



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: 06-332/25-505/3  
Budva, 10.07.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MATTSON SANDRE na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25 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 („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 „MILINO BRDO“** („Službeni list CG“ - opštinski propisi br. 29/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Zona A**

**Urbanistička parcela broj: 18** koju čine **djelovi katastarskih parcela broj 2600/6, 2600/8, 2632/1 i katastarska parcela broj 2600/7 KO Maine**

Djelovi katastarskih parcela broj 2600/6 i 2600/8 KO Maine ulaze u trasu saobraćajnice po LSL.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističke parcele. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva.

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

U listu nepokretnosti broj 1331 za KO Maine, od 23.05.2025.godine, na **katastarskoj parceli broj 2600/6** upisane su šume 3. klase površine 120m<sup>2</sup>, na **katastarskoj parceli broj 2600/7** upisane su šume 3. klase površine 205m<sup>2</sup>, dok su na **katastarskoj parceli broj 2600/8** upisane šume 3. klase površine 1476m<sup>2</sup>. Na kat. parcelama nema upisanih objekata. U podacima o teretima i ograničenjima na kat. parcelama upisana je hipoteka i zabilježba rješenja o izvršenju, a kao vlasnik upisana je Mattson Sandra (Obim prava 1/1).

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 10.07.2025. godine, konstatovano je da su u listu nepokretnosti br. 1322 na katastarskoj parceli broj

2632/1 KO Maine upisane šume 4. klase površine 9868m<sup>2</sup>, u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Budva.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

#### Zona stambene izgradnje male gustine

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. (strana 44)

Zona uz postojeći put sa **stambenom izgradnjom male i srednje gustine** namijenjena stanovanju, ali i razvoju i daljem širenju turističke ponude kroz različite sadržaje – agroturizam, smještajni kapaciteti u vidu vanpasijske ponude, apartmansi smještaj, trgovina usluge i ugostiteljstvo, kulturno zabavni sadržaji.

Na urbanističkim parcelama veće površine, prema uslovima za stambenu izgradnju male gustine, moguća je i izgradnja vila koje predstavljaju luksuzne turističke objekte za iznajmljivanje turistima sa vrhunskim komforom, a služe za odmor uglavnom, jedne porodice. Pored stambenog dijela, svaka vila mora imati veliku terasu sa pogledom na more i bazenom. Vile, po potrebi mogu imati i prostorije za poslugu. Broj prostorija i namjena u vili se slobodno tretira, s preporukom da se projektuju veće, bogatije prostorije sa svim neophodnim luksuznim sadržajima (sauna, teretana,...). Zavisno od terena, spratnost vila je S + P + 1, ili P + 1, a bruto razvijena površina za pojedinačne vile iznosi u prosjeku 400 m<sup>2</sup>. (strana 47)

U okviru stambenih zona mogu se planirati sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika (trgovina i ugostiteljstvo, smještaj turista, zdravstvena i socijalna zaštita, sport i rekreacija). (strana 47)

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

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

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

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmansi blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmansi 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.

Urbanistički blokovi i urbanističke parcele su geodetski definisani u grafičkom prilogu. U uslovima za gradnju novih objekata, zavisno od namjene koja je data kao pretežna, određena su precizna uputstva za urbanističku parcelaciju unutar urbanističkih blokova. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkih priloga LSL-e, mjerodavan je zvanični katastar. (strana 45)

Član 61 Zakona o uređenju prostora, koji se odnosi na **kompletiranje urbanističke parcele**, propisuje: „Ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može, u roku od 60 dana od dana prenošenja plana parcelacije na katastarske planove, da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele. Ako vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele, u roku iz stava 2 ovog člana, ne ponudi otkup preostalog dijela urbanističke parcele vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, otkup preostalog dijela urbanističke parcele može da ponudi i bilo koji vlasnik dijela urbanističke parcele. Procjenu vrijednosti zemljišta iz st. 2 i 3 ovog člana vrši Katastar, odnosno ovlašćeni procjenitelj, na zahtjev vlasnika zemljišta koje je predmet otkupa.“

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.

Za izgradnju na dijelu, kroz izradu ldejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izgradnji objekata.

#### 5. PRAVILA REGULACIJE I NIVELACIJE

**Regulaciona linija** u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu.

**Građevinska linija** se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja i od regulacionih linija svih urbanističkih parcela postavljena je na rastojanju od 5,5 m, odnosno na 3,5 m kod sporednih ulica.

**Visinska regulacija** definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa prosječno do 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj.



Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti, indeksa zauzetosti i izgrađenosti, kao i svih propisa iz građevinske regulative.

Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:

1. kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
2. kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;
3. za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
4. za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, kota prizemlja objekta određuje se primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
5. za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima i primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana
6. za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje i djelatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta). (strana 44-45)

**Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 metra**, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama – parkingom i sl.). Izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenom saglasnošću. (strana 47)

**Krov** je jednovodan ili dvovodan, pokriven ćeramidom, a materijali za fasadu su kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih. (strana 47)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

|                                                                                                                                                                             |                     |                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| LSL „Milino brdo” ne sadrži podatke o površini urbanističkih parcele, dozvoljenoj BGRP i površini pod objektom, već su indeksi i broj etaža dati na nivou namjene površina. | INDEKS IZGRAĐENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | BRJ NADZEMNIH ETAŽA |
| URBANISTIČKA PARCELA 18, zona A                                                                                                                                             | 0,60                | 0,20              | $\frac{S+P+1}{P+1}$ |

Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža. Dozvoljeno je da po potrebi investitora taj broj bude i manji. (strana 44)

**Opšti uslovi za izgradnju novih objekata** - Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom LSL, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima. Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla.



Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. (strana 45)

**Uslovi za stambenu izgradnju male gustine** - U okviru postojećih i planiranih stambenih zona male gustine predviđena je ambijentalna izgradnja objekata na urbanističkim parcelama optimalne površine  $>600 \text{ m}^2$ , čija je **spratnost tri nadzemne etaže**.

**Indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 20 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,60.**

Ako su parcele u području vrijednog zelenila (masline), u cilju očuvanja postojećeg zelenila i postizanja što više kategorije smještaja, **indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 17%, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,50.**

Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod (dijelom) objekta, koji ne ulazi u obračun BGP-a.

Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih stambenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju, te je moguće je da parcele budu i manje površine ( $\sim 300 \text{ m}^2$ ). (strana 46)

**Pri izradi projekta pridržavati se Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list CG", br. 66/23, 113/23, 12/24 i 54/25).**

## **7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GELOŠKIH 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.

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.

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

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee 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**

Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet razlicitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim kvalitetom izrade i ukupnim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta.

U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada, kao i za izradu arhitektonskih detalja (okviri oko otvora, vijenci,...) i podzida. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Predvidjeti pretežno dvovodne krovove pokrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima.

Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše), a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale.

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.

Arhitektura ovih objekata mora biti reprezentativna i uklopljena u pejzaž i zahtjevnju konfiguraciju terena. (strana 45- 47)

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



## 10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Ograda urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnicu podiže se iza regulacione linije. Može se podizati prema ulici kao i prema susjednim parcelama, ali ne više od 1,5 m, s tim da ogradni zid urađen kamenom ne može biti viši od 1 m. Dio iznad zida mora biti ukrasno zelenilo.

Kapija na uličnoj ogradi mora se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu). Nije dozvoljeno postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i sl. (strana 46)

## 11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Najmanje 40% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno, **a najmanje 50% površine urbanističke parcele kod stambene izgradnje male gustine u zelenilu. (strana 47)**

Postojeće suvomeđe na granicama parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu kao karakterističan element pejzaža. Teren oko objekta, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela, odnosno objekata.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada isti treba izvesti u kaskadama, s međusobnim rastojanjem zidova od min 1,5 m, a teren svake kaskade ozeleniti.

Uz objekte je moguće graditi otvorene bazene maksimalne površine do 50 m<sup>2</sup>, dječija igrališta i parkovske površine. (strana 46-47)

### **Zelene i slobodne površine individualnih stambenih objekata-okućnice**

Novoplanirani individualni stambeni objekti –kuće treba da sadrže min. 50% zelenih površina ( hortikulturno + poljoprivredno zemljište) u odnosu na urb.parcelu.

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele,
- na parcelama je moguće formirati voćnjake i povrtnjake u zadnjoj bašti, obnoviti maslinjake, vinograde itd,
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste,
- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored. 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 Zelenilo uz saobraćajnicu-linearno zelenilo)
- fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama,
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima klesanim kamenom, oblucima ili u skladu sa fasadnom objekta,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama-suvomedjama,
- suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija koji je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja), treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.



- koristiti autohtone biljne vrste, visokodekorativne alohtone vrste kao i odomaćene egzote,
- isključuju se tzv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste,
- preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije. (strana 98-99)

## **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).

Uz objekte namijenjene stanovanju moguća je izgradnja i pomoćnih prizemnih objekata čija površina ne ulazi u predviđene koeficijente iskorišćenosti i izgrađenosti. To su prostori za garažiranje i drugi pomoćni objekti koji treba da su min. 2 m udaljeni od regulacione linije. (strana 47)

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

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

Za turističke objekte površine veće od 1.000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, 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 predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11 i 01/14) i Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke (Službeni list CG broj 60/18).

Na području LSL-e 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. **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 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](http://www.epa.org.me).

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Takođe koristiti sledeće:

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

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

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rešenja 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 i 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 nadležne službe – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

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

Investitor je dužan, 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-e 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-e: 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)

Urbanistička parcela mora imati neposredni pristup na javnu saobraćajnicu. Pristupni put je najmanje širine 3,5 m ako se koristi kao kolski i pješački, odnosno najmanje širine 1,5m ako je u pitanju samo pješačka staza. Priključivanje objekata na saobraćajne i komunalne infrastrukturne mreže (telekomunikacije, elektromreža, vodovodna mreža i odvođenje otpadnih i atmosferskih voda) obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih javnih preduzeća. (strana 46)

Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, a uz objekte namijenjene stanovanju moguća je izgradnja i pomoćnih prizemnih objekata čija površina ne ulazi u predviđene koeficijente iskorišćenosti i izgrađenosti. To su prostori za garažiranje i drugi pomoćni objekti koji treba da su min. 2 m udaljeni od regulacione linije.

Broj parking mjesta je 2 po jednoj vili. (strana 47)

## 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 sisteme grijanja.



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 osvjjetljenje 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 spolnog 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 vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim 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 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

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

### **Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli.**

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

## **23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

### **Za objekat:**

Na osnovu Zakona o 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-a, konstatovano je da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP-a.

### **25. NAPOMENA**

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

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.

**Građevinska dozvola za objekat porodične stambene zgrade izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:**

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i idejnog rješenja;
- 3) izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
- 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 upisane u „G” listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
- 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 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. Za porodičnu stambenu zgradu, investitor podnosi zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije sedam dana od sačinjavanja izjave izvođača da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.



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 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 predmetne LSL,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Samostalni savjetnik I,  
Dijana Perović, spec.sci.arh.

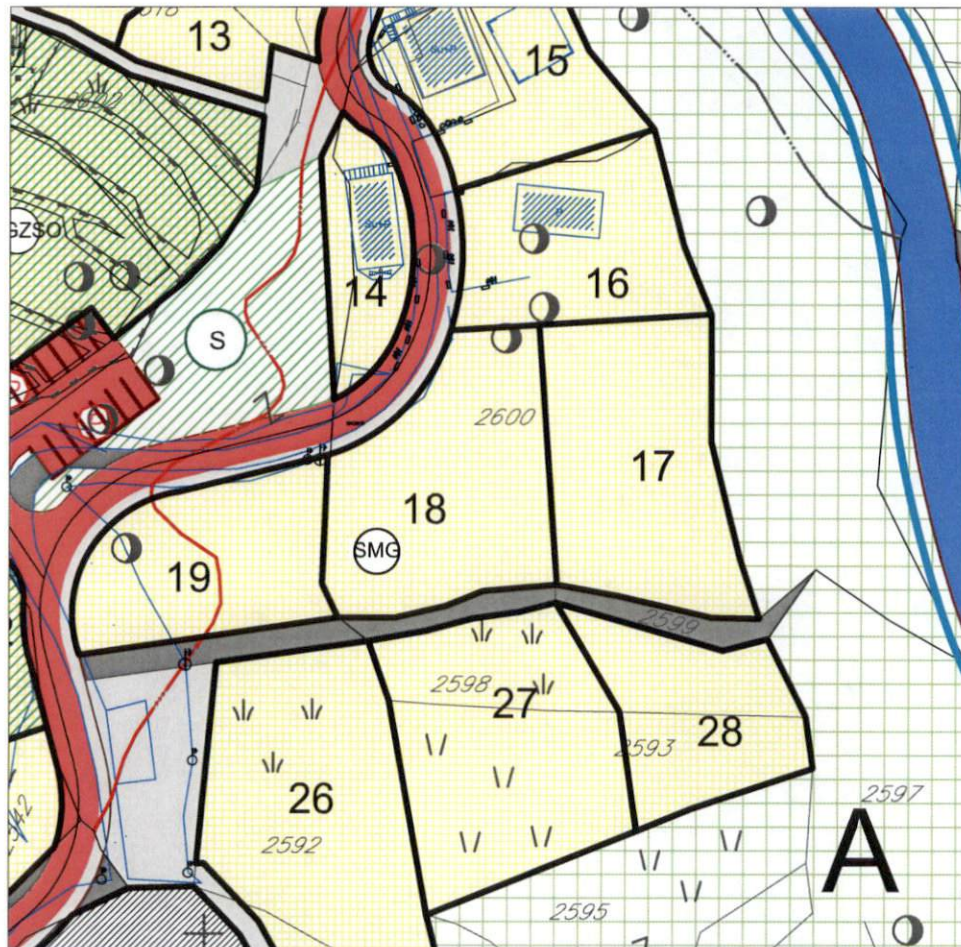


Dostavljeno:

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



IZVOD IZ LSL MILINO BRDO, Karta 04. Namjena površina  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



Samostalni savjetnik I,  
Dijana Perović, spec.sci.arh.

*Perovic*



Budva, 10.07.2025. godine



# LEGENDA:

|  |                              |
|--|------------------------------|
|  | GRANICA DETALJNOG PLANA      |
|  | GRANICA ZONE                 |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |

POVRŠINE ZA STANOVANJE, TURIZAM,  
MJEŠOVITU NAMJENU I CENTRALNE DJELAT.

|  |                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------|
|  | POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE                                |
|  | POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE SA ZELENIL. STAMBENIH OBJEKATA |
|  | POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE                             |
|  | POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE                                      |
|  | POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE SA ZELENILOM                         |
|  | POVRŠINE ZA CENTRALNU DJELATNOST I REKREACIJU                      |
|  | OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE                           |
|  | GROBLJE                                                            |
|  | POVRŠINE ZA KULTURU                                                |
|  | CENTRALNE DJELATNOSTI (TRGOVINA, BENZ. PUMPA)                      |

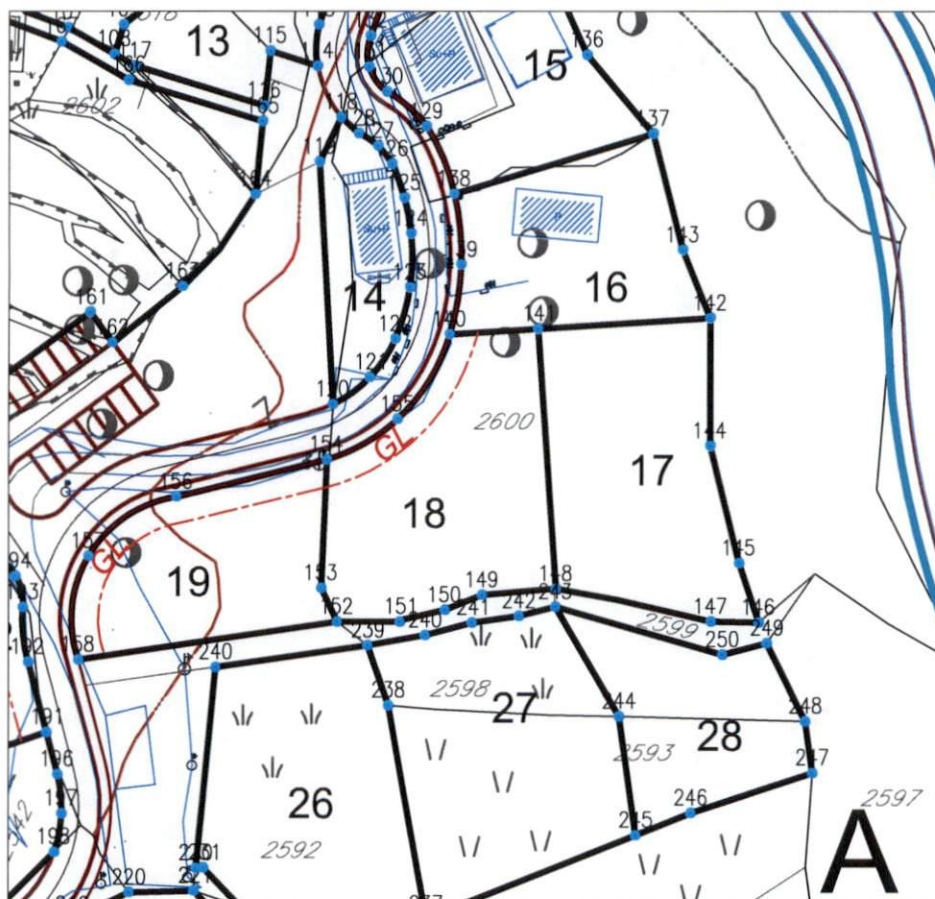
## NASELJSKO ZELENILO

|  |                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------|
|  | Zelenilo uz saobraćajnice                                                      |
|  | Skver                                                                          |
|  | Trg-pjace                                                                      |
|  | Zaštitni pojasevi                                                              |
|  | Komunalni i infrastrukturni objekti (objekti elektroenergetske infrastrukture) |
|  | ZAŠTITNE ŠUME                                                                  |
|  | POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE -maslinjak-                                           |
|  | BRZA SAOBRAĆAJNICA                                                             |
|  | ZAŠTITNI KORIDOR UZ BRZU SAOBRAĆAJNICU                                         |
|  | ZAŠTITNI KORIDOR UZ DALEKOVOD                                                  |
|  | KOLSKE SAOBRAĆAJNICE                                                           |
|  | JAVNI PARKING                                                                  |
|  | KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE                                                       |
|  | AUTOBUSKO STAJALIŠTE                                                           |
|  | SAKRALNA ARHITEKTURA CRKVA                                                     |
|  | PJEŠAČKE POVRŠINE                                                              |
|  | MOST                                                                           |
|  | POTOCI                                                                         |

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| INVESTITOR       | OPŠTINA BUDVA                |
| OBRAĐIVAČ        | BarProject d.o.o. Bar        |
| ODGOVORNI PLANER | Jovo Zenović dipl. ing. arh. |
|                  | LSL MILINO BRDO              |
| PLANIRANO STANJE |                              |
| CRTEŽ            | NAMJENA POVRŠINA             |
| RAZMJERA         | 1:1000                       |
| LIST BR.         | 04.                          |
| DATUM            | decembar, 2012.              |



IZVOD IZ LSL MILINO BRDO, Karta 05. Parcelacija i regulacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



Samostalni savjetnik I,  
Dijana Perović, spec.sci.arh

*Perović*



Budva, 10.07.2025. godine

## Zona A

|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| 140 | 6570661.18 | 4685037.27 |
| 141 | 6570672.92 | 4685038.00 |
| 142 | 6570695.72 | 4685039.43 |
| 143 | 6570692.04 | 4685048.45 |
| 144 | 6570695.72 | 4685022.62 |
| 145 | 6570699.56 | 4685007.17 |
| 146 | 6570702.17 | 4684999.27 |
| 147 | 6570695.83 | 4684999.37 |
| 148 | 6570675.33 | 4685003.74 |
| 149 | 6570665.53 | 4685002.90 |
| 150 | 6570660.60 | 4685000.90 |
| 151 | 6570654.68 | 4684999.36 |
| 152 | 6570646.32 | 4684999.35 |
| 153 | 6570644.22 | 4685003.84 |
| 154 | 6570644.95 | 4685020.85 |
| 155 | 6570654.34 | 4685026.13 |

Samostalni savjetnik I,  
Dijana Perović, spec.sci.arh

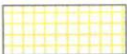
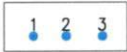
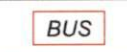
*Perovic*



Budva, 10.07.2025. godine



## LEGENDA:

|                                                                                     |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|    | GRANICA DETALJNOG PLANA                   |
|    | GRANICA ZONE                              |
|    | ZAŠTITNI KORIDOR UZ<br>BRZU SAOBRAĆAJNICU |
|    | ZAŠTITNI KORIDOR UZ<br>DALEKOVOD          |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA                        |
|    | GRANICA URBANISTIČKE<br>PARCELE           |
|    | KOORDINATNE TAČKE                         |
|    | BRZA SAOBRAĆAJNICA                        |
|    | KOLSKE SAOBRAĆAJNICE                      |
|    | KOLSKO-PJEŠAČKE<br>POVRŠINE               |
|    | PJEŠAČKE POVRŠINE<br>TROTOAR              |
|   | AUTOBUSKO STAJALISTE                      |
|  | MOST                                      |
|  | POTOCI                                    |

INVESTITOR

**OPŠTINA BUDVA**

OBRAĐIVAČ

**BarProject d.o.o. Bar**

ODGOVORNI PLANER

**Jovo Zenović dipl. ing. arh.**

**LSL MILINO BRDO**

**PLANIRANO STANJE**

CRTEŽ

**PARCELACIJA I  
REGULACIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

**05.**

DATUM

**decembar, 2012.**

This technical drawing illustrates a road layout with various road types and curves. The drawing includes numbered plots (13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 26, 27, 28) and detailed annotations for road geometry and construction. Key features include:

- Road Types:** Indicated by different line styles and colors: red for main roads, blue for secondary roads, and green for paths or footpaths.
- Curves:** Labeled with "Ø100" indicating a curve radius of 100 meters.
- Stationing:** Numerical values along the roads, such as "0+459.71", "0+000.00", "0+107.86", "0+157.32", "0+200.00", "0+250.00", "0+300.00", "0+350.00", "0+400.00", "0+450.00", "0+500.00", "0+550.00", "0+600.00", "0+650.00", "0+700.00", "0+750.00", "0+800.00", "0+850.00", "0+900.00", "0+950.00", "0+1000.00", "0+1050.00", "0+1100.00", "0+1150.00", "0+1200.00", "0+1250.00", "0+1300.00", "0+1350.00", "0+1400.00", "0+1450.00", "0+1500.00", "0+1550.00", "0+1600.00", "0+1650.00", "0+1700.00", "0+1750.00", "0+1800.00", "0+1850.00", "0+1900.00", "0+1950.00", "0+2000.00", "0+2050.00", "0+2100.00", "0+2150.00", "0+2200.00", "0+2250.00", "0+2300.00", "0+2350.00", "0+2400.00", "0+2450.00", "0+2500.00", "0+2550.00", "0+2600.00", "0+2650.00", "0+2700.00", "0+2750.00", "0+2800.00", "0+2850.00", "0+2900.00", "0+2950.00", "0+3000.00", "0+3050.00", "0+3100.00", "0+3150.00", "0+3200.00", "0+3250.00", "0+3300.00", "0+3350.00", "0+3400.00", "0+3450.00", "0+3500.00", "0+3550.00", "0+3600.00", "0+3650.00", "0+3700.00", "0+3750.00", "0+3800.00", "0+3850.00", "0+3900.00", "0+3950.00", "0+4000.00", "0+4050.00", "0+4100.00", "0+4150.00", "0+4200.00", "0+4250.00", "0+4300.00", "0+4350.00", "0+4400.00", "0+4450.00", "0+4500.00", "0+4550.00", "0+4600.00", "0+4650.00", "0+4700.00", "0+4750.00", "0+4800.00", "0+4850.00", "0+4900.00", "0+4950.00", "0+5000.00", "0+5050.00", "0+5100.00", "0+5150.00", "0+5200.00", "0+5250.00", "0+5300.00", "0+5350.00", "0+5400.00", "0+5450.00", "0+5500.00", "0+5550.00", "0+5600.00", "0+5650.00", "0+5700.00", "0+5750.00", "0+5800.00", "0+5850.00", "0+5900.00", "0+5950.00", "0+6000.00", "0+6050.00", "0+6100.00", "0+6150.00", "0+6200.00", "0+6250.00", "0+6300.00", "0+6350.00", "0+6400.00", "0+6450.00", "0+6500.00", "0+6550.00", "0+6600.00", "0+6650.00", "0+6700.00", "0+6750.00", "0+6800.00", "0+6850.00", "0+6900.00", "0+6950.00", "0+7000.00", "0+7050.00", "0+7100.00", "0+7150.00", "0+7200.00", "0+7250.00", "0+7300.00", "0+7350.00", "0+7400.00", "0+7450.00", "0+7500.00", "0+7550.00", "0+7600.00", "0+7650.00", "0+7700.00", "0+7750.00", "0+7800.00", "0+7850.00", "0+7900.00", "0+7950.00", "0+8000.00", "0+8050.00", "0+8100.00", "0+8150.00", "0+8200.00", "0+8250.00", "0+8300.00", "0+8350.00", "0+8400.00", "0+8450.00", "0+8500.00", "0+8550.00", "0+8600.00", "0+8650.00", "0+8700.00", "0+8750.00", "0+8800.00", "0+8850.00", "0+8900.00", "0+8950.00", "0+9000.00", "0+9050.00", "0+9100.00", "0+9150.00", "0+9200.00", "0+9250.00", "0+9300.00", "0+9350.00", "0+9400.00", "0+9450.00", "0+9500.00", "0+9550.00", "0+9600.00", "0+9650.00", "0+9700.00", "0+9750.00", "0+9800.00", "0+9850.00", "0+9900.00", "0+9950.00", "0+10000.00".
- Annotations:** Various symbols and text labels, including "S", "d", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", "R", "S", "T", "U", "V", "W", "X", "Y", "Z", "AA", "AB", "AC", "AD", "AE", "AF", "AG", "AH", "AI", "AJ", "AK", "AL", "AM", "AN", "AO", "AP", "AQ", "AR", "AS", "AT", "AU", "AV", "AW", "AX", "AY", "AZ", "BA", "BB", "BC", "BD", "BE", "BF", "BG", "BH", "BI", "BJ", "BK", "BL", "BM", "BN", "BO", "BP", "BQ", "BR", "BS", "BT", "BU", "BV", "BW", "BX", "BY", "BZ", "CA", "CB", "CC", "CD", "CE", "CF", "CG", "CH", "CI", "CJ", "CK", "CL", "CM", "CN", "CO", "CP", "CQ", "CR", "CS", "CT", "CU", "CV", "CW", "CX", "CY", "CZ", "DA", "DB", "DC", "DD", "DE", "DF", "DG", "DH", "DI", "DJ", "DK", "DL", "DM", "DN", "DO", "DP", "DQ", "DR", "DS", "DT", "DU", "DV", "DW", "DX", "DY", "DZ", "EA", "EB", "EC", "ED", "EE", "EF", "EG", "EH", "EI", "EJ", "EK", "EL", "EM", "EN", "EO", "EP", "EQ", "ER", "ES", "ET", "EU", "EV", "EW", "EX", "EY", "EZ", "FA", "FB", "FC", "FD", "FE", "FF", "FG", "FH", "FI", "FJ", "FK", "FL", "FM", "FN", "FO", "FP", "FQ", "FR", "FS", "FT", "FU", "FV", "FW", "FX", "FY", "FZ", "GA", "GB", "GC", "GD", "GE", "GF", "GG", "GH", "GI", "GJ", "GK", "GL", "GM", "GN", "GO", "GP", "GQ", "GR", "GS", "GT", "GU", "GV", "GW", "GX", "GY", "GZ", "HA", "HB", "HC", "HD", "HE", "HF", "HG", "HH", "HI", "HJ", "HK", "HL", "HM", "HN", "HO", "HP", "HQ", "HR", "HS", "HT", "HU", "HV", "HW", "HX", "HY", "HZ", "IA", "IB", "IC", "ID", "IE", "IF", "IG", "IH", "II", "IJ", "IK", "IL", "IM", "IN", "IO", "IP", "IQ", "IR", "IS", "IT", "IU", "IV", "IW", "IX", "IY", "IZ", "JA", "JB", "JC", "JD", "JE", "JF", "JG", "JH", "JI", "JJ", "JK", "JL", "JM", "JN", "JO", "JP", "JQ", "JR", "JS", "JT", "JU", "JV", "JW", "JX", "JY", "JZ", "KA", "KB", "KC", "KD", "KE", "KF", "KG", "KH", "KI", "KJ", "KL", "KM", "KN", "KO", "KP", "KQ", "KR", "KS", "KT", "KU", "KV", "KW", "KX", "KY", "KZ", "LA", "LB", "LC", "LD", "LE", "LF", "LG", "LH", "LI", "LJ", "LK", "LL", "LM", "LN", "LO", "LP", "LQ", "LR", "LS", "LT", "LU", "LV", "LW", "LX", "LY", "LZ", "MA", "MB", "MC", "MD", "ME", "MF", "MG", "MH", "MI", "MJ", "MK", "ML", "MM", "MN", "MO", "MP", "MQ", "MR", "MS", "MT", "MU", "MV", "MW", "MX", "MY", "MZ", "NA", "NB", "NC", "ND", "NE", "NF", "NG", "NH", "NI", "NJ", "NK", "NL", "NM", "NN", "NO", "NP", "NQ", "NR", "NS", "NT", "NU", "NV", "NW", "NX", "NY", "NZ", "OA", "OB", "OC", "OD", "OE", "OF", "OG", "OH", "OI", "OJ", "OK", "OL", "OM", "ON", "OO", "OP", "OQ", "OR", "OS", "OT", "OU", "OV", "OW", "OX", "OY", "OZ", "PA", "PB", "PC", "PD", "PE", "PF", "PG", "PH", "PI", "PJ", "PK", "PL", "PM", "PN", "PO", "PP", "PQ", "PR", "PS", "PT", "PU", "PV", "PW", "PX", "PY", "PZ", "QA", "QB", "QC", "QD", "QE", "QF", "QG", "QH", "QI", "QJ", "QK", "QL", "QM", "QN", "QO", "QP", "QQ", "QR", "QS", "QT", "QU", "QV", "QW", "QX", "QY", "QZ", "RA", "RB", "RC", "RD", "RE", "RF", "RG", "RH", "RI", "RJ", "RK", "RL", "RM", "RN", "RO", "RP", "RQ", "RR", "RS", "RT", "RU", "RV", "RW", "RX", "RY", "RZ", "SA", "SB", "SC", "SD", "SE", "SF", "SG", "SH", "SI", "SJ", "SK", "SL", "SM", "SN", "SO", "SP", "SQ", "SR", "SS", "ST", "SU", "SV", "SW", "SX", "SY", "SZ", "TA", "TB", "TC", "TD", "TE", "TF", "TG", "TH

Meiotic!



Budva, 10.07.2025. godine



## LEGENDA:

### HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

#### VODOSNABDIJEVANJE

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | POTISNI VODOVOD         |
|  | PLANIRANI VODOVOD       |
|  | UKIDANJE VODOVODA       |
|  | POSTOJEĆI REZERVOAR     |
|  | PLANIRANI REZERVOAR     |
|  | PLANIRANA CRPNA STANICA |

#### FEKALNA KANALIZACIJA

|                                                                                   |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | PLANIRANI KANALIZACIONI VOD |
|  | PLANIRANO REVIZIONO OKNO    |
|  | SMJER ODVODJENJA            |

#### ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

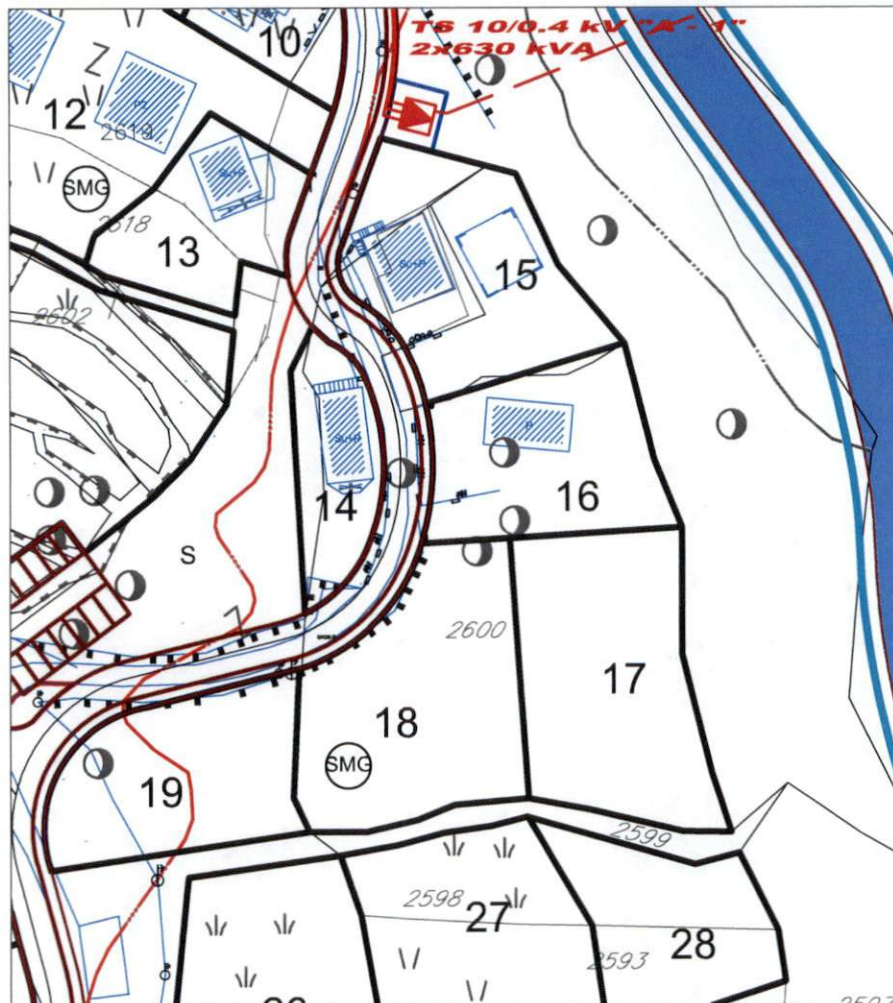
|                                                                                   |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | PLANIRANI KANALIZACIONI VOD |
|  | PLANIRANO REVIZIONO OKNO    |
|  | SMJER ODVODJENJA            |

#### UREĐENJE VODOTOKA I VODA REGULACIJSKI I ZAŠTITNI SISTEM

|                                                                                     |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|    | REGULISANI VODOTOK           |
|   | GRANICA DETALJNOG PLANA      |
|  | GRANICA ZONE                 |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |
|  | BRZA SAOBRAĆAJNICA           |
|  | MOST                         |

|                                         |
|-----------------------------------------|
| INVESTITOR                              |
| <b>OPŠTINA BUDVA</b>                    |
| OBRADIVAČ                               |
| <b>BarProject d.o.o. Bar</b>            |
| PODOBRAĐIVAČ                            |
| <b>"VIRMONT" d.o.o. Bar</b>             |
| ODGOVORNI PLANER                        |
| <b>Jovo Zenović dipl. ing. arh.</b>     |
| PLANER                                  |
| <b>Vojo Rajković dipl. ing. građ.</b>   |
| <b>LSL MILINO BRDO</b>                  |
| <b>PLANIRANO STANJE</b>                 |
| CRTEŽ                                   |
| <b>HIDROTEHNIČKE<br/>INFRASTRUKTURE</b> |
| RAZMJERA                                |
| <b>1:1000</b>                           |
| LIST BR.                                |
| <b>07.</b>                              |
| DATUM                                   |
| <b>decembar, 2012.</b>                  |

IZVOD IZ LSL MILINO BRDO, Karta 08. Elektroenergetska infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



Samostalni savjetnik I,  
Dijana Perović, spec.sci.arh.

*Perović*



Budva, 10.07.2025. godine



**LEGENDA:**  
(postojeće stanje)



Koridor nadzemnog voda 110 kV



Koridor nadzemnog voda 35 kV



Nadzemni vod 110 kV



Nadzemni vod 35 kV



Nadzemni vod 10 kV



Podzemni vod 35 kV



Podzemni vod 10 kV



TS 110/35 kV



TS 10/0,4 kV, postojeća



TS 10/0,4 kV, 630 kVA



TS 10/0,4 kV, 2x630 kVA



TS 10/0,4 kV, van Plana



Urbanističke parcele za TS



GRANICA PLANA



GRANICA ZONE



URBANISTIČKA PARCELA



KOLSKJE SAOBRAĆAJNICE



KOLSKO-PJEŠAČKE  
POVRŠINE



PJEŠAČKE POVRŠINE  
TROTOAR



POTOCI

INVESTITOR

**OPŠTINA BUDVA**

OBRADIVAČ

**BarProject d.o.o. Bar**

PODOBRAĐIVAČ

**"VU-TI inženjering" d.o.o. Bar**

ODGOVORNI PLANER

**Jovo Zenović dipl. ing. arh.**

PLANER

**Rajko Matović dipl.ing.el.**

**LSL MILINO BRDO**

**PLANIRANO STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTROENERGETSKA  
INFRASTRUKTURA**

RAZMJERA

**1:1000**

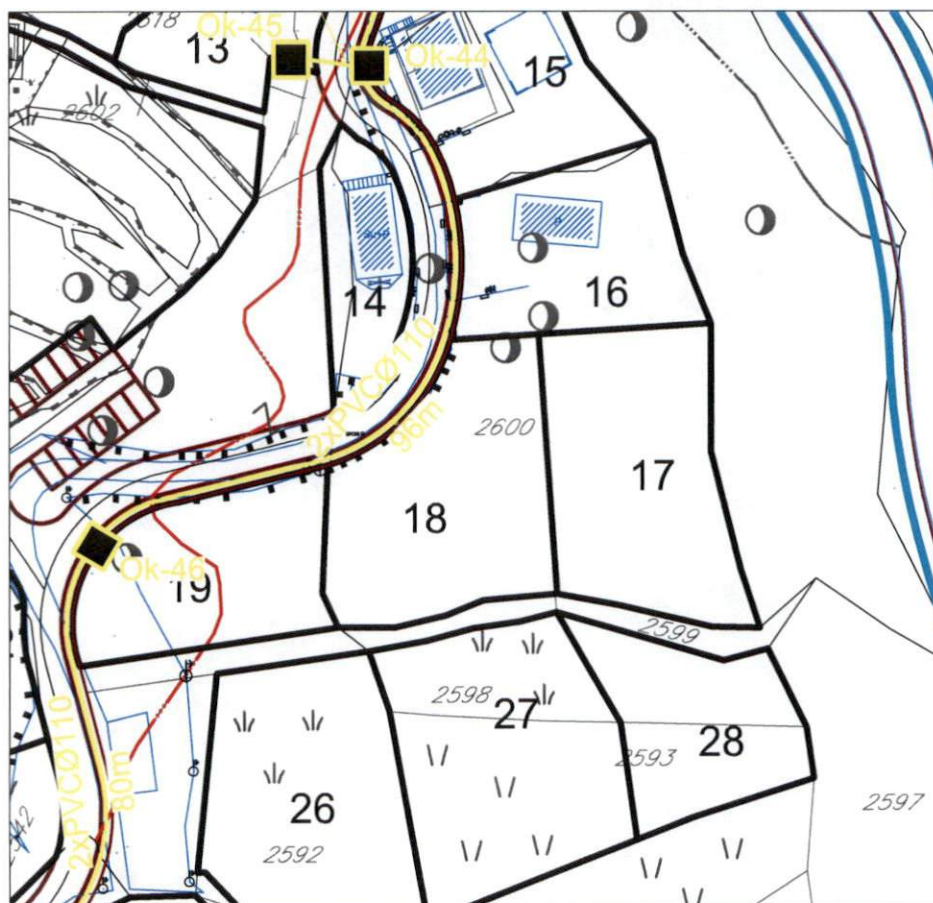
LIST BR.

**08.**

DATUM

**decembar, 2012.**

IZVOD IZ LSL MILINO BRDO, Karta 09. Telekomunikacije  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



Samostalni savjetnik I,  
Dijana Perović, spec.sci.arh.

*Dijana Perović*



Budva, 10.07.2025. godine



## LEGENDA:



GRANICA PLANA



GRANICA ZONE



GRANICA URBANISTIČKE  
PARCELE

## LEGENDA TELEKOMUNIKACIJE:



TELEKOMUNIKACIONA  
KANALIZACIJA  
SA 2-4 TVRDE PVC  
CIJEVI Ø110mm



Ok-n - TELEKOMUNIKACIONO  
OKNO



IPS- IZDOJENI  
PRETPLATNIČKI STEPEN



GRANICA URBANISTIČKE  
PARCELE



KOLSKE SAOBRAĆAJNICE



KOLSKO-PJEŠAČKE  
POVRŠINE



PJEŠAČKE POVRŠINE  
TROTOAR



BRZA SAOBRAĆAJNICA



ZAŠTITNI KORIDOR UZ  
BRZU SAOBRAĆAJNICU



ZAŠTITNI KORIDOR UZ  
DALEKOVOD



MOST



POTOCI

INVESTITOR

OPŠTINA BUDVA

OBRADIVAČ

BarProject d.o.o. Bar

ODGOVORNI PLANER

Jovo Zenović dipl. ing. arh.

LSL MILINO BRDO

PLANIRANO STANJE

CRTEŽ

TELEKOMUNIKACIJE

RAZMJERA

1:1000

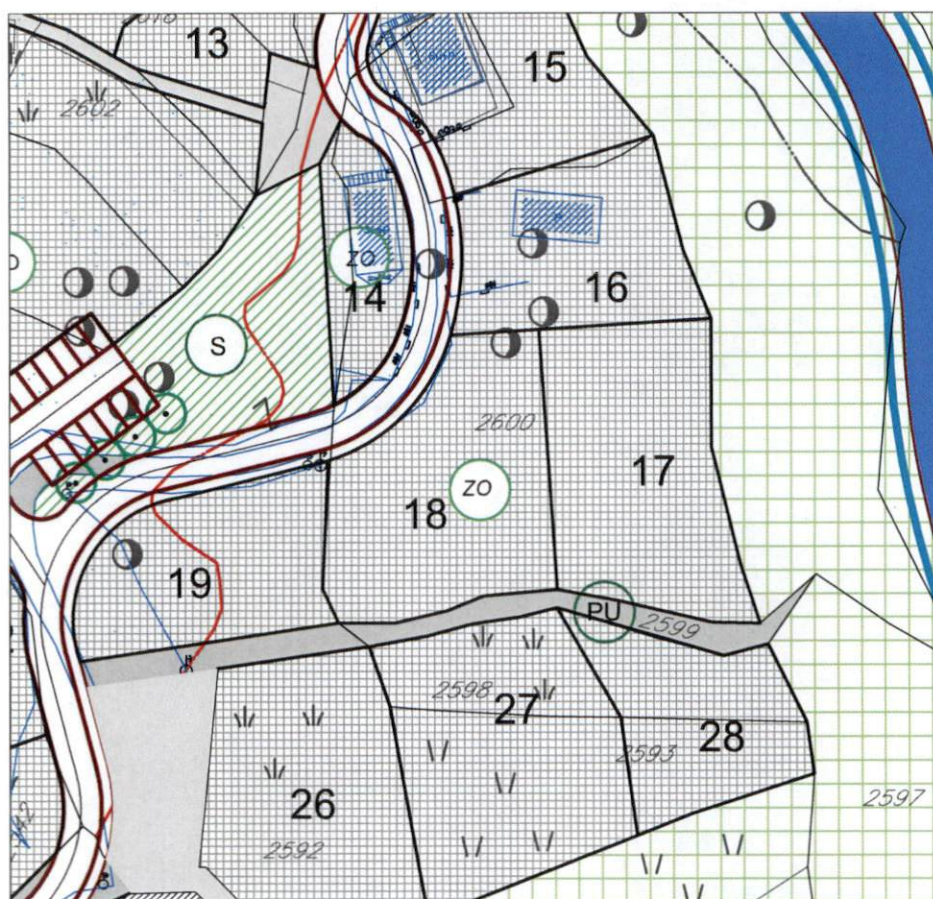
LIST BR.

09.

DATUM

decembar, 2012.

IZVOD IZ LSL MILINO BRDO, Karta 10. Pejzažna arhitektura  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



Samostalni savjetnik I,  
Dijana Perović, spec.sci.arh.

*Perović*



Budva, 10.07.2025. godine



## LEGENDA:

### NASELJSKO ZELENILLO I ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA

|  |                           |
|--|---------------------------|
|  | Zelenilo uz saobraćajnice |
|  | Skver                     |
|  | Trg-pjaceta               |

### II ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

|  |                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Zelenilo individualnih stambenih objekata - min. 50% zelenilo                                             |
|  | Zelene i slobodne površine stambenih objekata i blokova - min. 35% zelenilo                               |
|  | Zelenilo poslovnih objekata (centralne djelatnosti, poslovanje, kultura i rekreacija) - min. 20% zelenilo |
|  | Vjerski objekti i groblje                                                                                 |

### III ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

|  |                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------|
|  | Zaštitni pojasevi                                                              |
|  | Komunalni i infrastrukturni objekti (objekti elektroenergetske infrastrukture) |

### ZAŠTITNO ZELENILLO

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | ZAŠTITNE ŠUME                        |
|  | POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE -maslinjak- |
|  | DRVORED                              |
|  | GRANICA DETALJNOG PLANA              |
|  | GRANICA ZONE                         |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE         |
|  | KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE             |
|  | POTOCI                               |
|  | DALEKOVOD KORIDOR                    |
|  | KORIDOR BRZE SAOBRAĆAJNICE           |

INVESTITOR

**OPŠTINA BUDVA**

OBRADIVAČ

**BarProject d.o.o. Bar**

ODGOVORNI PLANER

**Jovo Zenović dipl. ing. arh.**

**LSL MILINO BRDO**

**PLANIRANO STANJE**

CRTEŽ

**PEJZAŽNA ARHITEKTURA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

**10.**

DATUM

**decembar, 2012.**



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-537/25  
Datum: 27.05.2025.



Katastarska opština: MAINE  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 7  
Parcele: 2600/6, 2600/7, 2600/8

## KOPIJA PLANA

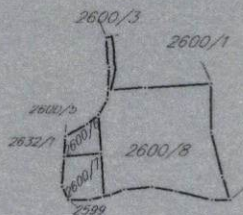
Razmjera 1: 2500



4  
685  
250  
6  
570  
500

4  
685  
250  
6  
570  
750

4  
685  
000  
6  
570  
500



4  
685  
000  
6  
570  
750

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Puzić



Ovjerava  
Službeno lice:



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 10.07.2025 10:48

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 10.07.2025 10:48

KO: MAINE

## LIST NEPOKRETNOSTI 1322 - IZVOD

| Podaci o parceli |             |            |             |                              |                                         |                         |        |
|------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja      | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 2632/1           |             | 7<br>4/21  | 22.01.2021  | ZGRADE                       | Šume 4. klase<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | 9868                    | 4.93   |
|                  |             |            |             |                              |                                         |                         |        |

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

| Podaci o teretima i ograničenjima |             |    |            |                  |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-------------|----|------------|------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broj/podbroj                      | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa | Opis prava                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2632/1                            | 0           |    | 1          | Šume 4. klase    | 22.01.2021  | ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJEKTA BR.1, STAMBENI OBJEKAT, 1PPN, POV. 86 m2, STAMBENI PROSTOR, 1P, PD1, POV. 57 m2, STAMBENI PROSTOR, P, PD2, POV. 64 m2, STAMBENI PROSTOR, PN, PD3, POV. 75 m2, A SVE PREMA ELABORATU GEODETSKE ORGANIZACIJE "GEOMIŠO" D.O.O. BUDVA, BR. 953-104-1802-18. |
| 2632/1                            | 0           |    | 2          | Šume 4. klase    | 22.01.2021  | Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE IZJAVLJENE NA RJEŠENJE OVOG ORGANA BR. 954-104-U-5321/19 OD 06.02.2020. GODINE , IZJAVLJENU OD OPŠTINE BUDVA.                                                                                                                                       |



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-12344/2025

Datum: 23.05.2025.

KO: MAINE

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 06-332/25-505/2 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1331 - IZVOD

## Podaci o parcelama

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
|------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 2600 | 6       |             | 7<br>14/14 | 16/09/2019  | ISPOD CRKVE                  | Sume 3. klase<br>KUPOVINA          |            | 120                     | 0.10   |
| 2600 | 7       |             | 7<br>14/14 |             | ISPOD CRKVE                  | Sume 3. klase<br>DIOBA             |            | 205                     | 0.16   |
| 2600 | 8       |             | 7<br>12/20 | 24/09/2020  | ISPOD CRKVE                  | Sume 3. klase<br>KUPOVINA          |            | 1476                    | 1.18   |
|      |         |             |            |             |                              |                                    |            | 1801                    | 1.44   |

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
|------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| -                      | MATTSON SANDRA<br>ŠVEDSKA Budva -     | Svojina     | 1/1        |

## Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2600 | 6       |             |    | 1          | Šume 3. klase    | 20/10/2022<br>10:26          | Pravo zaloga<br>HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 80.000,00 E U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA . UGOVOR O POTROŠAČKOM KREDITU BR.710-6173/2 PARTIJA 520500000004528546 OD 04.10.2022.G.ROK KORIŠĆENJA/RASPOLOŽIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA 31.10.2022.G -KRANJI ROK OTPLARE 01.11.2030 G. SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA. ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA I ZABILJEŽBA NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA NA NEPOKRET.KOJE SU PREDMET HIPOTEKE I EKSTEZIVNOST.NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.1705/2022.OD 10.10.2022.G.NOTARA KNEŽEVIC DALIBORA IZ BUDVE. |
| 2600 | 6       |             |    | 2          | Šume 3. klase    | 02/08/2024<br>8:43           | Zabilježba rješenja o izvršenju<br>ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA IZ KOTORA POSL. BR. I- 1248/24 OD 08.07.2024. GODINE.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2600 | 7       |             |    | 1          | Šume 3. klase    | 20/10/2022<br>10:26          | Pravo zaloga<br>HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 80.000,00 E U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA . UGOVOR O POTROŠAČKOM KREDITU BR.710-6173/2 PARTIJA 520500000004528546 OD 04.10.2022.G.ROK KORIŠĆENJA/RASPOLOŽIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA 31.10.2022.G -KRANJI ROK OTPLARE 01.11.2030 G. SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA. ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA I ZABILJEŽBA NEPOSREDNOG                                                                                                                                                                                            |

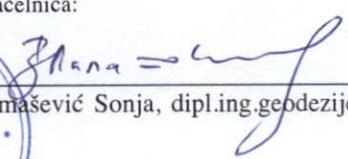
Datum i vrijeme: 23.05.2025. 07:51:54

1 / 3



| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                   |         |             |    |            |                  |                              | PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA NA NEPOKRET.KOJE SU PREDMET HIPOTEKE I EKSTEZIVNOST..NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.1705/2022.OD 10.10.2022.G.NOTARA KNEŽEVIC DALIBORA IZ BUDVE.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2600                              | 7       |             |    | 2          | Šume 3. klase    | 02/08/2024<br>8:43           | Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA IZ KOTORA POSL. BR. I- 1248/24 OD 08.07.2024. GODINE.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2600                              | 8       |             |    | 1          | Šume 3. klase    | 20/10/2022<br>10:26          | Pravo založna<br>HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 80.000,00 E U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA . UGOVOR O POTROŠAČKOM KREDITU BR.710-6173/2 PARTIJA 52050000004528546 OD 04.10.2022.G.ROK KORIŠĆENJA/RASPOLOŽIVOSTI KREDITNIH SREDSTAVA 31.10.2022.G -KRANJI ROK OTPLARE 01.11.2030 G. SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA. ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPIŠA I ZABILJEŽBA NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA NA NEPOKRET.KOJE SU PREDMET HIPOTEKE I EKSTEZIVNOST..NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.1705/2022.OD 10.10.2022.G.NOTARA KNEŽEVIC DALIBORA IZ BUDVE. |
| 2600                              | 8       |             |    | 2          | Šume 3. klase    | 02/08/2024<br>8:43           | Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA IZ KOTORA POSL. BR. I- 1248/24 OD 08.07.2024. GODINE.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

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:   
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije





# SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

| Br. parcele<br>podbroj | Zgrada | Predmet               | Datum i vrijeme  | Podnosilac                         | Sadržina                                                                               |
|------------------------|--------|-----------------------|------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | PD     |                       |                  |                                    |                                                                                        |
| 2600/6                 |        | 104-2-917-4578/1-2024 | 26.07.2024 07:33 | JAVNI IZVRŠITELJ<br>VLADAN VUJOVIĆ | RJEŠENJE O IZVRŠENJU U LN 1331 KO<br>MAINE NA KP 2600/1 2600/6 2600/7<br>2600/8 2600/9 |
| 2600/7                 |        | 104-2-917-4578/1-2024 | 26.07.2024 07:33 | JAVNI IZVRŠITELJ<br>VLADAN VUJOVIĆ | RJEŠENJE O IZVRŠENJU U LN 1331 KO<br>MAINE NA KP 2600/1 2600/6 2600/7<br>2600/8 2600/9 |
| 2600/8                 |        | 104-2-917-4578/1-2024 | 26.07.2024 07:33 | JAVNI IZVRŠITELJ<br>VLADAN VUJOVIĆ | RJEŠENJE O IZVRŠENJU U LN 1331 KO<br>MAINE NA KP 2600/1 2600/6 2600/7<br>2600/8 2600/9 |