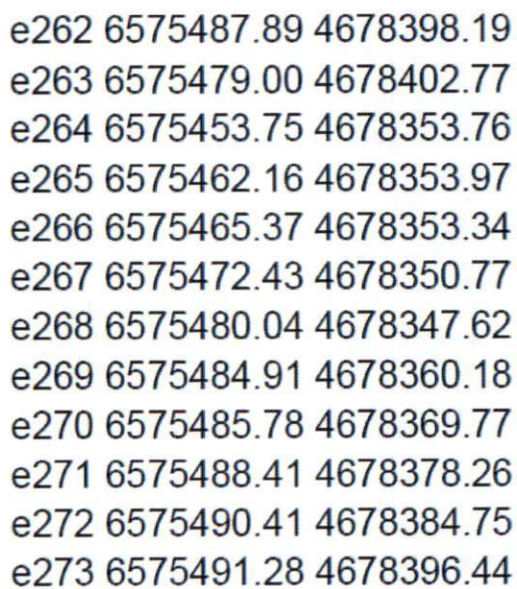
BROJ URBANISTIČKE PARCELE



REGULACIONA LINIJA
GRAĐEVINSKA LINIJA



ZELENI POJAS



Mila Mitrović, dip



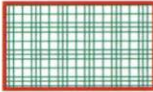
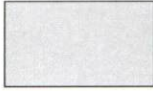
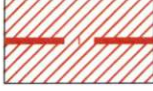
IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE TUDOROVIĆI, karta: T15 PEJZAŽNA ARHITEKTURA
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



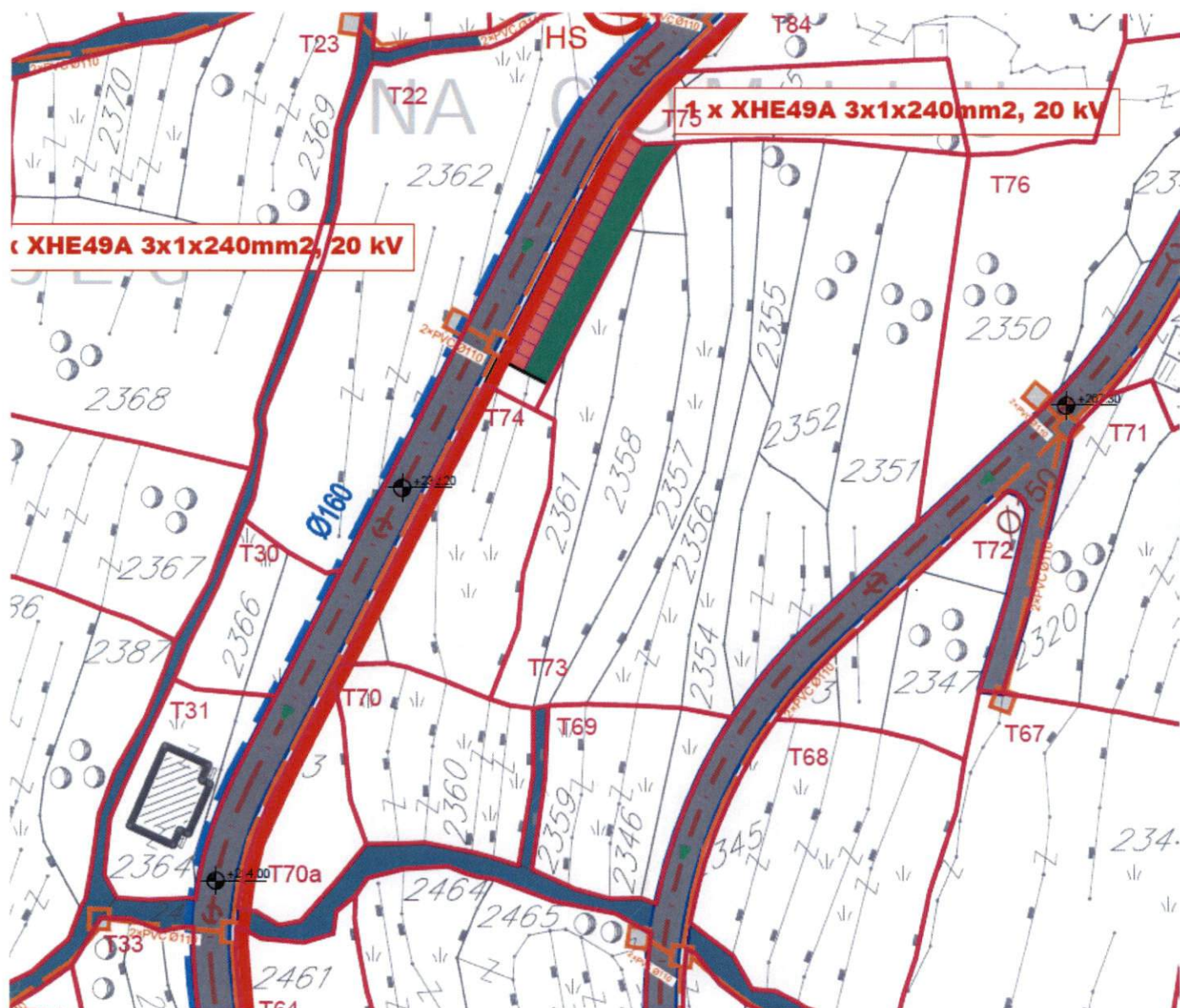
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 04.07.2025. godine

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	ZAŠTITNE ŠUME - POJASEVI
	POVRŠINE ZA URBANO ZELENILLO
	PARK
	LINEARNO ZELENILLO
	OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE - SEOSKA CJELINA
	DRVORED
	PRIVATNO ZELENILLO
	JAVNO ZELENILLO
	KOLSKE POVRŠINE
	TROTOAR
	JAVNI PARKING
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
	POTOK
	DALEKOVOD

 DELPROJEKT d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR	
OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora	
OBRADIVAČ	
DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE TUDOROVIĆI	
PLANIRANO STANJE	
CRTEŽ	
PEJSAŽNA ARHITEKTURA	
RAZMJERA	
1:1000	
LIST BR.	
15	
DATUM	
03. 2009	



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



Budva, 04.07.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJ



POSTOJEĆI VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



REZERVOAR



HIDRO STANICA SA RZ 5000m³



IZVOR



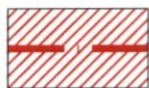
FEKALNA KANALIZACIJA



OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%



BIOPRERAĐIVAČ 1000-2000J



POSTOJEĆI DV 110 kV



POSTOJEĆI DV 35 kV



NOVOPREDVIĐENA 10KV MREŽA



MBTS 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA



PLANIRANO TK OKNO



PLANIRANA TK KANALIZACIJA



KAPACITET (BROJ CIJEVI)
TK KANALIZACIJE



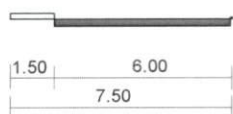
[Signature]



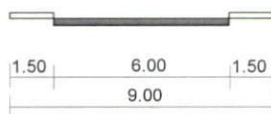
Budva, 04.07.2025. godine

Poprečni presjeci

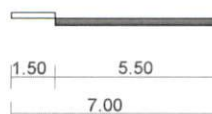
presjek 1-1



presjek 1a-1a



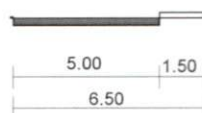
presjek 2-2



presjek 2a-2a



presjek 3-3



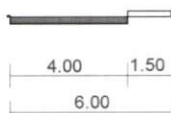
presjek 3a-3a



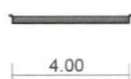
presjek 3b-3b



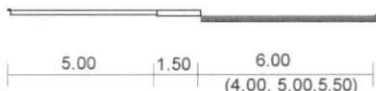
presjek 4-4



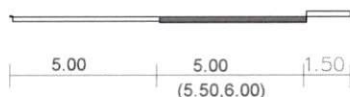
presjek 4a-4a



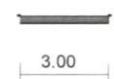
presjek 5-5



presjek 5a-5a



presjek 6-6 prilaz "3"



T 1 R=35.00m DL=42.53m Tg=24.34m a=69°37'35"	T 2 R=12.00m DL=4.70m Tg=2.38m a=22°25'28"	T 3 R=12.00m DL=12.24m Tg=6.71m a=58°27'29"	T 4 R=12.00m DL=5.36m Tg=2.72m a=25°35'02"	T 5 R=12.00m DL=4.92m Tg=2.49m a=23°29'30"	T 6 R=35.00m DL=42.77m Tg=24.52m a=70°01'13"	T 7 R=10.00m DL=10.41m Tg=5.74m a=59°40'15"	T 8 R=12.00m DL=4.83m Tg=2.45m a=23°03'25"	T 9 R=20.00m DL=7.00m Tg=3.54m a=20°04'00"	T 10 R=20.00m DL=15.60m Tg=8.22m a=44°41'00"
T 11 R=88.50m DL=26.07m Tg=13.12m a=16°55'16"	T 12 R=100.00m DL=16.14m Tg=8.09m a=9°14'59"	T 13 R=90.00m DL=10.78m Tg=5.39m a=31°39'30"	T 14 R=25.00m DL=21.56m Tg=6.95m a=31°05'06"	T 15 R=15.00m DL=10.34m Tg=5.38m a=39°29'40"	T 16 R=15.00m DL=10.34m Tg=7.74m a=54°36'17"	T 17 R=13.00m DL=25.96m Tg=20.17m a=114°23'53"	T 18 R=15.00m DL=24.99m Tg=16.50m a=95°26'57"	T 19 R=50.00m DL=13.25m Tg=6.43m a=15°10'41"	T 20 R=55.00m DL=24.40m Tg=24.50m a=47°50'28"
T 21 R=50.00m DL=15.37m Tg=7.74m a=17°36'31"	T 22 R=80.00m DL=37.68m Tg=19.19m a=26°59'06"	T 23 R=20.00m DL=11.03m Tg=5.66m a=31°35'14"	T 24 R=40.00m DL=24.65m Tg=12.73m a=35°18'12"	T 25 R=40.00m DL=24.65m Tg=23.33m a=39°29'11"	T 26 R=70.00m DL=23.92m Tg=12.08m a=19°34'44"	T 27 R=70.00m DL=31.82m Tg=16.19m a=26°02'30"	T 28 R=20.00m DL=15.08m Tg=7.65m a=43°12'44"	T 29 R=70.00m DL=52.09m Tg=27.32m a=42°38'15"	T 30 R=30.00m DL=20.94m Tg=10.92m a=39°59'11"
T 31 R=50.00m DL=18.70m Tg=9.46m a=21°25'34"	T 32 R=50.00m DL=4.89m Tg=2.44m a=5°35'54"	T 33 R=50.00m DL=22.74m Tg=11.57m a=26°03'39"	T 34 R=50.00m DL=25.67m Tg=13.12m a=29°24'42"	T 35 R=15.00m DL=16.22m Tg=9.00m a=61°57'18"	T 36 R=85.00m DL=80.48m Tg=43.54m a=54°14'48"	T 37 R=30.00m DL=20.08m Tg=10.43m a=38°20'38"	T 38 R=80.00m DL=56.39m Tg=29.42m a=40°23'10"	T 39 R=60.00m DL=36.69m Tg=18.94m a=35°02'17"	T 40 R=35.00m DL=11.10m Tg=5.60m a=18°10'42"
T 41 R=50.00m DL=18.45m Tg=9.33m a=21°08'20"	T 42 R=41.00m DL=51.48m Tg=29.75m a=17°56'07"	T 43 R=60.00m DL=25.56m Tg=12.97m a=24°24'17"	T 44 R=75.00m DL=19.91m Tg=10.01m a=15°12'32"	T 45 R=100.00m DL=19.01m Tg=9.53m a=10°53'23"	T 46 R=100.00m DL=23.58m Tg=11.85m a=13°30'41"	T 47 R=90.00m DL=45.99m Tg=23.51m a=29°16'44"	T 48 R=140.00m DL=40.60m Tg=20.44m a=16°36'53"	T 49 R=50.00m DL=20.82m Tg=10.56m a=23°51'21"	T 50 R=90.00m DL=39.66m Tg=20.16m a=25°15'05"
T 51 R=90.00m DL=29.79m Tg=15.03m a=18°58'03"	T 52 R=35.00m DL=46.14m Tg=27.11m a=33°30'49"	T 53 R=90.00m DL=34.87m Tg=17.66m a=22°12'07"	T 54 R=90.00m DL=25.91m Tg=13.04m a=16°29'34"	T 55 R=30.00m DL=27.89m Tg=15.04m a=53°15'55"	T 56 R=30.00m DL=20.05m Tg=10.42m a=38°17'28"	T 57 R=30.00m DL=19.72m Tg=10.23m a=37°59'57"	T 58 R=80.00m DL=17.53m Tg=8.80m a=12°33'25"	T 59 R=100.00m DL=31.50m Tg=15.88m a=18°02'51"	T 60 R=90.00m DL=81.73m Tg=43.92m a=52°01'44"
T 61 R=50.00m DL=2.70m Tg=1.35m a=3°05'58"	T 62 R=60.00m DL=26.36m Tg=13.40m a=25°10'19"	T 63 R=35.00m DL=38.95m Tg=21.77m a=25°45'41"	T 64 R=20.00m DL=7.07m Tg=4.42m a=24°55'05"	T 65 R=70.00m DL=19.24m Tg=9.68m a=15°44'55"	T 66 R=60.00m DL=45.33m Tg=23.16m a=28°51'37"	T 67 R=60.00m DL=20.74m Tg=10.47m a=19°48'15"	T 68 R=20.00m DL=35.20m Tg=18.12m a=33°37'01"	T 69 R=50.00m DL=25.89m Tg=13.24m a=29°39'46"	T 70 R=500.00m DL=53.14m Tg=29.39m a=60°53'37"
T 71 R=55.00m DL=65.83m Tg=37.50m a=68°34'47"	T 72 R=25.00m DL=29.25m Tg=15.05m a=33°30'49"	T 73 R=25.00m DL=24.16m Tg=13.12m a=55°22'45"	T 74 R=20.00m DL=22.29m Tg=11.44m a=31°55'42"	T 75 R=40.00m DL=22.61m Tg=11.62m a=32°23'05"	T 76 R=100.00m DL=19.04m Tg=9.55m a=10°54'40"	T 77 R=25.5m DL=71.33m Tg=146.63m a=160°16'07"	T 78 R=60.00m DL=12.90m Tg=6.47m a=12°18'50"	T 79 R=110.00m DL=46.74m Tg=23.73m a=24°20'43"	T 80 R=150.00m DL=39.30m Tg=19.76m a=15°00'35"
T 81 R=150.00m DL=20.33m Tg=10.18m a=7°45'59"	T 82 R=15.00m DL=62.51m Tg=26.64m a=121°13'50"	T 83 R=150.00m DL=19.88m Tg=9.95m a=7°35'36"	T 84 R=50.00m DL=15.38m Tg=7.75m a=17°37'30"	T 85 R=40.00m DL=11.40m Tg=5.74m a=16°20'00"	T 86 R=14.00m DL=64.09m Tg=16.03m a=97°43'01"	T 87 R=40.00m DL=21.53m Tg=11.03m a=30°50'01"	T 88 R=75.00m DL=70.93m Tg=38.37m a=54°11'08"	T 89 R=25.00m DL=44.30m Tg=30.61m a=101°31'07"	T 90 R=15.00m DL=53.14m Tg=4.88m a=36°04'36"
T 91 R=90.00m DL=20.68m Tg=10.39m a=13°09'54"	T 92 R=50.00m DL=77.19m Tg=39.47m a=29°29'59"	T 93 R=50.00m DL=22.64m Tg=11.70m a=17°10'7"	T 94 R=150.00m DL=18.09m Tg=8.41m a=19°5'58"	T 95 R=150.00m DL=18.67m Tg=9.96m a=22°32'53"	T 96 R=30.00m DL=35.84m Tg=18.22m a=25°39'57"	T 97 R=30.00m DL=24.31m Tg=12.86m a=46°25'19"	T 98 R=75.00m DL=56.05m Tg=29.40m a=42°49'19"	T 99 R=45.00m DL=42.33m Tg=22.87m a=53°53'45"	T 100 R=80.00m DL=63.31m Tg=33.42m a=45°20'27"
T 101 R=30.00m DL=17.27m Tg=4.88m a=32°58'43"	T 102 R=30.00m DL=4.30m Tg=2.16m a=8°13'05"	T 103 R=30.00m DL=15.21m Tg=7.77m a=29°03'03"	T 104 R=20.00m DL=10.43m Tg=5.34m a=29°53'37"	T 105 R=20.00m DL=12.75m Tg=6.60m a=36°30'49"	T 106 R=25.00m DL=11.00m Tg=5.59m a=25°12'14"	T 107 R=30.00m DL=41.51m Tg=24.85m a=79°16'29"	T 108 R=30.00m DL=9.38m Tg=4.73m a=17°54'25"	T 109 R=58.50m DL=12.14m Tg=6.09m a=11°53'38"	T 110 R=61.00m DL=7.56m Tg=3.78m a=7°05'59"
T 111 R=30.00m DL=20.96m Tg=10.93m a=40°01'53"	T 112 R=120.00m DL=42.37m Tg=21.41m a=20°13'56"	T 113 R=12.00m DL=16.25m Tg=9.64m a=7°34'27"	T 114 R=9.00m DL=42.14m Tg=9.28m a=91°45'10"	T 115 R=15.00m DL=4.46m Tg=2.50m a=17°01'36"	T 116 R=15.00m DL=15.70m Tg=8.66m a=59°58'30"	T 117 R=15.00m DL=15.60m Tg=8.59m a=59°36'24"	T 118 R=15.00m DL=17.84m Tg=10.14m a=68°08'05"	T 119 R=10.00m DL=9.47m Tg=5.12m a=54°14'14"	T 120 R=40.00m DL=18.22m Tg=9.27m a=26°06'11"
T 121 R=40.00m DL=6.30m Tg=3.16m a=9°01'48"	T 122 R=40.00m DL=31.34m Tg=16.53m a=44°53'48"	T 123 R=30.00m DL=10.38m Tg=5.10m a=38°10'33"	T 124 R=30.00m DL=20.15m Tg=10.47m a=38°28'41"	T 125 R=30.00m DL=9.42m Tg=4.75m a=17°59'33"	T 126 R=30.00m DL=11.96m Tg=6.06m a=22°50'54"	T 127 R=30.00m DL=24.43m Tg=12.94m a=46°39'11"	T 128 R=15.00m DL=17.74m Tg=10.07m a=67°44'59"		
T 129 R=30.00m DL=24.43m Tg=12.94m a=46°39'11"	T 130 R=15.00m DL=17.74m Tg=10.07m a=67°44'59"	T 131 R=30.00m DL=24.43m Tg=12.94m a=46°39'11"	T 132 R=15.00m DL=17.74m Tg=10.07m a=67°44'59"						



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRAĐIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

TUDOROVIĆI

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

SAOBRAĆAJ

RAZMJERA

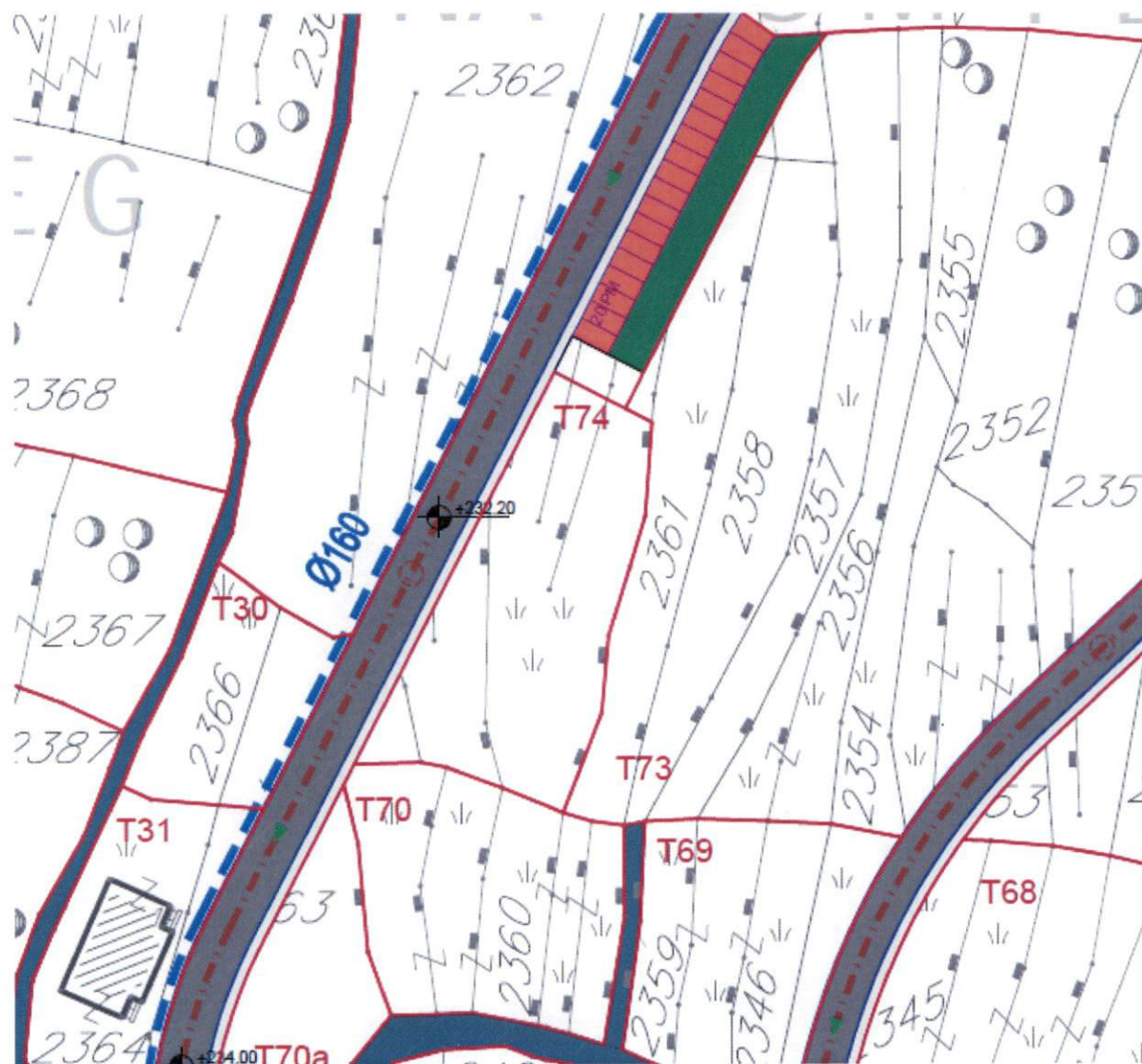
1:1000

LIST BR.

17

DATUM

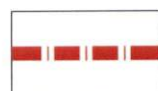
03. 2009



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



Budva, 04.07.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



REZERVOAR



HIDRO STANICA SA RZ 5000m³



IZVOR



FEKALNA KANALIZACIJA



OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%



BIOPRERAĐIVAČ 1000-2000J



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**
**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

TUDOROVIĆI

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA
MREŽA I
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

1:1000

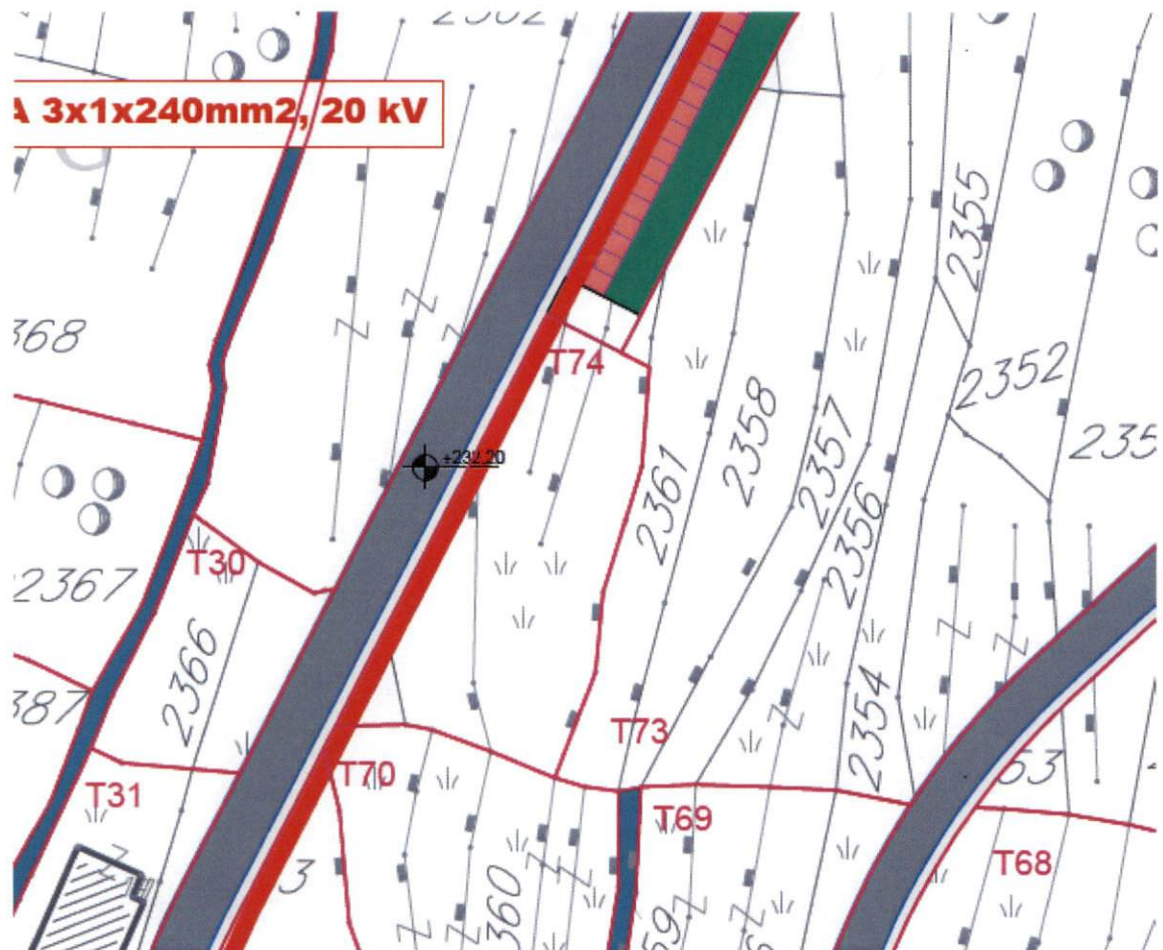
LIST BR.

18

DATUM

03. 2009

Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



Mila Mitrović, dipl.in



Budva, 04.07.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

TUDOROVIĆI

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO
ENERGETSKA
MREŽA**

RAZMJERA

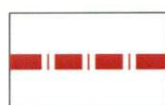
1:1000

LIST BR.

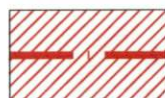
19

DATUM

03. 2009



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI DV 110 kV



POSTOJEĆI DV 35 kV



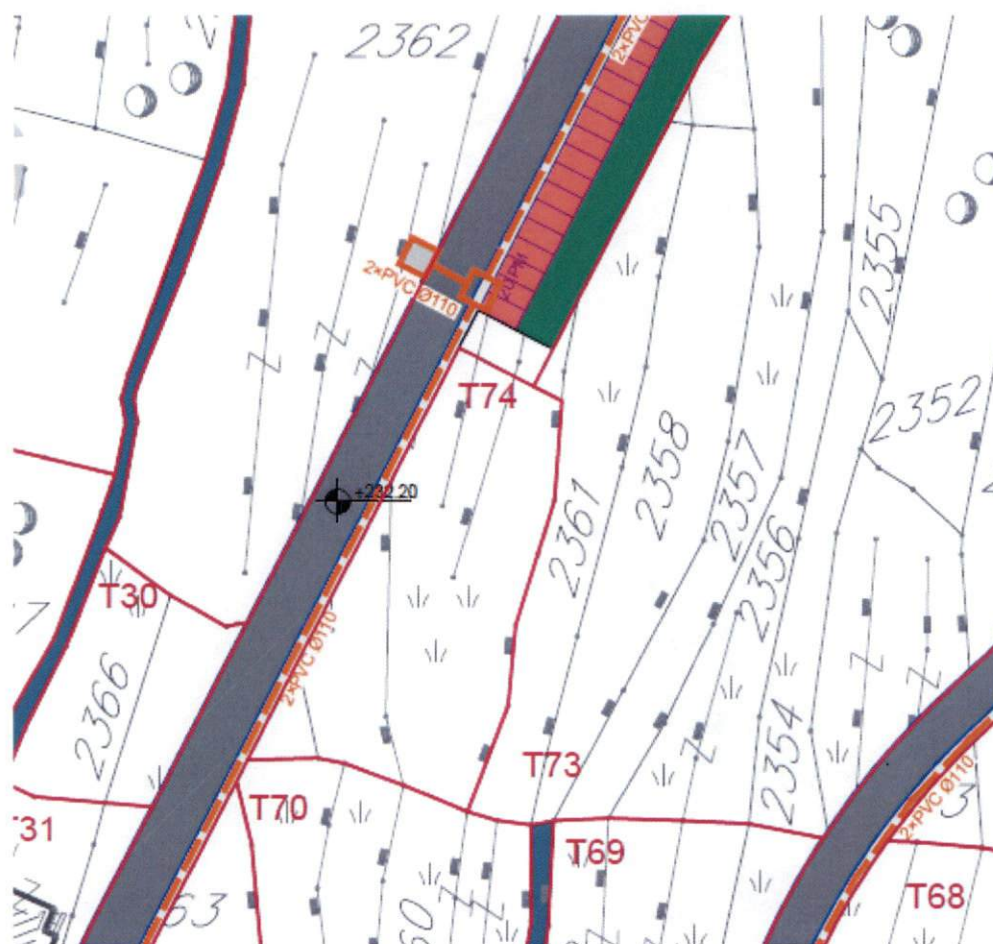
NOVOPREDVIĐENA 10KV MREŽA



MBTS 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE TUDOROVIĆI, T20 TELEFONIJA

Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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



Budva, 04.07.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**
**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

TUDOROVIĆI

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

TELEFONIJA

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

20

DATUM

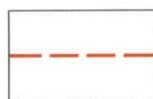
03. 2009



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



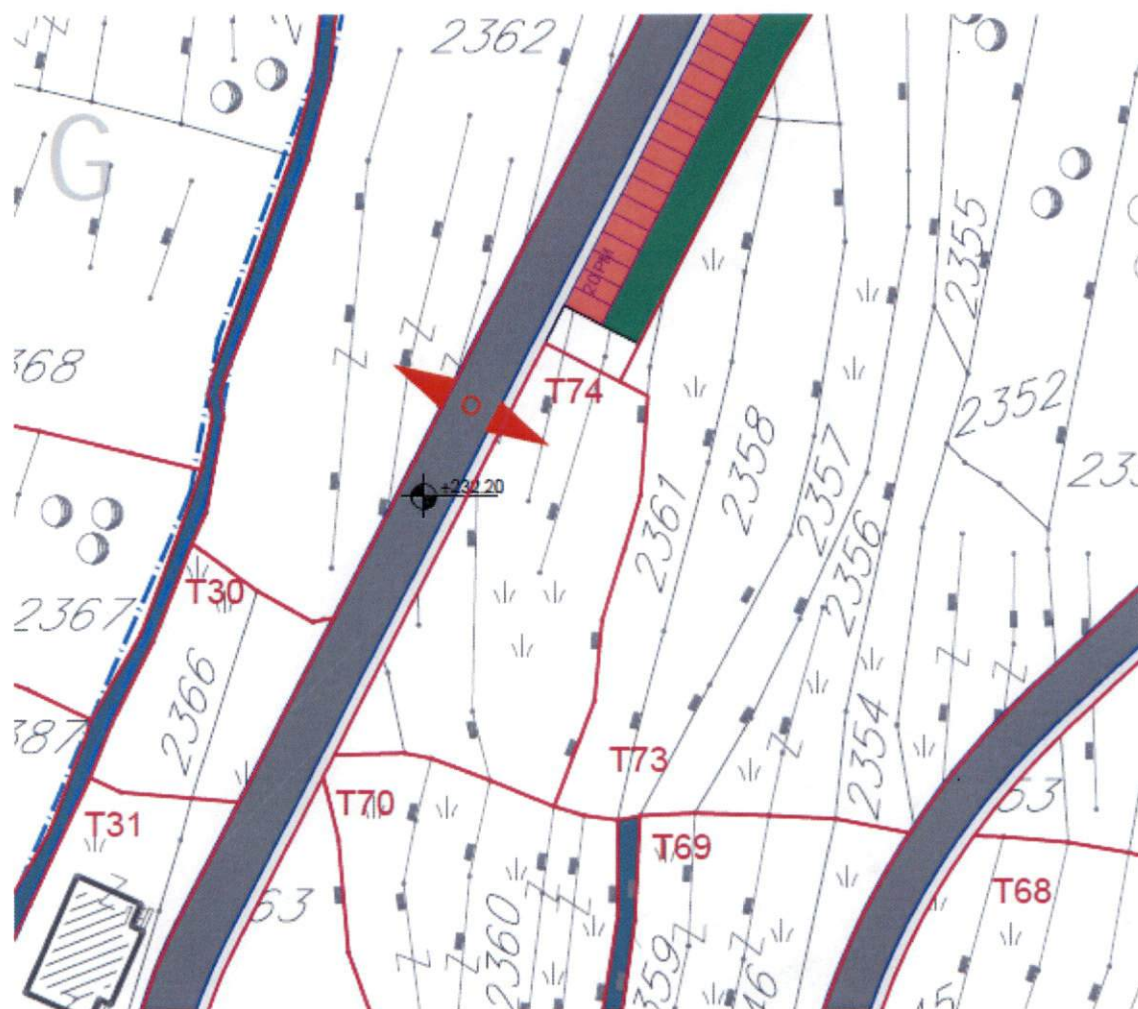
PLANIRANO TK OKNO



PLANIRANA TK KANALIZACIJA

2xPVC Ø110

KAPACITET (BROJ CIJEVI)
TK KANALIZACIJE



Mila Mitrović, dipl.in



Budva, 04.07.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

TUDOROVIĆI

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

EKOLOGIJA

RAZMJERA

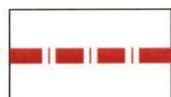
1:1000

LIST BR.

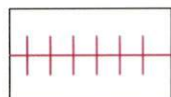
21

DATUM

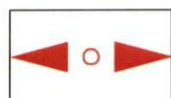
03. 2009



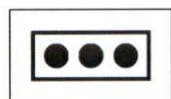
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



UTICAJ ELEKTROMAGNETNOG ZRAČENJA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



IZVOR



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



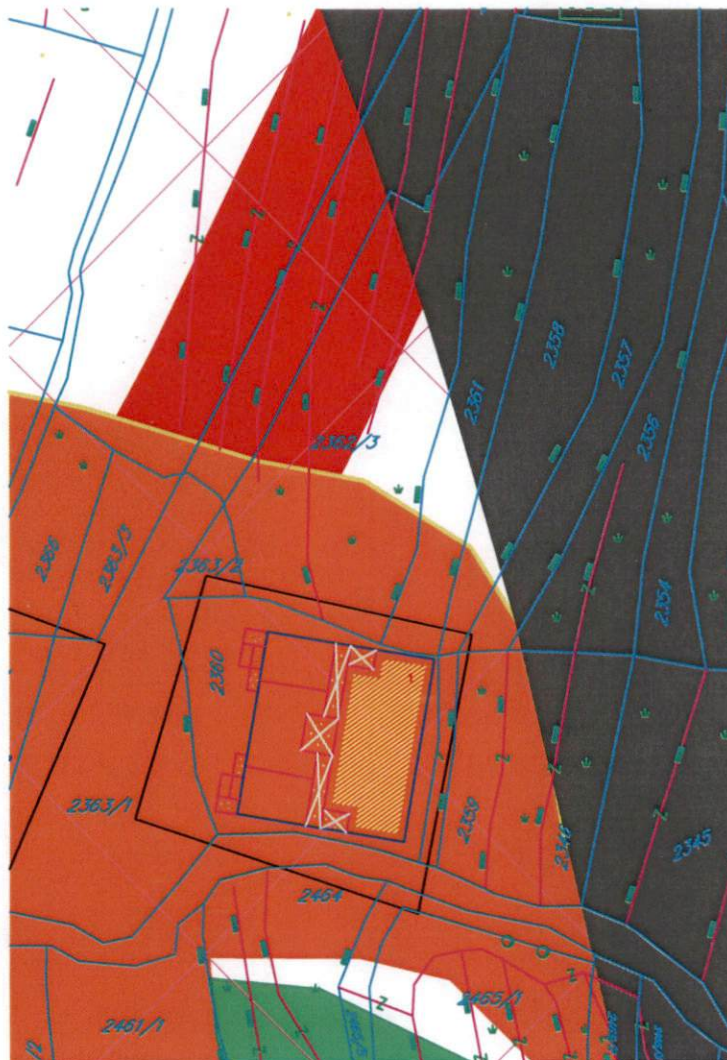
KANALIZACIONI KOLEKTORI
SA PREČISĆIVAČEM

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE –TUDOROVIĆI

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. M ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM M ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM M ²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA M ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKT 2. NOVI OBJEKT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m ²	POS. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
1	2260,23	1051.43			STANOVANJE	210.00	210.00	2 NOVA OBJEKTA	630.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
2	2263	237.31			ZELENILO+PARKING								
3	2267, 2268	1289.28			STANOVANJE	260.00	260.00	2 NOVA OBJEKTA	780.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
4	2259, dio 2269	1432.55			STANOVANJE	280.00	280.00	2 NOVA OBJEKTA	840.00		0.20	0.60	S+P+1
5	Dio 2269	804.66			STANOVANJE	160.00	160.00	1 NOVI OBJEKT	480.00		0.20	0.60	S+P+1
6	2258	1904.69			STANOVANJE	380.00	380.00	3 NOVA OBJEKTA	1,140.00		0.20	0.60	S+P+1
7	2257	805.61			STANOVANJE	160.00	160.00	1 NOVI OBJEKT	480.00		0.20	0.60	S+P+1
8	2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249	3655.26			STANOVANJE	730.00	730.00	5 NOVIH OBJEKATA	2,190.00		0.20	0.60	S+P+1
9	2253	741.88			STANOVANJE	140.00	140.00	1 NOVI OBJEKT	420.00		0.20	0.60	S+P+1
10	2251, 2252	660.83			STANOVANJE	130.00	130.00	1 NOVI OBJEKT	390.00		0.20	0.60	S+P+1
11	2250	873.76			STANOVANJE	170.00	170.00	1 NOVI OBJEKT	510.00		0.20	0.60	S+P+1
12	2242	366.03			STANOVANJE	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKT	330.00		0.30	0.90	S+P+1
13	2239	992.44			STANOVANJE	190.00	190.00	1 NOVI OBJEKT	570.00		0.20	0.60	S+P+1
14	2240, 2241	3303.49			STANOVANJE	660.00	660.00	4 NOVA OBJEKTA	1,980.00		0.20	0.60	S+P+1
15	2243	1481.4			STANOVANJE	300.00	300.00	2 NOVA OBJEKTA	900.00		0.20	0.60	S+P+1
16	2235, 2237	1451.46			STANOVANJE	300.00	300.00	2 NOVA OBJEKTA	900.00		0.20	0.60	S+P+1
17	2234	370.04			ZELENILO								
18	2233	474.02			ZELENILO								
19	2232	1073.37			ZELENILO								
20	2238	2122.94			STANOVANJE	420.00	420.00	3 NOVA OBJEKTA	1,260.00		0.20	0.60	S+P+1
21	2374	866.91			ZELENILO								
22	2362	2858.36			TURIZAM	570.00	570.00	4 NOVA OBJEKTA	1,710.00		0.20	0.60	S+P+1
23	2368,2369,2370	3877.79			TURIZAM	770.00	770.00	5 NOVIH OBJEKATA	2,310.00		0.20	0.60	S+P+1
24	2373	614.83			TURIZAM	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKT	360.00		0.20	0.60	S+P+1
25	2371,2376,2377	2265.43			ZELENILO								
26	2380, 2381	3051.09			ZELENILO								
27	2379, 2385	1844.44			STANOVANJE	360.00	360.00	2 NOVA OBJEKTA	1,080.00		0.20	0.60	S+P+1
27a	dio2385	95.05			ZELENILO								
28	2386,24	1877.26			STANOVANJE	375.00	375.00	2 NOVA OBJEKTA	1,125.00		0.20	0.60	S+P+1
29	2367	1423.01			TURIZAM	280.00	280.00	2 NOVA OBJEKTA	840.00		0.20	0.60	S+P+1
30	2366	484.59			TURIZAM	90.00	90.00	1 NOVI OBJEKT	270.00		0.20	0.60	S+P+1
31	2364	651.93	140.00	S+P+1	TURIZAM		140.00	1 POSTOJEĆI OBJEKT	420.00		0.20	0.60	
32	2396, 2387	2694.59			TURIZAM	540.00	540.00	4 NOVA OBJEKTA	1,620.00		0.20	0.60	S+P+1
33	2460,dio 2461	632.47			TURIZAM	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKT	360.00		0.20	0.60	S+P+1
34	2459	1514.5			TURIZAM	300.00	300.00	2 NOVA OBJEKTA	900.00		0.20	0.60	S+P+1
35	2457,	587.28			TURIZAM	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKT	330.00		0.20	0.60	S+P+1
36	Dio 2388,2389,2390	869.42			STANOVANJE	160.00	160.00	1 NOVI OBJEKT	480.00		0.20	0.60	S+P+1
36a	2388	185.77			ZELENILO								
37	2384,2383,2382	1912.1			ZELENILO								
38	2211, dio 2382	621.05			STANOVANJE	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKT	360.00		0.20	0.60	S+P+1
39	2403	706.43			STANOVANJE	140.00	140.00	1 NOVI OBJEKT	420.00		0.20	0.60	S+P+1
40	2399,2400,2402	2600.12			ZELENILO								
41	2396/1	742.22	80.00	S+P+1	STANOVANJE	60.00	140.00	POSTOJEĆI OBJEKT + DOGRADNJA	420.00		0.20	0.60	S+P+1
42	Dio 2394	652.33			STANOVANJE	130.00	130.00	1 NOVI OBJEKT	390.00		0.20	0.60	S+P+1
43	2395	1327.52			STANOVANJE	260.00	260.00	2 NOVA OBJEKTA	780.00		0.20	0.60	S+P+1
44	Dio 2397,2398/1,2398/2, 2401	4048.15			STANOVANJE	800.00	800.00	5 NOVIH OBJEKATA	2,400.00		0.20	0.60	S+P+1
45	2404,2405,2406,2407	2632.63			ZELENILO								
46	2455, dio 2458	1289.87			STANOVANJE	260.00	260.00	2 NOVA OBJEKTA	780.00		0.20	0.60	S+P+1
46a	Dio 2458	422.00			STANOVANJE	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKT	360.00		0.30	0.80	S+P+1

47	2452	5158.15			STANOVANJE	1,030.00	1,030.00	6 NOVIH OBJEKATA	3,090.00		0.20	0.60	S+P+1
48	2408	2389.4			ZELENILO								
49	2410,2411,2412,2413	2091.71			ZELENILO								
50	2409	1320.28			ZELENILO								
51	2444	1583.88			STANOVANJE	320.00	320.00	2 NOVA OBJEKTA	640.00		0.20	0.60	S+P+1
52	2414_2443	3919.43			ZELENILO								
53	2438,2437,2435	1637.85			ZELENILO								
54	2436	741.82			CRKVA								
55	2440_2443	2882.22			STANOVANJE	570.00	570.00	4 NOVA OBJEKTA	1,710.00		0.20	0.60	S+P+1
56	2446	552.58			STANOVANJE	160.00	160.00	1 NOVI OBJEKAT	480.00		0.30	0.80	S+P+1
57	2445	410.35			STANOVANJE	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKAT	360.00		0.30	0.80	S+P+1
58	2447, 2448	1989.93			STANOVANJE	400.00	400.00	3 NOVA OBJEKTA	1,200.00		0.20	0.60	S+P+1
59	2451	1601.44			STANOVANJE	320.00	320.00	2 NOVA OBJEKTA	960.00		0.20	0.60	S+P+1
60	2469	1350.98			STANOVANJE	270.00	270.00	2 NOVA OBJEKTA	810.00		0.20	0.60	S+P+1
60a	2449_2450	399.6			ZELENILO								
61	2481, 2475, 2476	3980.76			STANOVANJE	800.00	800.00	5 NOVIH OBJEKATA	2,400.00		0.20	0.60	S+P+1
62	2466_2474	2992.95			STANOVANJE	600.00	600.00	4 NOVA OBJEKTA	1,800.00		0.20	0.60	S+P+1
63	2453, 2454	2314.00			TURIZAM	450.00	450.00	3 NOVA OBJEKTA	1,350.00		0.20	0.60	S+P+1
64	2461	904.41			TURIZAM	180.00	180.00	1 NOVI OBJEKAT	540.00		0.20	0.60	S+P+1
65	2462_2468	4863.8			TURIZAM	970.00	970.00	6 NOVIH OBJEKATA	2,910.00		0.20	0.60	S+P+1
66	2343/1	459.35	150.00	S+P+1	STANOVANJE		150.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	450.00		0.30	0.90	
67	2344	2937.82			STANOVANJE	580.00	580.00	4 NOVA OBJEKTA	1,740.00		0.20	0.60	S+P+1
68	2345	1816.51			STANOVANJE	360.00	360.00	3 NOVA OBJEKTA	1,080.00		0.20	0.60	S+P+1
69	2359, 2346	847.47			TURIZAM	160.00	160.00	1 NOVI OBJEKAT	480.00		0.20	0.60	S+P+1
70	2360,	941.66			TURIZAM	180.00	180.00	1 NOVI OBJEKAT	540.00		0.20	0.60	S+P+1
70a	dio 2363	492.64			TURIZAM	100.00	100.00	1 NOVI OBJEKAT	300.00		0.20	0.60	S+P+1
71	2320, 2321	2636.01			STANOVANJE	520.00	520.00	4 NOVA OBJEKTA	1,560.00		0.20	0.60	S+P+1
72	2353, 2347	900.32			STANOVANJE	180.00	180.00	1 NOVI OBJEKAT	540.00		0.20	0.60	S+P+1
73	2351, 2352,dio2353 ,2354,2355, 2356,2361	5882.51			TURIZAM	1,170.00	1,170.00	7 NOVIH OBJEKATA	3,510.00		0.20	0.60	S+P+1
74	Dio 2362	1076.73			TURIZAM	220.00	220.00	2 NOVA OBJEKTA	660.00		0.20	0.60	S+P+1
75	2255	758.81			TURIZAM	150.00	150.00	1 NOVI OBJEKAT	450.00		0.20	0.60	S+P+1
76	2348, 2350	2197.66			TURIZAM	430.00	430.00	3 NOVA OBJEKTA	1,290.00		0.20	0.60	S+P+1
77	2315,2316, 2317 ,2318,2319,2323	2555.51	276.00	P+1	STANOVANJE	234.00	510.00	5 POST_ OBJEKATA + 2 NOVA OBJEKTA	1,530.00		0.20	0.60	S+P+1
78	2312	1601.95			STANOVANJE	320.00	320.00	2 NOVA OBJEKTA	960.00		0.20	0.60	S+P+1
79	2310	400.00	50.00	P+1	STANOVANJE	70.00	120.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT+1 NOVI OBJEKAT	360.00		0.30	0.90	S+P+1
80	2311	640.34			STANOVANJE	130.00	130.00	1 NOVI OBJEKAT	390.00		0.20	0.60	S+P+1
81	2313	375.63	100.00	P+1	STARA ŠKOLA		100.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	200.00				
82	2274	257.98			CRKVA								
83	2273, 2349	914.89			TURIZAM	180.00	180.00	1 NOVI OBJEKAT	540.00		0.20	0.60	S+P+1
84	2271, 2270, 2272/2,	2605.36			TURIZAM	520.00	520.00	3-5 NOVA OBJEKTA	1,560.00		0.20	0.60	S+P+1
84a	2272/2,2265	2227.44			TURIZAM	446.00	446.00	3-5 NOVA OBJEKTA	1,338.00		0.20	0.60	S+P+1
85	2264	820.18			TURIZAM	160.00	160.00	1 NOVI OBJEKAT	480.00		0.20	0.60	S+P+1
86	2275, 2276	1064.67			TURIZAM	220.00	220.00	2 NOVA OBJEKTA	660.00		0.20	0.60	S+P+1
87	dio 2272/2, 2271	1107.96			TURIZAM	220.00	220.00	2 NOVA OBJEKTA	660.00		0.20	0.60	S+P+1
88	2276,	1425.41			STANOVANJE	280.00	280.00	2 NOVA OBJEKTA	840.00		0.20	0.60	S+P+1
89	Dio 2276, dio 2277	851.6			STANOVANJE	170.00	170.00	1 NOVI OBJEKAT	510.00		0.20	0.60	S+P+1
90	2277 , 2279	453.82			STANOVANJE	90.00	90.00	1 NOVI OBJEKAT	270.00		0.20	0.60	S+P+1
91	2282, 2283, 2284 ,2285 ,2286 ,2287,	885.95			STANOVANJE	170.00	170.00	1 NOVI OBJEKAT	510.00		0.20	0.60	S+P+1
92	2280, 2281	535.43			STANOVANJE	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKAT	330.00		0.20	0.60	S+P+1
93	Dio 2047	6387.78			ZELENILO								
94	2278	425.36			STANOVANJE	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKAT	360.00		0.25	0.80	S+P+1
95	2573/2	1912.73			ZELENILO								
96	2496,	387.4	145.00	S+P+1	SEOSKO STANOVANJE		145.00	3 POSTOJEĆA OBJEKTA-REKONSTRUKCIJA	435.00		0.30	1.10	S+P+1
97	2495	396.37			SEOSKO STANOVANJE	80.00	80.00	1 NOVI OBJEKAT	240.00		0.20	0.60	S+P+1
98	2494	84.82	25.00	S+P+1	SEOSKO STANOVANJE		25.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT-REKONSTRUKCIJA	75.00		0.30	0.90	S+P+1
99	2500	393.23	50.00	S+P+1	SEOSKO STANOVANJE	50.00	100.00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA + 1 NOVI OBJEKAT	300.00		0.20	0.60	S+P+1
100	2498	816.57	60.00	S+P+1	SEOSKO STANOVANJE	90.00	150.00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA + 1 NOVI OBJEKAT	450.00		0.20		S+P+1
101	Dio 2532	141.38			ZELENILO								

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

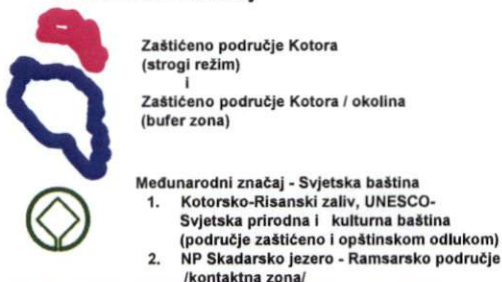


Budva, 08.07.2025. godine

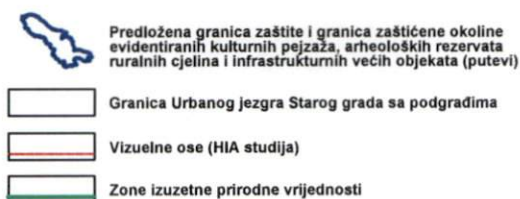
LEGENDA

REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA

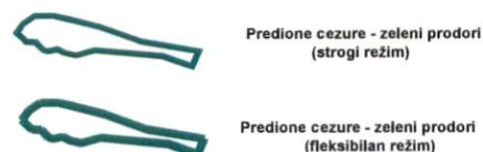
A. Kulturna i prirodna dobra- međunarodni značaj



Kulturna dobra



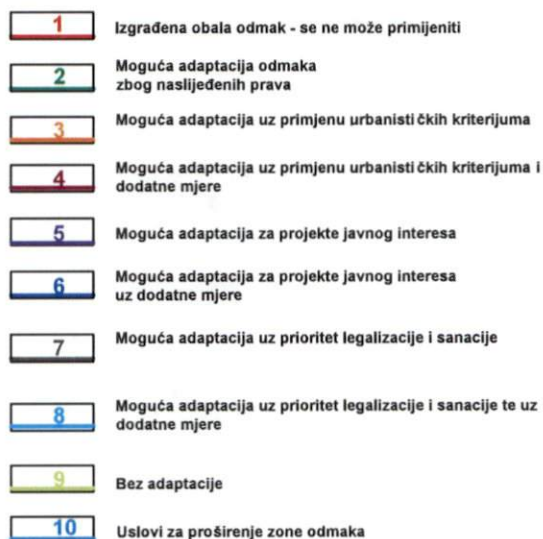
B. Otvoreni ruralni prostori



C. Morsko dobro



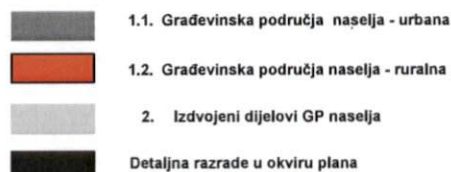
D. Obalni odmak 100m od obalne linije



E. Obalni pojas 1000m od obalne linije



Tipovi građevinskih područja



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



Budva, 08.07.2025. godine

LEGENDA

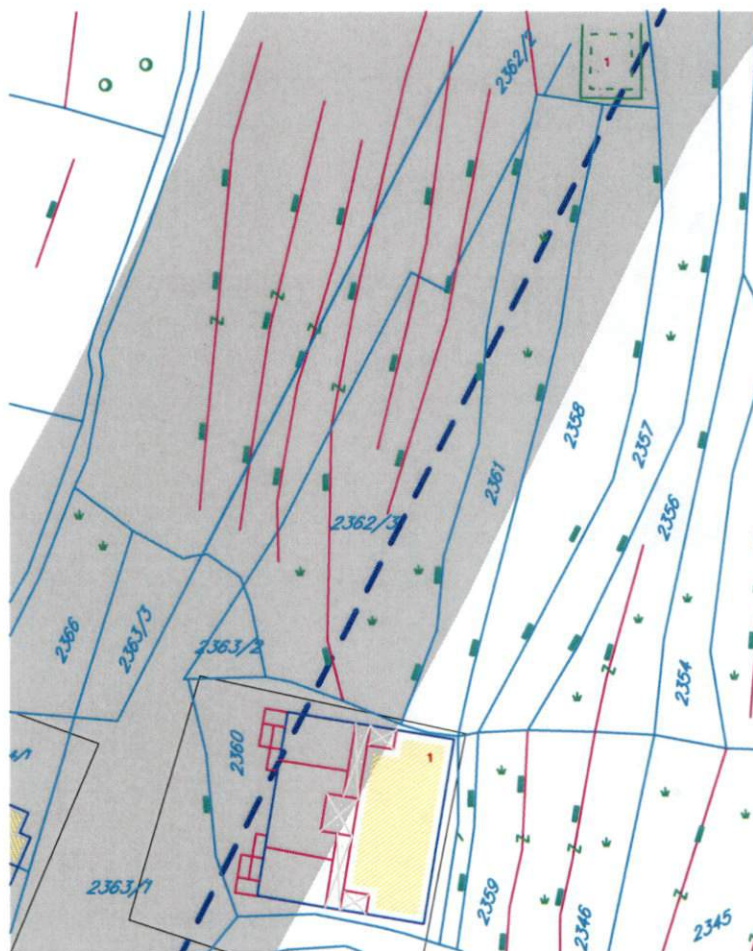
ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

CENTRI NASELJA

	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar

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



Budva, 08.07.2025. godine

Granice

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

Mreža naselja

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

Hidrotehnička infrastruktura

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