



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: 06-332/25-725/3

Budva, 10.07.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu SEKULIĆ RADIVOJA 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 DUP „PODKOŠLJUN“ („Službeni list CG-opštinski propisi“ br. 26/08), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 21**

**Urbanistička parcela broj: 8** koju čini dio katastarske parcele broj 813 KO Budva

Dio katastarske parcele broj 813 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. 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 URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 235 za KO Budva, od 05.06.2025. godine i kopiji plana od 27.06.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 813** upisana je porodična stambena zgrada površine 74m<sup>2</sup> i dvorište površine 343m<sup>2</sup>. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Vučetić Nikola. Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnikom kat. parcele.

Shodno zahtjevu za UTU, postojeći objekat se uklanja.

Shodno članu 69 Zakona o izgradnji objekata, vlasnik objekta može da ukloni objekat na osnovu prijave koja se podnosi građevinskom inspektor. Vlasnik je dužan da priloži dokaz o svojini nad objektom i projekat o uklanjanju. Troškove uklanjanja objekta snosi vlasnik objekta.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Prema grafičkom prilogu list 9 – *Planirano stanje namjena površina*:

**SS3** - Stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima

U objektima namijenjenim stanovanju (malih, srednjih i velikih gustina) dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu objekta. Dozvoljene su djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, određeni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, vrtići i sl., a uz zadovoljenje posebnih propisa za svaku od ovih djelatnosti. (strana 51)

**Turizam** se na području plana, u smislu pružanja usluga smještaja turistima, prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hostela. Kako je bilo praktično nemoguće utvrditi sve objekte turističke namjene, kao turistička namjena planom su definisani samo prostori za postojeće i planirane hotele i apart-hotele kao površine za pretežno turističku namjenu i oni se nalaze u blokovima br.1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 16, 17 i 20. 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. (tekstualni dio DUP-a, strana 52)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. (strana 67)

**Stambena jedinica** je stan ili turistički apartman. (strana 70)

Objekti poslovne i komercijalne namjene koji ne ugrožavaju okolinu su prostori u kojima se obavljaju intelektualne usluge, uslužne i trgovačke djelatnosti (različite kancelarije, službe, biroi), mali proizvodni pogoni i druge slične djelatnosti kod kojih se ne javlja buka i zagađenje okoline (voda, vazduh, zemljište), kao i ugostiteljsko-turistički sadržaji bez muzike i s ograničenim radnim vremenom. Ove djelatnosti se mogu obavljati i u sklopu stambenog objekta, ukoliko za to postoje tehnički uslovi.

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti **rezidencijalni, jednoporodični, višeporodični i višestambeni objekti**:

Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom. Pod **gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice. Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Pod **višestambenim objektom**, smatra se zgrada s najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 71)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu. (strana 76)



**Zabranjena izgradnja** - Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine i na vodnim površinama **nije dozvoljeno** građenje zgrada, osim u površinama pod zelenilom i slobodnim površinama (urbano zelenilo) kako je uslovima za ovu namjenu definisano. Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (strana 76)

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

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

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

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namijenjen 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 ovlašćena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG" broj 29/07 i „Službeni list CG" br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18). Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za 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 ovlašćenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 76)

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

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM3, SS3 i SS4, Horizontalna i vertikalna regulacija. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7 strana 82-84)

Novi objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

**Samostojeći objekat** je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

**Jednostrano uzidan objekat** je objekat kojem se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

**Dvostrano uzidan objekat** je objekat kojem se dvije bočne strane nalaze na granicama urbanističke parcele, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat. (strana 71)

**Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu:**

**Objašnjenje sljedećih pojmova je istovremeno i obavezni sastavni dio pojedinih UTU gdje se neki od pojmova navodi.**

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

- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu u prizemlju do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla 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 dozvoljene 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 - listu 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

**2. Podzemna etaža** ( garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod **konačno uređenog i 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, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može

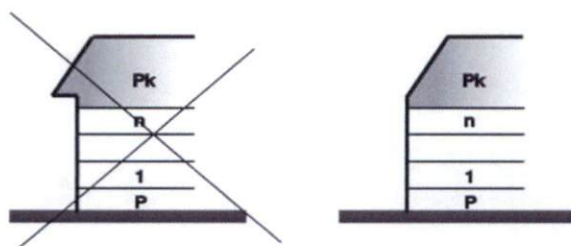


biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

**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.

**3. Potkrovlje** je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do  $23^\circ$ , mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do  $10^\circ$ , poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta (šema 1)



Šema 1

**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.

**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.

**Korisna etaža** objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke **konačno uređenog i nivelisanog terena** neposredno uz objekat veća od 1,00 m. Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzlitka najviše 1,50 m. Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl.

**Pomoćni objekat** je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, 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 objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (strana 70-71)

#### Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

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



**Bočna građevinska linija** određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

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

**Građevinska linija garaže (GLG)** kao građevinska linija podzemne etaže određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU. (strana 77)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

**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 postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 78)

#### **Uslovi za izgradnju ugaonih objekata**

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih uslova.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ovakvi objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, s time da se ne može prekoračiti indeks izgrađenosti propisan za tu parcelu.

#### **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 – 1,5 - 2,5 m

- jednostrano uzidani objekti – 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 3,0 m.

- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

• **Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m.**

• **Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,0 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:**

u zoni sa srednje visokim objektima (SS3) - garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje – G+P+3+Pk, odnosno pet korisnih etaža.

• **Maksimalna visina vijenca iznosi:**

u zoni sa srednje visokim objektima (SS3) - 15,00 m (G+P+3+Pk = 15,00 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

• Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža

- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

• **Krovovi** su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

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

• Visina nazidka potkrovnje etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine.

**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, 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 do 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 83)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

| POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE u m <sup>2</sup> | BRGP u m <sup>2</sup> | POVRŠINA POD<br>OBJEKTIMA u m <sup>2</sup> | INDEKS IZGRADENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST/<br>BR. ETAŽA |
|------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|
|------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|



|                                    |     |     |     |      |      |     |
|------------------------------------|-----|-----|-----|------|------|-----|
| URBANISTIČKA PARCELA 8, u bloku 21 | 369 | 455 | 114 | 1.23 | 0.31 | P+3 |
|------------------------------------|-----|-----|-----|------|------|-----|

### Veličina i oblik urbanističke parcele

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa uslovima parcelacije i izgradnje. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu – list 11. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije".

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP svih objekata), pretežna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*. (detaljnije na strani 75 tekstualnog dijela plana, poglavlje 6.3.3.)

### Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u *Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*. 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 nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila). (strana 75)

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi. (strana 82)

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 maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

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, komercijalne i poslovne djelatnosti), uračunavaju se u ukupnu BRGP, i **u tom slučaju se ukupna planirana spratnost objekta smanjuje za jednu etažu**.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m<sup>2</sup>. (strana 84)

**Ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih pokazatelja datih u tabeli i grafičkog priloga - list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga.**



Ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost koja je povoljnija za investitora. (strana 117)

U skladu sa namjenom, 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 GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA**

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

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

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

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

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



- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).

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

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

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

## 9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

**Poštovanje izvornog arhitektonskog stila** - Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

**Uljepšavanje dvorišnih fasada** - U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

**Sprečavanje kiča** - Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

**Upotreba korektivnog zelenila** - Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

**Upotreba materijala i boja** - U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

**Uljepšavanje javnih prostora** - Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze). (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 6.23, strana 110)

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 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.



## 10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 84)

## 11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Sječu stabala hrasta, čempresa, palmi ili drugih primjeraka vrijednog zelenila obaviti jedino ako arhitektonskim rješenjem nije moguće uklopiti planiranu izgradnju sa ovim zelenilom ili njihovo presađivanje na drugo mjesto u okviru iste urbanističke parcele ili na drugu lokaciju nije moguće. Umjesto posječenog zelenila zasaditi novo iste vrste.

Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednoporodičnog i višeporodičnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena ograde i podzidi u kamenu i slično što je u skladu sa mediteranskim ambijentom. Prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta.

Izbjegavati vrste koje mogu izazvati polenske alergije kod ljudi. Sadnju vršiti tako da ne zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte. U zoni raskrsnica zelenilo ne smije ugroziti vidljivost i pogoršati bezbjednost odvijanja saobraćaja.

**Zelenilo uz grupacije višestambenog stanovanja** - Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

## 12. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi obavezno izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope izgraditi unutar granica sopstvene urbanističke parcele. Visina pojedinačnog podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana



podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom objezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.20 strana 107)

### **13. 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 Izmenom 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).

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

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

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11,01/14) i Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke (Službeni list CG broj 60/18).

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



Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe 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, prorijeđenih, 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.

#### **15. 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.

#### **16. 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.

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

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

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

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

Takođe koristiti sledeće:

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



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

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 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.

## **18. 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..

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

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

## **20. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-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)

### **Položaj urbanističke parcele**

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

Položaj urbanističke parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i urbanističke granicama parcele, prema susjednim urbanističkim parcelama, iste ili druge namjene. (strana 75)

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

### **Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila**

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu:

| <b>Namjena</b>                         | <b>Potreban broj PM, odnosno GM</b>   |
|----------------------------------------|---------------------------------------|
| STAN                                   | 1,1 PM/stanu                          |
| APARTMANI                              | 1,1 PM/apartmanu                      |
| HOTELI U GRADU                         | 1 PM/2 ležaja                         |
| ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI | 1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine |
| UGOSTITELJSKI SADRŽAJI                 | 1 PM/4 stolice                        |
| TRGOVINSKI SADRŽAJI                    | 1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine |
| OSTALI SADRŽAJI                        | prema analizi planera – projektanta   |

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (GLG) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se GLG poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- GLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %,
- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 100 % od površine pripadajuće urbanističke parcele.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti.



Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjeđiti istovremeno sa izgradnjom objekta.

**Ne dozvoljava se prenamjena garaža** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.), **kao ni prenamjena prostora za parkiranje**. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3.11 strana 78, 79)

## 21. 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)

## 22. 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 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 snadbevanja 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.

## **23. 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 praznjenja 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.

## **24. 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

### **25. 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 hidrotehničke mreže (postojeća kanalizaciona cijev) 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 ne nalazi u trasama koridora ostale infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

### **26. 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.

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.

## 27. 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

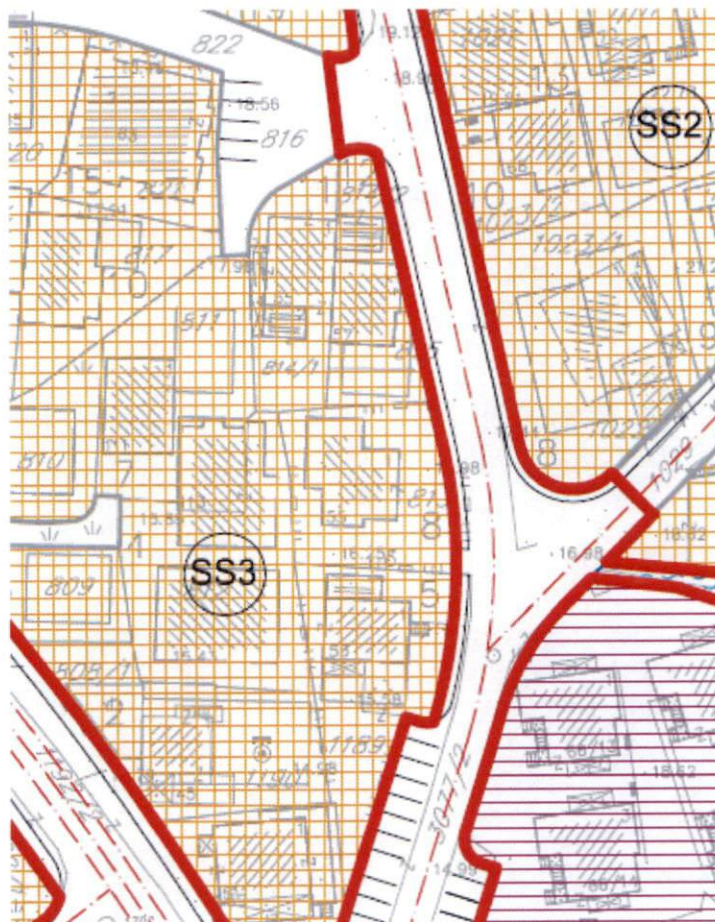
**Rukovodilac Sektora za urbanizam**

**Mila Mitrović, dipl.ing.arh.**





IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 09 Planirano stanje namjena površina  
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



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



Budva, 03.07.2025. godine



## LEGENDA:

### GRANICE

- ■ ■ ■ ■ granica plana
- granica bloka
- granica namjene

### POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

- (SM1) stanovanje manje gustine (jednoporodično stanovanje)
- (SM2) stanovanje manje gustine (višeporodično stanovanje u gradskim vilama)
- (SM3) stanovanje manje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (višeporodično stanovanje-niski objekti)
- (SS1) stanovanje srednje gustine (niski i srednje visoki objekti)
- (SS2) stanovanje srednje gustine (srednje visoki ili objekti veće visine ili visoki objekti)
- (SS3) stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti)
- (SS4) stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)
- (SV1) stanovanje veće gustine (objekti veće visine i visoki objekti)
- (SV2) stanovanje velike gustine (visoki objekti)

### POVRŠINE ZA RAD PRETEŽNO POVRŠINE ZA RAD

- (RSZ) socijalna zaštita - predškolska ustanova
- (RO) obrazovanje - osnovna škola

### POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE I KOMPLEKSE

- (MK) kompleks manastira Podostrog
- (C) vjerski objekat - crkva

### POVRŠINE ZA TURIZAM PRETEŽNO TURISTIČKA NAMJENA

- (TH) površine za hotele i apart hotele

### POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

- (SMN) mješovita namjena (zona visokih objekata)
- (SMN2) mješovita namjena (zona srednje visokih objekata)

### POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO

- (LZS) gradske šume
- (LZNP) uređene slobodne površine
- (LZDZ) linearno zelenilo
- (LZNP2) površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila
- (LDM) maslinjaci

### ZASTIČENA PODRUČJA KULTURNOISTORIJSKA BAŠTINA

- područje spomenika kulture
- zona pod zaštitom

### POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

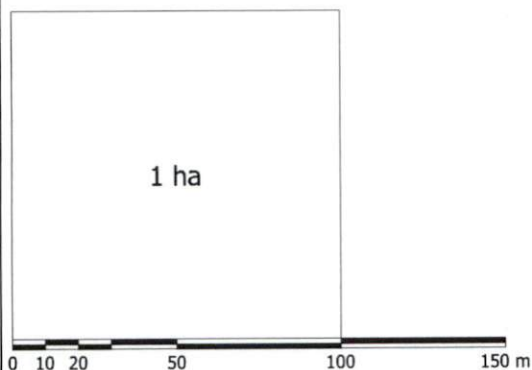
- groblje
- komunalni servisi - vodovod, elektro distribucija

### POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

- (G) garaža
- kolske površine
- pješačke površine
- parking

### VODNE POVRŠINE

- regulisani vodotokovi
- neregulisani vodotokovi



list 09.

**PLANIRANO STANJE  
NAMJENA POVRŠINA**





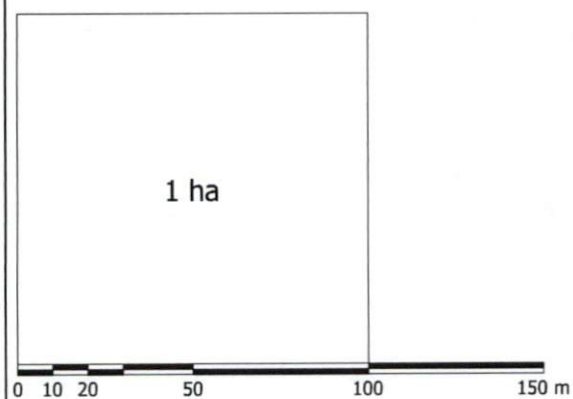
Mila Mitrović, dip



Budva, 03.07.2025. godine

# LEGENDA:

|                                                                                   |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | granica plana                            |
|  | regulaciona linija                       |
|  | građevinska linija                       |
|  | podzemna građevinska linija              |
|  | granica bloka                            |
|  | granica urbanističke parcele             |
|  | granica katastarske parcele              |
|  | broj urbanističke parcele u okviru bloka |
|  | broj katastarske parcele                 |
|  | broj bloka                               |



list 10.

**PLANIRANO STANJE  
REGULACIJA I NIVELACIJA**



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 11 Planirano stanje parcelacija i preparcelacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



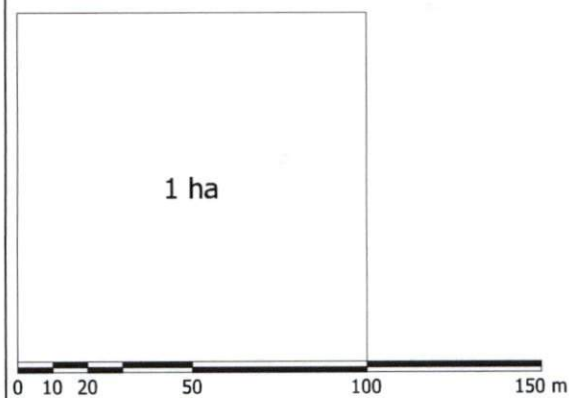
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 03.07.2025. godine

# LEGENDA:

- ■ ■ ■ granica plana
- granica bloka
- granica urbanističke parcele
- granica katastarske parcele
- 1-111 broj urbanističke parcele u okviru bloka
- ////// broj katastarske parcele
- 11 broj bloka

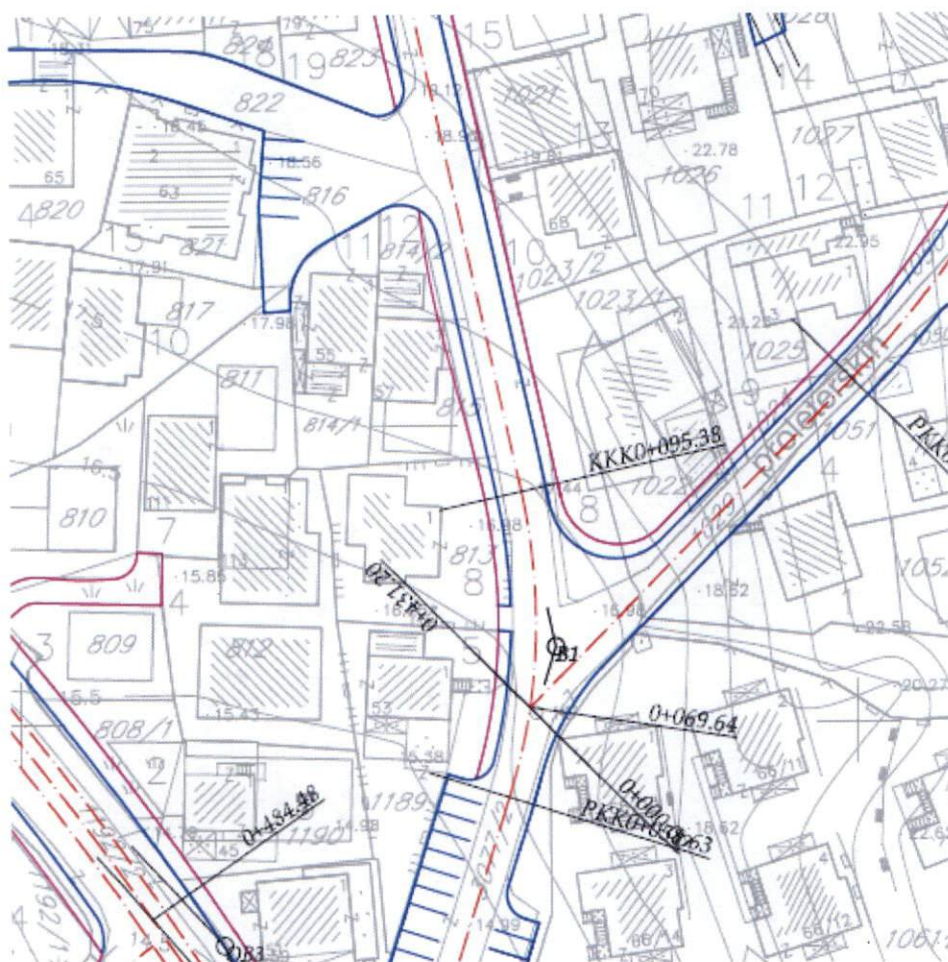


list 11.

**PLANIRANO STANJE  
NACRT PARCELACIJE I  
PREPARCELACIJE**



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 12 Planirani saobraćaj - regulacioni plan  
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



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



Budva, 03.07.2025. godine

This technical drawing shows a road layout with several elevation points and stationing markers. The road is depicted with blue and red lines, indicating different sections or lanes. Key features include:

- Elevation Points:** Numerous points are marked with elevations such as 14.56, 15.89, 16.31, 17.45, 18.52, 18.93, 19.81, 22.78, 25.23, 27.45, 28.52, 29.11, 29.71, 30.73, 31.45, 32.11, 32.71, 33.45, 34.11, 34.71, 35.45, 36.11, 36.71, 37.45, 38.11, 38.71, 39.45, 40.11, 40.71, 41.45, 42.11, 42.71, 43.45, 44.11, 44.71, 45.45, 46.11, 46.71, 47.45, 48.11, 48.71, 49.45, 50.11, 50.71, 51.45, 52.11, 52.71, 53.45, 54.11, 54.71, 55.45, 56.11, 56.71, 57.45, 58.11, 58.71, 59.45, 60.11, 60.71, 61.45, 62.11, 62.71, 63.45, 64.11, 64.71, 65.45, 66.11, 66.71, 67.45, 68.11, 68.71, 69.45, 70.11, 70.71, 71.45, 72.11, 72.71, 73.45, 74.11, 74.71, 75.45, 76.11, 76.71, 77.45, 78.11, 78.71, 79.45, 80.11, 80.71, 81.45, 82.11, 82.71, 83.45, 84.11, 84.71, 85.45, 86.11, 86.71, 87.45, 88.11, 88.71, 89.45, 90.11, 90.71, 91.45, 92.11, 92.71, 93.45, 94.11, 94.71, 95.45, 96.11, 96.71, 97.45, 98.11, 98.71, 99.45, 100.11, 100.71, 101.45, 102.11, 102.71, 103.45, 104.11, 104.71, 105.45, 106.11, 106.71, 107.45, 108.11, 108.71, 109.45, 110.11, 110.71, 111.45, 112.11, 112.71, 113.45, 114.11, 114.71, 115.45, 116.11, 116.71, 117.45, 118.11, 118.71, 119.45, 120.11, 120.71, 121.45, 122.11, 122.71, 123.45, 124.11, 124.71, 125.45, 126.11, 126.71, 127.45, 128.11, 128.71, 129.45, 130.11, 130.71, 131.45, 132.11, 132.71, 133.45, 134.11, 134.71, 135.45, 136.11, 136.71, 137.45, 138.11, 138.71, 139.45, 140.11, 140.71, 141.45, 142.11, 142.71, 143.45, 144.11, 144.71, 145.45, 146.11, 146.71, 147.45, 148.11, 148.71, 149.45, 150.11, 150.71, 151.45, 152.11, 152.71, 153.45, 154.11, 154.71, 155.45, 156.11, 156.71, 157.45, 158.11, 158.71, 159.45, 160.11, 160.71, 161.45, 162.11, 162.71, 163.45, 164.11, 164.71, 165.45, 166.11, 166.71, 167.45, 168.11, 168.71, 169.45, 170.11, 170.71, 171.45, 172.11, 172.71, 173.45, 174.11, 174.71, 175.45, 176.11, 176.71, 177.45, 178.11, 178.71, 179.45, 180.11, 180.71, 181.45, 182.11, 182.71, 183.45, 184.11, 184.71, 185.45, 186.11, 186.71, 187.45, 188.11, 188.71, 189.45, 190.11, 190.71, 191.45, 192.11, 192.71, 193.45, 194.11, 194.71, 195.45, 196.11, 196.71, 197.45, 198.11, 198.71, 199.45, 200.11, 200.71, 201.45, 202.11, 202.71, 203.45, 204.11, 204.71, 205.45, 206.11, 206.71, 207.45, 208.11, 208.71, 209.45, 210.11, 210.71, 211.45, 212.11, 212.71, 213.45, 214.11, 214.71, 215.45, 216.11, 216.71, 217.45, 218.11, 218.71, 219.45, 220.11, 220.71, 221.45, 222.11, 222.71, 223.45, 224.11, 224.71, 225.45, 226.11, 226.71, 227.45, 228.11, 228.71, 229.45, 230.11, 230.71, 231.45, 232.11, 232.71, 233.45, 234.11, 234.71, 235.45, 236.11, 236.71, 237.45, 238.11, 238.71, 239.45, 240.11, 240.71, 241.45, 242.11, 242.71, 243.45, 244.11, 244.71, 245.45, 246.11, 246.71, 247.45, 248.11, 248.71, 249.45, 250.11, 250.71, 251.45, 252.11, 252.71, 253.45, 254.11, 254.71, 255.45, 256.11, 256.71, 257.45, 258.11, 258.71, 259.45, 260.11, 260.71, 261.45, 262.11, 262.71, 263.45, 264.11, 264.71, 265.45, 266.11, 266.71, 267.45, 268.11, 268.71, 269.45, 270.11, 270.71, 271.45, 272.11, 272.71, 273.45, 274.11, 274.71, 275.45, 276.11, 276.71, 277.45, 278.11, 278.71, 279.45, 280.11, 280.71, 281.45, 282.11, 282.71, 283.45, 284.11, 284.71, 285.45, 286.11, 286.71, 287.45, 288.11, 288.71, 289.45, 290.11, 290.71, 291.45, 292.11, 292.71, 293.45, 294.11, 294.71, 295.45, 296.11, 296.71, 297.45, 298.11, 298.71, 299.45, 300.11, 300.71, 301.45, 302.11, 302.71, 303.45, 304.11, 304.71, 305.45, 306.11, 306.71, 307.45, 308.11, 308.71, 309.45, 310.11, 310.71, 311.45, 312.11, 312.71, 313.45, 314.11, 314.71, 315.45, 316.11, 316.71, 317.45, 318.11, 318.71, 319.45, 320.11, 320.71, 321.45, 322.11, 322.71, 323.45, 324.11, 324.71, 325.45, 326.11, 326.71, 327.45, 328.11, 328.71, 329.45, 330.11, 330.71, 331.45, 332.11, 332.71, 333.45, 334.11, 334.71, 335.45, 336.11, 336.71, 337.45, 338.11, 338.71, 339.45, 340.11, 340.71, 341.45, 342.11, 342.71, 343.45, 344.11, 344.71, 345.45, 346.11, 346.71, 347.45, 348.11, 348.71, 349.45, 350.11, 350.71, 351.45, 352.11, 352.71, 353.45, 354.11, 354.71, 355.45, 356.11, 356.71, 357.45, 358.11, 358.71, 359.45, 360.11, 360.71, 361.45, 362.11, 362.71, 363.45, 364.11, 364.71, 365.45, 366.1

Mila Mitrović dipl



Budva, 03.07.2025. godine



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 15 Površine pod zelenilom I slobodne površine  
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



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



Budva, 03.07.2025. godine

## LEGENDA:

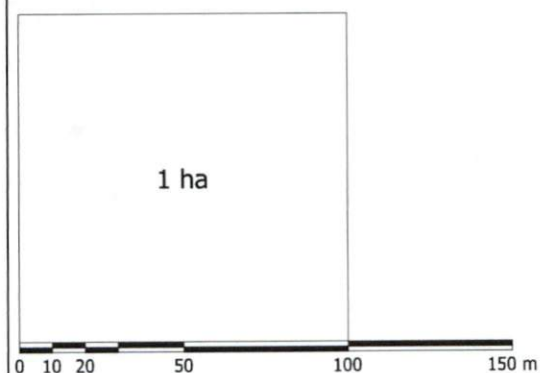
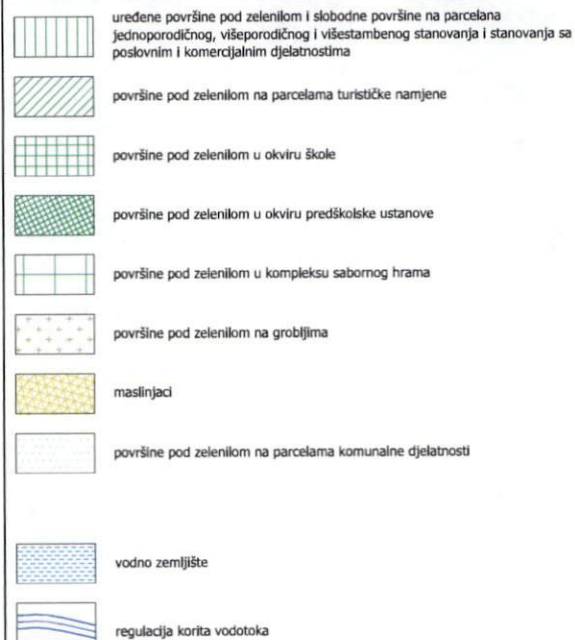
### GRANICE



### POVRŠINE POD ZELENILOM JAVNOG KORIŠĆENJA



### POVRŠINE POD ZELENILOM OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

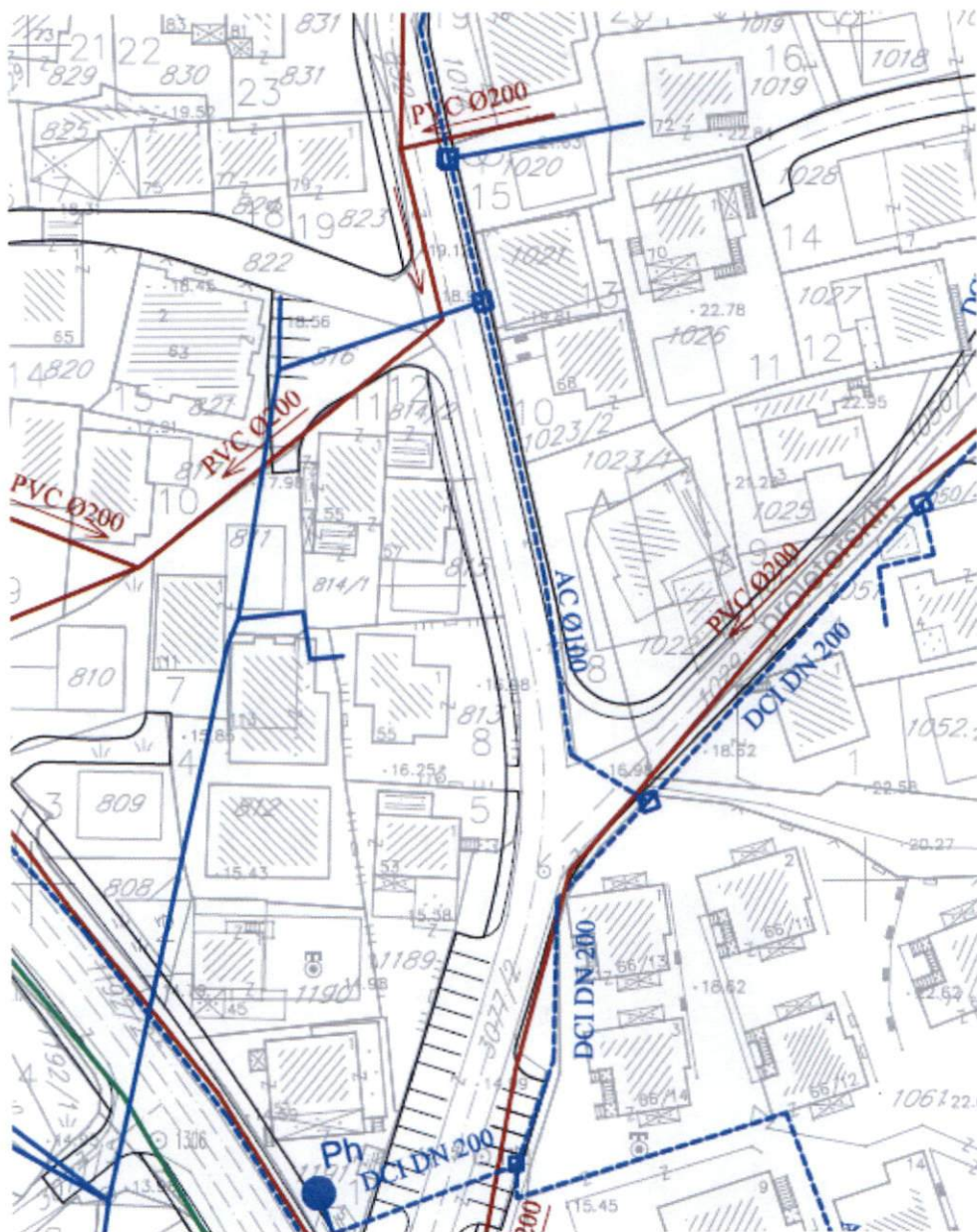


list 15.

## PLANIRANO STANJE POVRŠINE POD ZELENILOM I SLOBODNE POVRŠINE



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLIJUN, list 17 Planirano stanje hidrotehnička infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



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

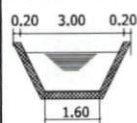


Budva, 03.07.2025. godine

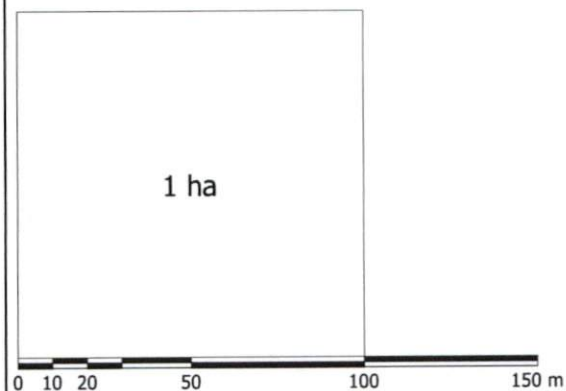
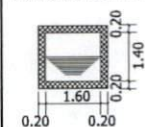
# **LEGENDA:**

-  granica plana
-  regionalni vodovod
-  postojeći vodovod
-  novi vodovod
-  fekalna kanalizacija
-  atmosferska kanalizacija
-  regulisana rijeka
-  regulisani potok - otvoreno korito
-  regulisani potok - djelimično zatvoreno korito
-  planirana crpna stanica
-  požarni hidrant

OTVORENO REGULISANO KORITO  
POTOKA PODKOŠLIJUN



ZARVORENO REGULISANO KORITO  
POTOKA PODKOŠLIJUN

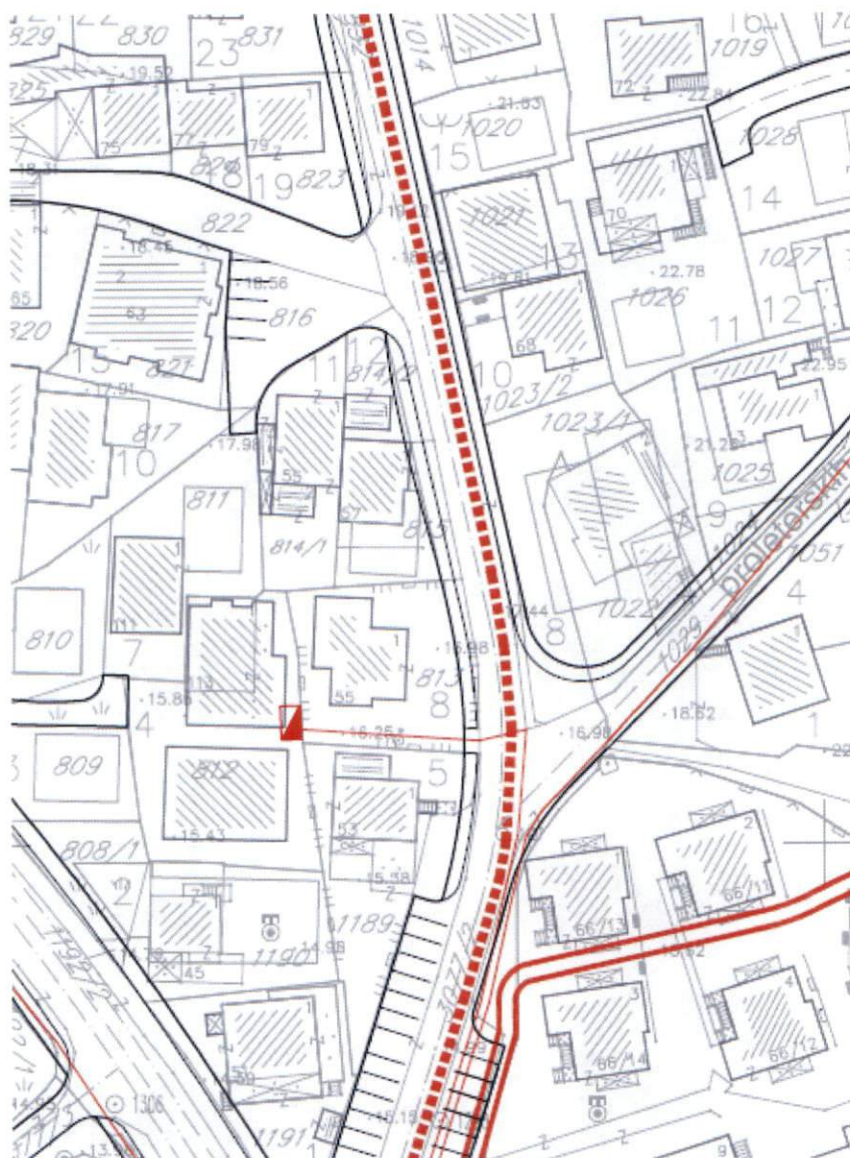


list 17.

**PLANIRANO STANJE  
HIDROTEHNIČKA  
INFRASTRUKTURA**



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 19 Planirano stanje elektroenergetska mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



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



Budva, 03.07.2025. godine

## LEGENDA:

■ ■ ■ ■ granica plana

### POSTOJEĆE

▲ TS 10/0.4 kV

▣ slobodnostojeći KRO

~~~~~ 35kV dalekovod (vazdušna mreža)- UKIDA SE

----- 35kV (6x) dalekovod (kablovska mreža)

==== 35kV (3x) dalekovod (kablovska mreža)

==== 10kV dalekovod (kablovska mreža)

==== 0.4kV vod (kablovska mreža)

----- 0.4kV vod (vazdušni)

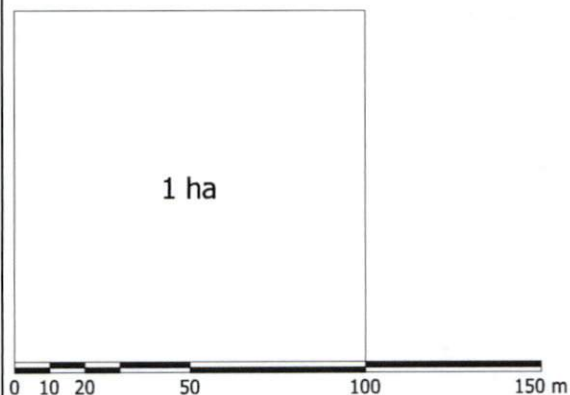
### PLANIRANO

▲ TS 10/0.4 kV

----- 10kV dalekovod (kablovska mreža)

----- 35kV dalekovod (kablovska mreža)

NAPOMENA:  
Sve trafo stanice sa oznakom "MK (broj)" su 2x 630 kVA



list 19.

**PLANIRANO STANJE  
ELEKTROENERGETSKA  
MREŽA**



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 21 Planirano stanje telekomunikacije  
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



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



Budva, 03.07.2025. godine

## LEGENDA:

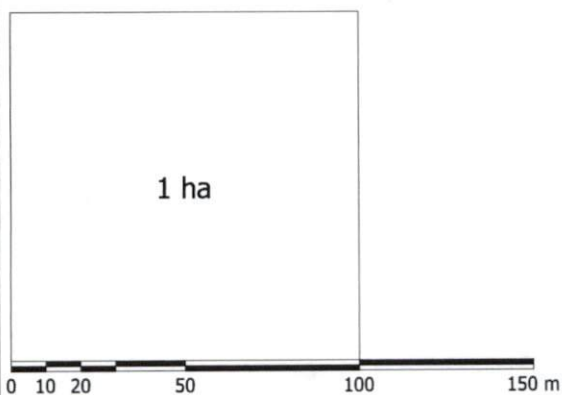
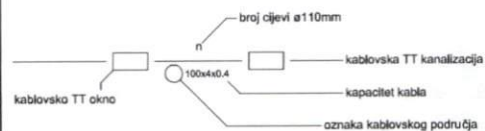
■ ■ ■ ■ granica plana

### POSTOJEĆE

-  spoljašnji kablovski izvod
-  unutrašnji kablovski izvod
-  komunikaciono čvorište  
(izdvojeni komunikacioni stepen)

### PLANIRANO

-  spoljašnji kablovski izvod
-  unutrašnji kablovski izvod
-  komunikaciono čvorište  
(izdvojeni komunikacioni stepen)



list 21.

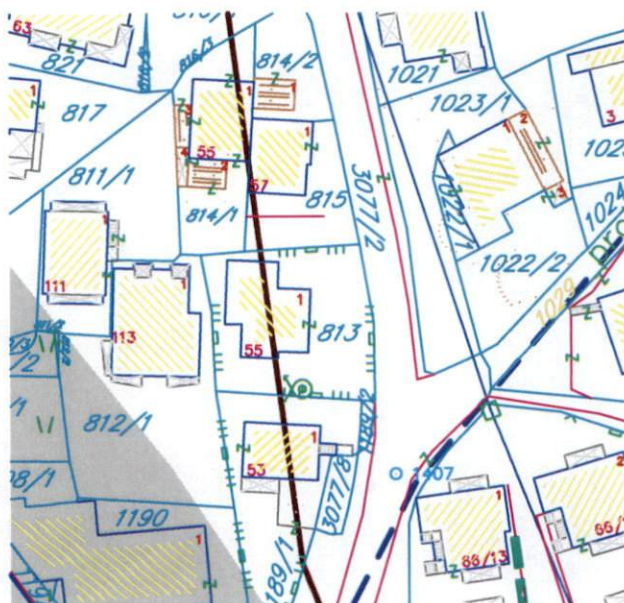
**PLANIRANO STANJE  
TELEKOMUNIKACIJE**



**DUP Podkošljun - URBANISTICKI POKAZATELJI**

| POSTOJEĆE                                               |      |                                                                         |                  |                                                        |        |                                                      |      | PLANIRANO                                                    |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|---------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Blok                                                    |      | Broj urbanističke parcele                                               |                  | Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )        |        | POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m <sup>2</sup> )             |      | UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m <sup>2</sup> )                  |         | SPRATNOST                                                        |      | Indeks zauzetosti                                         |      | Indeks izgrađenosti                                                                                          |  |
| 21                                                      | 1    | 353                                                                     | 145              | 435                                                    | P-2    | 0,41                                                 | 1,23 |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| 21                                                      | 2    | 451                                                                     | 132              | 269                                                    | P+1    | 0,29                                                 | 0,60 |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| 21                                                      | 3    | 186                                                                     | 0                | 0                                                      |        | 0,00                                                 | 0,00 |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| 21                                                      | 4    | 589                                                                     | 321              | 799                                                    | P+3    | 0,54                                                 | 1,36 |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| 21                                                      | 5    | 419                                                                     | 95               | 247                                                    | P+2    | 0,23                                                 | 0,59 |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| 21                                                      | 6    | 321                                                                     | 0                | 0                                                      |        | 0,00                                                 | 0,00 |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| 21                                                      | 7    | 377                                                                     | 93               | 188                                                    | P+1    | 0,25                                                 | 0,49 |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| 21                                                      | 8    | 369                                                                     | 114              | 341                                                    | P+2    | 0,31                                                 | 0,82 |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| 21                                                      | 9    | 575                                                                     | 178              | 527                                                    | P+2    | 0,31                                                 | 0,82 |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| 21                                                      | 10   | 319                                                                     | 117              | 350                                                    | P+1+Pk | 0,37                                                 | 1,10 |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| 21                                                      | 11   | 265                                                                     | 104              | 209                                                    | P+1    | 0,39                                                 | 0,79 |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| 21                                                      | 12   | 260                                                                     | 98               | 177                                                    | P+1    | 0,38                                                 | 0,68 |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         |      |                                                                         |                  |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE                                  |      | MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m <sup>2</sup> )                     |                  | MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m <sup>2</sup> ) |        | MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST                      |      | Indeks zauzetosti                                            |         | Indeks izgrađenosti                                              |      | Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se) |      | Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja) |  |
| SS3                                                     | 166  | 662                                                                     | P-2+Pk           |                                                        |        | 0,48                                                 | 1,93 | 0,1                                                          | DOG,NDG |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| SS4                                                     | 251  | 1256                                                                    | G+P+3+Pk         |                                                        |        | 0,56                                                 | 2,78 | 0                                                            | IZG     |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| SS3                                                     | 80   | 320                                                                     | G+P+2+Pk         |                                                        |        | 0,43                                                 | 1,70 |                                                              | IZG     |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| SS4                                                     | 321  | 1283                                                                    | G+P+2+Pk, G+P+3  |                                                        |        | 0,54                                                 | 2,18 | 1                                                            | NDG     |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| SS3                                                     | 142  | 567                                                                     | G+P+2+Pk         |                                                        |        | 0,34                                                 | 1,35 | 0                                                            | IZG     |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| SS3                                                     | 110  | 440                                                                     | G+P+2+Pk         |                                                        |        | 0,34                                                 | 1,37 |                                                              | IZG     |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| SS3                                                     | 163  | 815                                                                     | P+3+Pk, G+P+3+Pk |                                                        |        | 0,43                                                 | 2,16 | 1                                                            | DOG,NDG |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| SS3                                                     | 114  | 455                                                                     | P+3              |                                                        |        | 0,31                                                 | 1,23 | 1                                                            | NDG     |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| SS3                                                     | 194  | 720                                                                     | G+P+2+Pk         |                                                        |        | 0,34                                                 | 1,25 |                                                              | DOG,NDG |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| SS3                                                     | 145  | 580                                                                     | G+P+2+Pk         |                                                        |        | 0,45                                                 | 1,82 | 1                                                            | DOG,NDG |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| SS3                                                     | 104  | 313                                                                     | P+2+Pk           |                                                        |        | 0,39                                                 | 1,18 | 1                                                            | NDG     |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| SS3                                                     | 155  | 622                                                                     | P+2+Pk           |                                                        |        | 0,60                                                 | 2,39 | 1                                                            | DOG,NDG |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         |      |                                                                         |                  |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m <sup>2</sup> ) |      | MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m <sup>2</sup> ) |                  | BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m <sup>2</sup> ) |        | BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m <sup>2</sup> ) |      | BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m <sup>2</sup> ) |         | BRGP manastirski kompleks (m <sup>2</sup> )                      |      | BRGP vjerski objekti - crkva (m <sup>2</sup> )            |      | BRGP komunalni servisi (m <sup>2</sup> )                                                                     |  |
|                                                         | 514  |                                                                         | 168              |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         | 1005 |                                                                         | 251              |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         | 240  |                                                                         | 80               |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         | 662  |                                                                         | 321              |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         | 425  |                                                                         | 142              |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         | 330  |                                                                         | 110              |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         | 652  |                                                                         | 163              |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         | 341  |                                                                         | 114              |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         | 528  |                                                                         | 194              |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         | 435  |                                                                         | 145              |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         | 209  |                                                                         | 104              |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         | 466  |                                                                         | 155              |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
|                                                         |      |                                                                         |                  |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| Površine pod zelenilom (m <sup>2</sup> )                |      | Broj stanova (apartmana)                                                |                  | Broj hotelskih ležaja                                  |        | Broj stanovnika                                      |      | Neizgrađ. površina parcele (m <sup>2</sup> )                 |         | Površina pod zelenilom po stanovniku (m <sup>2</sup> /stanovnik) |      | NETO gustoća stanovanja (st/ha)                           |      |                                                                                                              |  |
| 92                                                      | 5    |                                                                         | 16               |                                                        | 32     |                                                      | 200  |                                                              | 185     |                                                                  | 5,7  |                                                           | 46   |                                                                                                              |  |
| 100                                                     | 9    |                                                                         | 32               |                                                        | 8      |                                                      | 108  |                                                              | 7,1     |                                                                  | 40   |                                                           | 52   |                                                                                                              |  |
| 54                                                      | 2    |                                                                         | 8                |                                                        | 31     |                                                      | 268  |                                                              | 4,4     |                                                                  | 52   |                                                           | 32   |                                                                                                              |  |
| 134                                                     | 9    |                                                                         | 14               |                                                        | 278    |                                                      | 10,3 |                                                              | 10,3    |                                                                  | 32   |                                                           | 10,0 |                                                                                                              |  |
| 278                                                     | 4    |                                                                         | 11               |                                                        | 211    |                                                      | 10,0 |                                                              | 32      |                                                                  | 10,0 |                                                           | 55   |                                                                                                              |  |
| 105                                                     | 3    |                                                                         | 21               |                                                        | 214    |                                                      | 5,2  |                                                              | 29      |                                                                  | 11,8 |                                                           | 28   |                                                                                                              |  |
| 107                                                     | 6    |                                                                         | 17               |                                                        | 382    |                                                      | 11,4 |                                                              | 28      |                                                                  | 11,4 |                                                           | 43   |                                                                                                              |  |
| 126                                                     | 3    |                                                                         | 14               |                                                        | 174    |                                                      | 6,3  |                                                              | 43      |                                                                  | 12,1 |                                                           | 25   |                                                                                                              |  |
| 191                                                     | 5    |                                                                         | 7                |                                                        | 160    |                                                      | 12,1 |                                                              | 105     |                                                                  | 3,5  |                                                           | 57   |                                                                                                              |  |
| 87                                                      | 4    |                                                                         | 15               |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| 80                                                      | 2    |                                                                         |                  |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |
| 52                                                      | 4    |                                                                         |                  |                                                        |        |                                                      |      |                                                              |         |                                                                  |      |                                                           |      |                                                                                                              |  |

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





## Granice

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

## Mreža naselja

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

## Hidrotehnička infrastruktura

|  |                                                        |
|--|--------------------------------------------------------|
|  | Regionalni vodovod                                     |
|  | Regionalni vodovod - planirani                         |
|  | Postojeći lokalni vodovod                              |
|  | Planirani lokalni vodovod                              |
|  | Postojeća kanalizaciona cijev                          |
|  | Planirani kanalizaciona cijev                          |
|  | Postojeći podmorski ispust                             |
|  | Planirani podmorski ispust                             |
|  | Podmorski ispust koji se ukida                         |
|  | Rezervoar regionalnog vodovoda                         |
|  | Planirana platforma za tankovanje regionalnog vodovoda |
|  | Postojeći optički kabal uz regionalni vodovod          |

|  |                                         |
|--|-----------------------------------------|
|  | Postojeći rezervoar                     |
|  | Planirani rezervoar                     |
|  | Postojeća crpna stanica                 |
|  | Postojeća prekidna komora               |
|  | Postojeće izvorište                     |
|  | Priključak lokalnog vodovoda na RVS     |
|  | Postojeće PPOV                          |
|  | Planirano PPOV                          |
|  | Postojeća crpna za otpadne vode stanica |
|  | Planirana crpna stanica za otpadne vode |



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 919-104-UPJ-632/25  
Datum: 27.06.2025.



Katastarska opština: BUDVA  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 9  
Parcela: 813

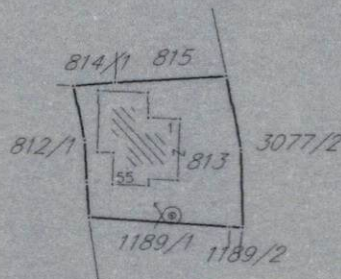
## KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4  
683  
500  
6  
570  
500

4  
683  
500  
6  
570  
500



4  
683  
400  
6  
570  
500

4  
683  
400  
6  
570  
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: Punić



Ovjerava  
Službeno lice:





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-13941/2025

Datum: 05.06.2025

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/25-725/2 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 235 - PREPIS

## 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 |
|------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 813  |         |             | 8<br>8     |             | PODKOŠLJUN                   | Dvorište<br>KUPOVINA               |            | 343                     | 0.00   |
| 813  |         | 1           | 8<br>8     |             | PODKOŠLJUN                   | Porodična stambena zgrada          |            | 74                      | 0.00   |
|      |         |             |            |             |                              |                                    |            | 417                     | 0.00   |

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto          | Prava      | Obim prava |
|------------------------|------------------------------------------------|------------|------------|
|                        | VUČETIĆ PAVLE NIKOLA<br>IV PROLETERSKA 1 Budva | Korišćenje | 1/1        |

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja<br>Osnov sticanja<br>Sobnost | PD<br>Godina<br>izgradnje | Spratnost/ Sprat<br>Površina | Prava<br>Vlasnik ili nosilac prava<br>Adresa, Mjesto               |
|------|---------|-------------|-----------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 813  |         | 1           | Porodična stambena zgrada                     | 967                       | 74                           | Svojina<br>VUČETIĆ PAVLE NIKOLA<br>IV PROLETERSKA 1 Budva<br>1 / 1 |
| 813  |         | 1           | Stambeni prostor<br>Petosoban stan            | 1                         | P<br>100                     | Svojina<br>VUČETIĆ PAVLE NIKOLA<br>IV PROLETERSKA 1 Budva<br>1 / 1 |
| 813  |         | 1           | Stambeni prostor<br>Petosoban stan            | 2                         | P1<br>100                    | Svojina<br>VUČETIĆ PAVLE NIKOLA<br>IV PROLETERSKA 1 Budva<br>1 / 1 |
| 813  |         | 1           | Stambeni prostor<br>Četvorosoban stan         | 3                         | PN<br>100                    | Svojina<br>VUČETIĆ PAVLE NIKOLA<br>IV PROLETERSKA 1 Budva<br>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).



u Načelnica: 4

*Sonja Tomašević*

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



# SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

| Br. parcele<br>podbroj | Zgrada<br>PD | Predmet               | Datum i vrijeme  | Podnosilac   | Sadržina                                                           |
|------------------------|--------------|-----------------------|------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------|
|                        |              |                       |                  |              |                                                                    |
| 813/0                  |              | 104-2-919-2845/1-2025 | 07.05.2025 12:42 | NADA SEKULIĆ | RJEŠENJE O NASLEĐIVANJU U LN 235<br>KO BUDVA NA KP 813 PD1 PD2 PD3 |
| 813/0                  | 1            | 104-2-919-2845/1-2025 | 07.05.2025 12:42 | NADA SEKULIĆ | RJEŠENJE O NASLEĐIVANJU U LN 235<br>KO BUDVA NA KP 813 PD1 PD2 PD3 |
| 813/0                  | 1            | 104-2-919-2845/1-2025 | 07.05.2025 12:42 | NADA SEKULIĆ | RJEŠENJE O NASLEĐIVANJU U LN 235<br>KO BUDVA NA KP 813 PD1 PD2 PD3 |
| 813/0                  | 2            | 104-2-919-2845/1-2025 | 07.05.2025 12:42 | NADA SEKULIĆ | RJEŠENJE O NASLEĐIVANJU U LN 235<br>KO BUDVA NA KP 813 PD1 PD2 PD3 |
| 813/0                  | 1            | 104-2-919-2845/1-2025 | 07.05.2025 12:42 | NADA SEKULIĆ | RJEŠENJE O NASLEĐIVANJU U LN 235<br>KO BUDVA NA KP 813 PD1 PD2 PD3 |
| 813/0                  | 3            | 104-2-919-2845/1-2025 | 07.05.2025 12:42 | NADA SEKULIĆ | RJEŠENJE O NASLEĐIVANJU U LN 235<br>KO BUDVA NA KP 813 PD1 PD2 PD3 |
| 813/0                  | 1            | 104-2-919-2845/1-2025 | 07.05.2025 12:42 | NADA SEKULIĆ | RJEŠENJE O NASLEĐIVANJU U LN 235<br>KO BUDVA NA KP 813 PD1 PD2 PD3 |