



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: 06-332/25-1142/4
Budva, 10.11.2025.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu BOŽOVIĆ NEBOJŠE, na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Službeni 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 Crne Gore („Službeni list CG“, br. 56/18) i **LSL „Podostrog“** („Službeni list CG - opštinski propisi“, br. 11/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 87 koju čine

Djelovi katastarskih parcela broj 880/1 i 880/2 KO Maine

Djelovi kat. parcela br. 880/1 i 880 KO Maine nalaze se u trasi saobraćajnice i UP324, dok se dio kat. parcele br. 880/1 KO Maine nalazi i u autohtonom zelenilu po LSL.

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 biće utvrđeni 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 1747 za KO Maine, od 02.10.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 880/1 KO Maine** upisana je livada 4. klase površine 590m². Na katastarskoj parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva – Božović Nebojša (Obim prava 1/1).

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 27.10.2025.godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti br. 1749 za KO Maine, na **katastarskoj**

parceli broj 880/2 KO Maine upisana livada 4. klase površine 452m². Na kat. parceli nema upisanih objekata, tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je Božović Zoran (Obim prava 1/1).

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose među vlasnicima predmetnih kat. parcela.

Nakon uvida u dostavljeni fotokopiju Elaborata geodetskih radova – Parcelacija, koji je zaveden kod Uprave za nekretnine – PJ Budva pod br. 919-104-UP-5645/25 od 28.08.2025. godine, utvrđeno je da je nakon izrade predmetne LSL došlo do preparcelacije kat. parcele br. 880 KO Maine, na osnovu snimljenog faktičkog stanja postojećeg puta od strane geodetske organizacije "GEOJUG" d.o.o. Budva, na zahtjev podnosioca Božović Nebojše i Božović Zorana, a da taj put nije izveden u skladu sa planskim dokumentom, odnosno da isti presijeca predmetnu UP87. Imajući u vidu navedeno, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva obratio se aktom br. 06-332/25-1142/3 od 16.10.2025. godine za mišljenje Sekretarijatu za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, u smislu obaveza investitora u odnosu na postojeću saobraćajnicu.

Shodno dostavljenom mišljenju br. 07-354/25-1833/1 od 22.10.2025. godine, koje je obavezujuće i predstavlja sastavni dio ovih UT uslova, realizacija građevinskih radova može se vršiti isključivo nakon usklađivanja postojećeg stanja saobraćajne infrastrukture sa planskim rješenjem, odnosno nakon što se obezbijede svi uslovi predviđeni planskim dokumentom.

U dostavljenom aktu, između ostalog, navodi se sledeće: "Imajući u vidu navedeno, potrebno je da se prije realizacije bilo kakvog građevinskog zahvata izvrši izmještanje postojeće saobraćajnice i izgradnja nove u skladu sa planskom dokumentacijom, čime bi se omogućilo sprovođenje planiranog urbanističkog rješenja. Do tada, izgradnja planiranog objekta nije moguća. Takođe, napominjemo da je u toku postupak legalizacije, te da bi u slučaju legalizacije postojeće saobraćajnice, u njenom sadašnjem položaju došlo do trajnog onemogućavanja realizacije planiranog objekta u skladu sa važećim planskim dokumentom. U tom smislu, predlažemo da se nakon izdavanja UTU, investitor obrati Sekretarijatu za investicije, kako bi pribavio informacije da li je predmetni put izgrađen od strane Opštine Budva, koji je njegov trenutni status, te da li Sekretarijat za investicije eventualno ima namjeru da pokrene postupak legalizacije postojećeg puta ili da izvrši njegovo izmještanje u skladu sa planskim rješenjem. Na osnovu tih informacija investitor bi mogao da ima potpun uvid u stvarno stanje i da planira dalje korake u valorizaciji svoje parcele."

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SM – Stanovanje (nova izgradnja)

Namjena objekata i lokacijska ograničenja - U okviru prostora ambijentalne izgradnje treba omogućiti izgradnju sledećih sadržaja:

- 1) stambeno-rezidencijalni objekti - tip vila;
- 2) turistički objekti visoke kategorije - porodični hoteli i sl.; i
- 3) poslovni objekti- usluge i ekološki čista proizvodnja.

Posebno treba napomenuti da se ne smiju graditi apartmani u višespratnim objektima, već samo u objektima tipa bungalova, gdje svaki apartman ima prizemlje i funkcionalni dio parcele. Poslovne sadržaje (benzinske pumpe, servisi i eventualno moteli) kao i proizvodne objekte treba locirati uz magistralu. Ovo ograničenje ne važi za ugostiteljske objekte, tj. restorane. (tekstualni dio LSL-e, strana 5)

Planirane funkcije i sadržaji - Osnovna funkcionalna orijentacija sela u zaleđu jeste kombinacija specifičnih vidova turizma i specifične poljoprivredne proizvodnje oslonjenih na izuzetan graditeljski ambijent. Na presjeku ta tri elementa treba tražiti funkcionalnost ovog područja. Kada se imaju u vidu uslovi savremenog, industrijskom načinu proizvodnje bliskom poljoprivrednog poslovanja, poljoprivreda teško da može da bude

pokretačka djelatnost u ovome području, ali može da bude značajna dopunska aktivnost. (tekstualni dio LSL-e, strana 7)

Porodični hotel - *Porodični hotel manjeg kapaciteta*, koji je po svom sadržaju sposoban da se uklopi u staru građevinsku strukturu većih kuća ili čak i u strukturu jedne grupe kuća, je jedna od važnih orijentacija. Svako od sela u zaleđu ima nizove, grupe ili grozdove kuća koje se ne koriste, koje su propale i ruinirane i koje ima smisla kroz obnovu transformisati u ovakav tip hotela. Njegova glavna karakteristika jeste da postoji usklađenost između sposobnosti i mogućnosti porodice da vodi ovakvu vrstu objekta i njenog kapaciteta. U današnjim uslovima radi se o kapacitetu od 30, 50 ili 70 ležaja, sa ili bez hrane, sa ili bez nekih drugih pogodnosti za goste. Proces obnove i kasnijeg poslovanja moguće je da računa i na drugačije aranžmane u kojima bi se sadašnji vlasnici starih i ruiniranih kuća pojavili kao akcionari u projektu obnove. Porodično bavljenje turističkom privredom danas je rasprostranjeno duž čitave obale tako da već sada postoji zavidan nivo znanja koji omogućava da se u brdskom predjelu pokrene rad sličnih kapaciteta.

Aktivan eko-hotel - Aktivan hotel je eko-turistički kapacitet koji se naslanja na ideju porodičnog hotela a od ovog se razlikuje time što kao svoj sastavni dio ima proizvodne poljoprivredne površine u čiju je obradu i održavanje uključen i sam gost. Ovu ideju smo preuzeli iz jednog prethodnog projekta koji je bio razradivan za revitalizaciju tivatskih brdskih sela a koji je zapravo počivao na starom konceptu seoskog turizma. Aktivan hotel je spoj modernog malog poljoprivrednog dobra, ili farme, sa jasnom orijentacijom ka proizvodnji zdrave hrane i smještajnog kapaciteta. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima stoje na ispomoći baštovan, čovjek koji zna sa stokom, poneki obučeni radnik i sl. Zamisao je da gosti budu oni koji sebi mogu da dozvole duži boravak koji bi mogao da se poklopi sa poljoprivrednim ciklusom, ili bar sa jednim njegovim dijelom, kao i oni koji u više sezona mogu da prate šta se zbiva u prirodi i proizvodnji zasnovanoj na njoj. Bavljenje poljoprivredom je samo jedna od segmenata u dnevnom rasporedu gosta, dok se ostali dio vremena troši na konvencionalni način. Tradicionalne strukture sela u zaleđu i kuće i okolne bašte su idealne za ovakvu vrstu turizma upravo iz razloga što su u svojoj prostornoj organizaciji u vrijeme kada su nastajale računale sa izvjesnim stepenom samodovoljnosti. Taj momenat u ovom vidu kapaciteta treba iskoristiti.

Kuće za porodični odmor - Kuće za porodični odmor zavičajaca i onih sa strane, odmarališni smještaj malog obima, pojedinačni apartamni ili sobe za izdavanje su takve vrste turističkih kapaciteta koji se vjerovatno na najlakši način, bez rizika, mogu uklopiti u vrijedan tradicionalni fond. Ovdje se prvenstveno radi o unutrašnjim adaptacijama, modernizaciji enterijera, kao i uvođenju savremenih instalacija. U ovim slučajevima spoljašnost tradicionalne kuće skoro i da ne treba da bude izmijenjena.

Ostali turistički, ugostiteljski, rekreativni i drugi sadržaji - Svi sadržaji koji mogu da doprinesu razvoju turizma na selu su dobrodošli pod uslovom da ne narušavaju graditeljsko nasljeđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisane ekosisteme sela, ne remete mir koji seoska sredina nudi niti zatvaraju vizure. Na liniji prihvatljivih sadržaja su pojedinačni i specifični ugostiteljski objekat skromnog kapaciteta, umjetnički i zanatsko-umjetnički atelje ili studio, zbirka lokalnih etnografski vrijednih predmeta, otvoreni teren za male sportove, tenis, košarku, odbojku i sl., seoska bakalnica, prodavnica suvenira i lokalnih predmeta, znači sve ono što je u stanju da se uklopi u osjetljivo graditeljsko i hortikulturno nasljeđe.

Posebni turistički kapaciteti - Postojalo je do sada više ideja da se u područjima sela u zaleđu podignu veliki i ekskluzivni smještajni kapaciteti opremljeni specifičnom pratećim sadržajima. Jedna od takvih ideja je bila izgradnja lanca ekskluzivnih brdskih hotela vezanim za obalu žičarama, a druga podizanje velikog turističkog naselja u zoni Tudorovići - Blizikuće. U ovom trenutku je neizvjesno u kom pravcu ovakve i srodne ideje mogu da se razvijaju. Ukoliko bi se u budućnosti pojavio investitor sa posebnim predlozima u vezi tretmana tradicionalnog seoskog nasljeđa i njegovog turističkog aktiviranja, biće potrebno da se te ideje ispituju kroz posebne studije opravdanosti i eventualne odgovarajuće nove izmene i dopune GUP-a, ali bez odstupanja od ključnih principa koje definiše ova Studija.

Stambeni sadržaj - Imajući u vidu karakter ambijenta, potrebe za njegovim očuvanjem i orijentaciju ka obnovi, predlažemo individualno, porodično stanovanje kao jedini vid. To ne isključuje da se u starim velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti ne nađe i veći broj stanova, ali isključuje izgradnju takozvanih "apartmentskih zgrada", tipičnih za gradski ambijent u kojima su relativno neproduktivni stanovi za odmor. Iz ovog područja treba isključiti kolektivne vidove stanovanja, kolektivne stambene zgrade ili bilo koje stambene forme koje su po svojoj morfologiji gradskog karaktera. U selima takođe ne treba razvijati radničke smještajne kapacitete za sezonce, građevince i sl. Prihvatljivo stanovanje je nadalje opisano.

Individualno stanovanje po poljoprivrednih domaćinstava - Individualno stanovanje poljoprivrednih domaćinstava, bilo starosjedioca ili onih koji se vraćaju poljoprivredi je jedna orijentacija. Program u kome je pun sadržaj koji odgovara poljoprivrednom domaćinstvu i koji podrazumijeva pored kuće i postojanje različitih objekata potrebnih poljoprivredi moguće je da bude razvijen samo u slučaju slobodnostojećeg objekta. Za slučaj niza, grupe, ili grozda, zbog skućenijih prostornih mogućnosti i ugrožavanja susjeda vazduhom iz staja treba da se isključi držanje stoke.

Individualno stanovanje gradskih odlika - Ovaj vid stanovanja može da bude organizovan u svakom tipu zgrada - samostojećem, u nizu, ili grozdu. Program za ovakav vid stanovanja obuhvata stan, bez ograničenja u pogledu površine, i jedan pomoćni objekat ili garažu. Za ovaj vid stanovanja će najvjerovatnije najprije biti zainteresovane porodice koje žele da imaju svoju kuću na moru, svoj dom za provođenje odmora i okolice.

Individualno stanovanje kombinovano sa turističkim aktivnostima - Program je isti kao i u prethodna dva slučaja (turističkom aktivnošću se mogu baviti i poljoprivredna i gradska domaćinstva) uz dodatak odgovarajućeg smještajnog kapaciteta (apartmana, soba, i sl.). (tekstualni dio LSL-e, strana 9)

Funkcije i sadržaji koji nisu prikladni za obnovu sela - Iz sadržaja sela treba **isključiti** kapacitete čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Riječ je o diskotekama, kapacitetima za turiste-izletaše, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Takođe treba isključiti i izgradnju bazena sa protočnom vodom iz razloga što skromni seoki vodovodi, tamo gde ih ima, nisu u stanju da obezbijede dovoljne količine. U selima ne treba graditi uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Takođe ne treba razvijati ni smještajne kapacitete za sezonsku radnu snagu. Iz poljoprivrednog sadržaja sela treba isključiti štale, obore, staje i sl. objekte za držanje stoke, koji treba svoje mjesto da nađu u odgovarajućim farmama u ataru. Takođe treba isključiti podizanje staklenika koji mijenjaju izgled predjela. (tekstualni dio LSL-e, strana 10)

Stanovanje malih gustina, turizam i kompatibilni sadržaji kao pretežna namjena u planu su, u skladu sa specifičnostima gradnje, organizovani u okviru tri tipa objekata i to: u okviru starih tradicionalnih kuća koje će se kroz obnovu i rekonstrukciju prilagoditi novim uslovima korišćenja, u okviru novoizgrađenih objekata koji će se graditi u tradicionalnom maniru i u okviru novih objekata građenih po principu ambijentalne izgradnje. (tekstualni dio LSL-e, strana 48)

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

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

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

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

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska cjelina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

Članom 27 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25 i 92/25), 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 15, stav 1, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", broj 53/25) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Tačkom 2, stava 1, člana 15 ovog Pravilnika 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.

Parcelacija i preparcelacija

Za organizaciju planiranih sadržaja obezbijeđene su pripadajuće parcele kao osnovne urbanističke cjeline za koje će se izdavati Urbanističko tehnički uslovi, a koje su definisane analitičko geodetskim elementima za obilježavanje. Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo i planirana saobraćajna mreža u okviru zahvata plana.

U zonama postojeće tradicionalne gradnje urbanistička parcela se poklapa sa katastarskom osim u dijelu kontakta sa planiranom saobraćajnom mrežom. U skladu sa vlasništvom moguće je i udruživanje ili pripajanje dijela parcele i tada važe uslovi za novu parcelu. Gradnja objekta može se vršiti u okviru postojeće parcele bez obzira na njenu veličinu ili oblik.

U zonama nove gradnje u tradicionalnom maniru urbanistička parcela je uglavnom poklopljena sa katastarskom ili je eventualno izvršeno udruživanje u okviru vlasništva, a u cilju bolje prostorne organizacije.

U zonama nove ambijentalne izgradnje izvršena je preparcelacija u okviru vlasništva, a u cilju formiranja pravilnih parcela za potrebe nove gradnje. Ove parcele se u daljem sprovođenju mogu i udružiti u okviru vlasništva i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu. (tekstualni dio LSL-e, strana 80-81)

Površina i oblik koji parcela treba da ima da bi se na njoj gradilo - Površina parcele na kojoj se gradi nova kuća mora da bude veća od 150 m² uz određeni oblik i određene proporcije. U slučaju manjih parcela (150 - 300 m²) prihvatljiv oblik parcele je četvorougao ma koje geometrije čije težišne linije ne prelaze odnos 1 : 3, niti je najmanja stranica manja od 10 m. Za veće parcele (od 300 m² pa naviše) prihvatljiv je svaki geometrijski oblik pri čemu unutar parcele moraju da postoje dvije osovine upravne jedna na drugu koje nisu manje od 15 m. Za razliku od minimalne ne postoji maksimalna zahtijevana površina parcele na kojoj se može graditi kuća.

Preparcelacija se vrši kada parcela ne zadovoljava uslove - Preparcelacija se vrši u slučaju kada parcele ne zadovoljavaju prethodne uslove i kada se vlasnici o tome dogovore, a na osnovu plana parcelacije koji je potrebno da se za ovaj slučaj uradi. Pod ovim se podrazumijeva da se parcele mogu cijepati na manje parcele, ili da se dvije ili više parcela mogu spajati u jedinstvenu parcelu. Za ovaj postupak mora da postoji odgovarajući plan koji se donosi prema zakonskoj proceduri. Tek na ovako uređenoj novoj parceli, dobijenoj cijepanjem ili spajanjem je moguća izgradnja, odnosno izdavanje urbanističko tehničkih uslova i rešenja o lokaciji. (tekstualni dio LSL-e, strana 25-26)

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

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Regulacija i nivelacija objekata - U zonama nove gradnje nivelacija je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, a objekti se postavljaju na ili iza zadate građevinske linije u skladu sa urbanistički uslovima datim u planu vezano za tip izgradnje. (tekstualni dio LSL-e, strana 81)

Pravila za polaganje kuće na parcelu

Nova kuća može da bude postavljena na različite načine - Nova kuća može da bude postavljena na različite načine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne kuće, ili javne površine, javne objekte, infrastrukture i sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove kuće poštuju pravila koja se sreću u tradicionalnoj arhitekturi, koja su se kristalisala kroz vrijeme i kojima su dodata i neka nova. Ta pravila su detaljnije opisana u idućem tekstu.

Voda sa krova nove kuće - Voda sa krova nove kuće ne smije da lije u susedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište.

Vidik iz susjedne kuće - Vidik iz susjedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susjedne kuće na glavni vizuelni motiv - more.

Prozori nove kuće ka susjedu - Prozori nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susjedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

Minimalni bočni prolaz za kola - Minimalni bočni prolaz za kola je širine 2,5 m. U slučaju podizanja pune ograde ka susjedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obračunati prilikom određivanja širine prolaza, odnosno bočne udaljenosti kuće od parcelacione linije.

Građevinska stabilnost susjedne kuće - Građevinska stabilnost susjedne kuće ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće. Ukoliko je za izgradnju nove kuće potrebno denivelisanje terena, zasijecanje, i sl., a u neposrednoj blizini susjedne kuće, neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti određene zaštitne radove, potporne zidove i sl. kako bi se stabilnost susjeda obezbijedila. I u svim ostalim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuće, izgradnje septičke jame iznad stare kuće i drugog) potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje stare kuće novom kućom. (testkualni dio LSL-e, strana 27)

Arhitektura nove kuće u tradicionalnom duhu

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća - Kao što je rečeno, pod ovim se ne podrazumijeva doslovna imitacija paštrovske kuće, već pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima. Nova kuća treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji slijede.

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena - Pod tim se podrazumijeva da teren ne smije da bude zasijecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rješavanje nivelacije kuće potrebno je primijeniti denivelaciju osnove.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno - Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Računa se na primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar - Pod ovim se podrazumijeva da glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slučaju da iz bilo kog razloga nije moguće da se ovo usklađivanje izvrši, spratna visina treba da bude 2,4m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susjednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 djelova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste - Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovo na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na području Paštrovića dosad nisu

korišćeni. Ugaone lođe, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nisu dozvoljeni.

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću - Pod aneksom se podrazumeva dodati dio čija je visina najviše dvije etaže, a u osnovi najviše polovina površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i anaksa je dozvoljeno - Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike. Veličina osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa - Pod tim se podrazumijeva da je u nivou prve međukonstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nastrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se izpred njih nalazi terasa sa lozom.

Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan - Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da pređe tri metra. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primjena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u sljemenu iznosila preko 4 m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja. (tekstualni dio LSL-e, strana 27-29)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA UP 87	474	284.40	94.80	0.60	0.20	3 vidne etaže

Formiranje parcele - Konačni cilj utvrđivanja odgovarajuće parcele je da se od vlasničke parcele, preko urbanističke dođe do tzv. ambijentalne parcele koja će najviše odgovarati ovom vidu izgradnje. Ova operacija podrazumijeva otkup zemljišta za izgradnju u površini i u formi koja zadovoljava propisane parametre, kao i regulisanje svih pitanja vezanih za pristupni put, koji će često biti trasiran preko parcela drugih vlasnika. (tekstualni dio LSL-e, strana 5)

Uslovi za izgradnju objekata - Tip 3

Ovaj tip podrazumijeva izgradnju novih objekata na slobodnim prostorima po principu ambijentalne gradnje.

- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, porodičnog odmora, stambeno rezidencijalnih objekata – vila, turističkih objekata visoke kategorije, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja, poslovnih objekata – usluge i ekološki čista proizvodnja.

- Za izgradnju objekata ovog tipa planom je definisana urbanistička parcela. Objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije kao slobodnostojeći ili u vidu grupacija različitog tipa ili kompleksa sastavljenog od više objekata u slučajevima većih parcela. Na većim parcelama težiti maksimalnom osnovnom kubusu od 150m², ukupna površina objekta može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pri tom ne ugroze tradicionalne stilske odlike.
- Maksimalna spratnost objekta Su+P+1 odnosno tri vidne etaže.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.3 za objekte u nizu.
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.9 za objekte u nizu
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju u primjenu navedenih arhitektonskih pristupa i postupaka.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih djelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u cjelokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina.
- Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. Nagib krovnih ravni od 18-23°.
- Parkiranje obezbijediti u okviru parcele a garažiranje isključivo u objektu ili podzemnim etažama. Podzemne etaže koje su u funkciji garažiranja ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti.
- Veće komplekse razraditi jedinstvenim idejnim rešenjem gde će biti prikazana organizacija kompleksa sa unutrašnjim komunikacijama saobraćajnim i manipulativnim površinama, parkinzima i uređenjem slobodnih površina. Dalju realizaciju moguće je sprovoditi fazno uz poštovanje usvojenog idejnog rešenja.
- Ograđivanje parcela je moguće u skladu sa tradicijom bez posebne dominacije ograda, iste moraju biti ukomponovane u parterno uređenje i okruženje. (tekstualni dio LSL-e, strana 86-87)

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 "Sl. list CG", br. 28/11) izradi Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1.000 m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG", br. 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 istraživao.

Pri projektovanju objekata obavezna je upotreba važećih propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija, kao i odgovarajućih MEST EN standarda. Takođe

se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (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

Zona nove izgradnje - Na slobodnim prostorima, gde za to postoje odgovarajući uslovi predviđena je tzv. AMBIJENTALNA IZGRADNJA koja treba da bude što manje primjetna u prostoru.

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. To znači da su parcele veće od uobičajenih u seoskim, a pogotovo gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumijeva objekat od P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od cca 7.50 m. Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekata može biti S+P+1.

Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primijenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (tekstualni dio LSL-e, strana 5)

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja. Ove postupke ćemo ovdje izložiti relativno uprošćeno, prvenstveno sa namjerom da omogućimo njihovo odgovarajuće korišćenje u fazi realizacije plana. Namjera nam je, sa druge strane, da ukažemo i na potrebu uvođenja većeg stepena profesionalizacije pri projektovanju i izboru pristupa u obnovi seoskog graditeljskog nasljeđa.

Prihvatljivi arhitektonski pristupi obnove, rekonstrukcije i izgradnje kuća:

- Manirizam
- Citiranje
- Stilizacija
- Transpozicija (tekstualni dio LSL-e, detaljnije na stranama 11 - 12)

Neprihvatljivi arhitektonski pristupi - Pristupi koje smatramo neprihvatljivim je više, a ovde ćemo navesti samo najupadljivije, koji se u praksi najčešće pokazuju. Smisao ovog dijela teksta jeste da se jasnije potcrta pravac čuvanja, obnove i revitalizacije koji smatramo opravdanim, a da se sa druge strane obezbijedi bolji instrumentarjum za sprovođenje izmjena i dopuna GUP-a:

- Kontrastiranje i suprotstavljanje
- Nametanje ličnog stava
- Ignorisanje istorijskog konteksta
- Pomodna i pretenciozna arhitektura
- **Primjena neprikladnih materijala** - U vezi sa prethodnim je i jedna od opasnosti koju treba posebno naglasiti, a to je primjena neodgovarajućih građevinskih materijala kao što su beton, metal, staklo, opeka itd. Ovdje nije reč o prirodnoj ili čak ponegdje i nužnoj primeni onih savremenih materijala koji su strani ambijentu, ali koji se u ograničenoj količini iz različitih razloga kao što su sigurnost, stabilnost, rezistentnost na razne uticaje, seizmička otpornost i sl. moraju primijeniti. Riječ je o sasvim drugačijoj primjeni. Riječ je o upotrebi ovih materijala bilo za formiranje osnovnog korpusa zgrade, ili naglašavanje nekih partija na njoj, ili za isticanje nekih posebnih elemenata i detalja, znači riječ je o primarnoj materijalizaciji koja nije usklađena sa ambijentom. Hotel "Maestral" je primjer ovakvog nesklada. Izgrađen u crvenoj fasadnoj opeci, materijalu koji je po svojstvima stran duhu mjesta, svojom pojavom ne čini kontinuitet sa kućama rive, a u vrijeme kada je izgrađen pretendovao je da bude noseći ansambl Pržna. Druga ozbiljna opasnost je primjena betonske galanterije - "balustera" za balkonske i stepenišne ograde, "žardinijera" u obliku labuda, betonskih "saksija" koje imitiraju one iz starog Rima, "antičkih" stubova i stubića za pergole, lažnih dorskih timpanona i td. Betonska galanterija omogućuje brzu i nekorektno profitabilnu finalizaciju objekta, svojim naglašenim sinergetskim dejstvom odgovara lošem ukusu dijela gostiju, ali za sobom ostavlja najteži kič i gadžet, kao ključnu estetsku kategoriju. Prema tome, ova Studija preporučuje zabranu primjene ukrasne betonske galanterije. (tekstualni dio LSL-e, detaljnije na stranama 13 - 14)

Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru - Ovde se daju pravila za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru unutar starog seoskog tkiva. U ovoj zoni nova kuća treba da bude u stilu paštrovskih kuća. Pod ovim se ne podrazumijeva doslovna arhitektonsko građevinska imitacija paštrovske kuće, već se podrazumeva pridržavanje određenih stilskih odlika koje u kombinaciji sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetske i hortikulturnim rješenjima treba da doprinesu stvaranju

savremenog konfora, kao i daljoj kristalizaciji seoskog naselja, zaokruživanja njegovog izgleda i njegove dalje arhitektonsko-estetske kultivizacije. (tekstualni dio LSL-e, strana 24)

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi i u kombinaciji kamena i maltera. (tekstualni dio LSL-e, strana 29)

Neprihvatljivi arhitektonski postupci, rešenja i elementi

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva - Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl. U tom smislu posebno se naglašava nekoliko ograničenja koja su nadalje navedena:

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće nije dozvoljeno - Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuće, ili i za prolaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo - Pod ovim se podrazumijeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.

Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključeno - Pod ovim se podrazumijeva gabarit koji se formira korišćenjem spratnih visina koje nisu u skladu sa okolinom ili većih od 2,4 m, kao i sa, ili jedino sa većim brojem etaža od tri, odnosno sa većim brojem međuspratnih konstrukcija od dvije gledajući sa najniže strane kuće. Umjesto toga traži se visina od najviše tri etaže za najniže strane kuće, dimenzije koje su prilagođene dimenzijama okolnih kuća, otvori koji su u skladu sa otvorima okolnih kuća.

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija je neprihvatljiva - Trovodni i četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, vidilicama i sl. zatim razlomljeni i složeni krovova, kao i krovne kompozicije koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze 18 stepeni nagiba. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena - Pod ovim se podrazumijevaju trem sa, recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lake betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni - Pod ovim se podrazumijeva izgradnja kuće sa otvorima koji prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m² građevinske mjere)

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva - Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je zabranjena. Pod ovim se podrazumijevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinijere, skulpture, fontane i sl.), upotreba vještačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sječene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porijekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele boje. Takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta, novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smeđih i

crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama. (tekstualni dio LSL-e, strana 29-30)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. (tekstualni dio LSL-e, strana 22)

Ograđivanje parcela je moguće u skladu sa tradicijom bez posebne dominacije ograda, iste moraju biti ukomponovane u parterno uređenje i okruženje. (tekstualni dio LSL-e, strana 86-87)

Ograde objekata na uglu, raskrsnici saobraćajnica, moraju biti transparentne i ne mogu biti višoj od 0,90 m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. (član 8 Odluka o izmjeni i dopuni odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Ozelenjavanje - Tradicionalne forme *ozelenjavanja* kuće, a to su odrina za lozom, cvijeće, i poneko drvo u nekom od dvorišta, mogu da budu dopunjene i drugim oblicima. Ozelenjavanje ima prije svega za cilj da oplemeni i umekša na izvjestan način nekad oštru arhitekturu. Njegova druga, vrlo zahvalna funkcija leži u sakrivanju izvjesnih nedostataka objekta, u svojevrsnom maskiranju. Ovaj postupak je najlakši za ambijentalizaciju, jer ne iziskuje ozbiljnija sredstva. (tekstualni dio LSL-e, strana 11)

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

- Zelenilo individualnih stambenih objekata / **ZO**
- Zelenilo turističkih sadržaja / **ZTN**

Ova kategorija zelenila predstavlja specifičan način stanovanja u tradicionalnom stilu. U konkretnom slučaju radi se o prostorima koji su definisani za rekonstrukciju, zatim popunjavanje ambijentalnih cjelina, kao i izgradnja novih ambijentalnih cjelina. U okviru ove kategorije posebno je definisana kategorija potkunjice – tradicionalne seoske bašte, koja se logično nadovezuje na izgrađeno tkivo.

Potkunjice se po pravilu nalaze ispod sela i predstavljaju poseban element paštrovskog sela. Podzidane suvomeđama, ispresijecane stazama, ponegdje i putevima predstavljaju posebne poljoprivredne površine.

- Ove površine čuvaju se u svom izvornom obliku, bez bilo kakvih intervencija.
- Proizvodnja u ovim baštama ne može da predstavlja noseću aktivnost, ali može da bude dopunski izvor prihoda, bilo da se koristi za proizvodnju hrane za domaćinstvo, bilo za specifične turističke potrebe. Da bi bila efikasnija ova proizvodnja treba da se modernizuje shodno lokalnim uslovima koje pruža prostor.
- Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkunjice, treba održavati « mekanim », kako bi se obezbijedio protok vode, prolaz životinjama i sl.
- Površine koje su nedovoljno iskorišćene za bašte, moguće je privesti drugoj kulturi (loza, agrum, smokva, maslina ili pak za proizvodnju aromatičnog bilja i začina. U modernizaciji potkunjica nije moguće koristiti staklenike i plastenike.
- Takođe ove površine se ne mogu koristiti za izgradnju sportskih terena, za parkinge, niti se može vršiti njihovo pošumljavanje.

U okviru zone nove gradnje, gde se organizaciono ukaže potreba postaviti zeleni pojas, radi zaštite pojedinih lokaliteta i kod funkcionalnog zoniranja. (tekstualni dio LSL-e, strana 75)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

Član 4 stav 3 Odluke glasi: “Ukoliko se pomoćni objekat postavlja, odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet plan detaljne razrade ili ako se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji planom detaljne razrade nijesu precizno utvrđeni uslovi postavljanja, odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama ove odluke.”

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

Za 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”, br. 28/11, 01/14) i Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke („Službeni list CG”, br. 60/18).

Na području LSL-e nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG”, br. 45/14, 39/16 i 92/25). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno

pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Sl. list CG", br. 45/14, 39/16 i 92/25).

Članom 14 stav 1 alineja 3 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju propisano je sledeće: "Izgradnja stambenih objekata, osim u slučaju rekonstrukcije postojećih objekata i izgradnje porodičnih stambenih objekata, koji služe za individualno stanovanje vlasnika ili člana porodice poljoprivrednog gazdinstva ili objekata namijenjenih za turističku valorizaciju maslinjaka, izgrađenih u skladu sa ambijentalnom cjelinom, isključivo na posjedu koji je veći od 0.1 ha, uz obavezan nalaz i pozitivno mišljenje nadležnih organa".

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", br.36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", br. 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me.

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

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

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list CG“, broj 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“, br. 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“, br. 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

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

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

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 17. Zakona o putevima („Službeni list CG“, br. 82/20 i 140/22).

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

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

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

Investitor je dužan 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, „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

Pristup parceli i parkiranje

Određeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni - Određeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni prilikom gradnje nove kuće u tradicionalnom maniru. Ispunjavanjem ovih zahtjeva obezbjeđuje se kako ispravno funkcionisanje objekata na parceli, tako i zaštita interesa drugih parcela i zaštita javnog interesa. Parcela mora da zadovolji zahtjeve koji su nadalje navedeni.

Pješački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan - Pješački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je obavezno da parcela kao minimum ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice, što znači da ne mora da ima automobilski pristup. Na parcelama koje nemaju regulisan, kao minimum, pješački pristup sa javne površine, nije dozvoljena izgradnja. Dužina pješačkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pješački pristup - Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pješački pristup se vrši na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m² bruto građevinske površine kuće. Na pogodnim mjestima uz postojeće saobraćajnice je potrebno i moguće da se urede i izgrade parkinzi za vozila iz kuća koje nemaju svoj parking na svojoj parceli.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu kolsku površinu je obavezan - Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu, ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Ukoliko parcela prethodno nije imala takav pristup iz denivelacionih razloga, i ukoliko može da ga ostvari to i treba uraditi. U protivnom ovakve parcele će se računati kao parcele samo sa pješačkim pristupom.

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom - Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom vrši se na tim parcelama, a ne na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m² bruto građevinske površine kuće. Nije dozvoljeno prebacivanje viška vozila na javne površine sela.

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan - Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta - pogotovo smještajnog, ugostiteljskog i sl., treba računati da je obavezno da parcela na kojoj će se graditi taj kapacitet mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice čija je širina najmanje 5 m.

Parkiranje vozila nestambenog objekta - Parkiranje vozila nestambenog objekta mora da se vrši unutar njegove parcele. Parkinge treba obračunati prema odnosu 1 vozilo na 60 m² bruto građevinske površine. (tekstualni dio LSL-e, strana 26)

Parkiranje-garažiranje putničkih automobila u zonama individualnog stanovanja je predviđeno u okviru sopstvene parcele po principu jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan. Kod postojećih objekata

individualnog stanovanja, kao i kod novoplaniranih objekata primijenjen je princip 1PM/1stan. (tekstualni dio LSL-e, strana 51)

Parkiranje i garažiranje putničkih automobila u zonama porodičnog (individualnog) stanovanja rješavati na sopstvenim parcelama po principu 1PM/1stan. Parkiranje u sklopu smještajnih i ugostiteljskih sadržaja rješavati na izdvojenim parking površinama ili uz kolovoze ulica, kao i u suteranima objekata unutar njihove parcele. Dimenzije parking mjesta na izdvojenim parking površinama i u garažama, gdje se predviđa upravno parkiranje su standardne 5x2.5m, sa širinom pristupne saobraćajnice 5.5m.

Parkiranje putničkih automobila dimenzionisati prema standardima za parkiranje u zavisnosti od načina parkiranja, a potrebe za povećanjem broja parking mjesta rješavati u skladu sa prostornim mogućnostima kao ulično ili vanulično parkiranje, ili na ostalim javnim površinama, a prema sledećim preporukama za parkiranje putničkih automobila:

Preporuke za parkiranje za osnovne grupe sadržaja:

Na 100m² bruto građevinske površine kuće – 1 parking mjesto

Na 60m² bruto građevinske površine smještajnih i ugostiteljskih sadržaja – 1 parking mjesto

Parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici nestambenih objekata, svih vrsta izgradnje, po pravilu obezbjeđuju na građevinskoj parceli izvan javnog puta i to 1 parking mesto ili garažno mjesto na jednu smještajnu jedinicu, odnosno jedno parking mjesto na 60m² korisne površine, s tim da vozila mogu biti smještena u garažama u suterenskom dijelu objekta.

Garaže višeporodičnih stambenih objekata planirati u ili ispod objekata u gabaritu, podzemno izvan gabarita objekta ili nadzemno na građevinskoj parceli.

Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica sa trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gde je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto. (tekstualni dio LSL-e, strana 52)

Saobraćajni pristup urbanističkoj parceli u okolnostima kada javna saobraćajnica nije izgrađena ili je izgrađena ali za trasu puta nisu riješeni imovinsko pravni odnosi

U skladu sa članom 67 Zakona o uređenju prostora, priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata niz preduslova bez kojih se ne može pristupiti zakonitoj izgradnji objekata komunalne infrastrukture. Ova priprema, između ostalog, podrazumijeva rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, uključujući parcelaciju i izuzimanje zemljišta potrebnog za trasu planiranog puta, kao i izradu tehničke dokumentacije.

U tom smislu, ukoliko su saobraćajnice fizički izvedene na terenu, ali nije sproveden postupak parcelacije i izuzimanja zemljišta, a trasa puta prolazi preko parcela u privatnoj svojini različitih pravnih i fizičkih lica, takva infrastruktura ne može se smatrati završenim komunalnim opremanjem u smislu člana 68 pomenutog zakona.

Shodno navedenom, izgradnja saobraćajnice bez prethodno riješenih imovinsko-pravnih odnosa ne proizvodi pravni efekat komunalno opremljene lokacije, niti se može koristiti kao validan osnov za ostvarivanje kolskog pristupa urbanističkoj parceli, sve dok se ne obezbijedi pravna valjanost trase putem odgovarajuće dokumentacije i upisa u evidenciju Uprave za nekretnine.

U slučaju da urbanistička parcela nema sagrađen neposredan pristup sa izvedene saobraćajnice, evidentirane u Upravi za nekretnine kao javni put, investitor ima sledeće mogućnosti:

I Opcija – Očekivanje realizacije od strane Sekretarijata za investicije

Investitor može sačekati da nadležni Sekretarijat za investicije Opštine Budva, u okviru planiranog i programiranog komunalnog opremanja, sprovede projektovanje i izgradnju planirane saobraćajnice, u skladu sa važećim planskim dokumentom.

II Opcija – Učešće investitora u komunalnom opremanju

Shodno članu 73 Zakona o uređenju prostora, **investitor može, kao zainteresovani korisnik prostora, izvršiti komunalno opremanje građevinskog zemljišta, uključujući izgradnju pristupnih puteva, priključaka i uređaja do svoje parcele u skladu sa planskim dokumentom.** U tom slučaju, odnosi između investitora i jedinice lokalne samouprave (Sekretarijata za investicije) regulišu se ugovorom, kojim se uređuju prava i obaveze u vezi sa izvođenjem komunalnog opremanja (osnovnog komunalnog opremanja iz člana 68 stav 1 tačka 1 zakona - pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvjete, objekata i uređaja za javno vodosnabdijevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, do priključka na parcelu, uključujući i priključak).

III Opcija: Privremeni pristup – Službenost prolaza

Do realizacije planirane saobraćajnice, investitor može privremeno obezbijediti pristup urbanističkoj parceli preko drugih katastarskih parcela koristeći institut službenosti prolaza, koja mora biti upisana kao teret u Listu nepokretnosti. **Službenost prolaza ne mora biti u skladu sa planskim dokumentom, ali saobraćajno rješenje u okviru idejnog odnosno glavnog projekta mora biti funkcionalno i u trenutnoj varijanti sa privremenim pristupom, i u budućoj varijanti sa pristupom sa saobraćajnice izgrađene u skladu sa planskim dokumentom.** Prilikom definisanja privremenog pristupnog puta, naročito ako isti ima i funkciju požarnog puta, neophodno je ispoštovati važeće tehničke propise koji regulišu minimalne širine, nagibe, okretnice i druge karakteristike neophodne za prolaz i manevrisanje vatrogasnih i interventnih vozila.

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti 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 ("Službeni 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“, br. 19/25 i 92/25)

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti („Službeni list CG“, broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“, broj 47/24) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih

elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grijanja.

Članom 27 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, broj 19/25 i 92/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje topline 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. Primijeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spolnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj 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 topline objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli.

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o izgradnji objekata i člana 10 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 10 Zakona o izgradnji objekata). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se katastarske parcele br. 880/1 i 880/2 KO Maine nalaze u trasi koridora saobraćajnice u obuhvatu PPPNOP. (opštinski put)

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

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 92 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list CG“, broj 82/20 140/22). Međutim, u stavu 7 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 6 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (Opštinskim putevima upravljaju nadležni organ

lokalne uprave ili privredno društvo čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave odnosno privredno društvo ili preduzetnik kome je jedinica lokalne samouprave povjerila te poslove.– stav 5 člana 13).

Preklapanjem geodetske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se kat. parcele 880/1 i 880/2 KO Maine ne nalaze u trasama ostalih koridora infrastrukture, kao ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

Shodno članu 31 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 19/25 i 92/25) **objekat se gradi na osnovu građevinske dozvole.**

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.

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

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

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

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

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i idejnog rješenja;
- 3) izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisane u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;

7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta glavnog projekta.

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

Tehnička dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", broj 53/25).

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom, osim u slučaju porodične stambene zgrade gdje se podobnost za upotrebu utvrđuje izjavom izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu. Naime, investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora. Za porodičnu stambenu zgradu, investitor podnosi zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije sedam dana od sačinjavanja izjave izvođača da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

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

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, br. 19/25, 28/25 i 49/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

Obrađivač je odgovoran za tehničku obradu urbanističko-tehničkih uslova.

26. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Mišljenje Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i kanalizacija Budva

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva – Božović Nebojši
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

Obrađivač:

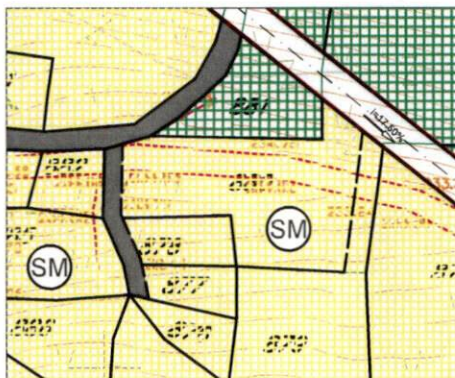
Samostalni savjetnik I
Dijana Perović, spec.sci.arh.



VD SEKRETARA
Mirjana Medenica



IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 10 - Plan namjene površina
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 11/12)



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

Perović



Budva, 27.10.2025. godine

LEGENDA:

STANOVANJE MALIH GUSTINA, TURIZAM I KOMPATIBILNI SADRŽAJI

-  Tradicionalna seoska izgradnja
-  Nova izgradnja
-  Turistička naselja

POVRŠINE ZA GROBLJA

-  Groblje sa grobljanskim crkvama

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

-  Površine elektroenergetske infrastrukture
-  Površine hidrotehničke infrastrukture

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

-  Autohtona vegetacija
-  Zelenilo uz saobraćajnice

DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

-  Potkutnjice (tradicionalne seoske bašte)

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Staze i prilazi
-  Javne površine (seoski trgovi, česme, guvna)
-  Koridor obilaznice

POVRŠINSKE VODE

-  Potok
-  granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "PODOSTROG" BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske dokumentacije: Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.grad.

Odgovorni planer: ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik skupštine opštine: KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj: DANIJELA MAROTIĆ,
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE PODOSTROG PLAN

PLAN NAMENE POVR[INA

naručilac	SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA 	razmjera	1:1000
obrađivač	Republički zavod za urbanizam i projektovanje AD Podgorica	list broj	10



opština budva



razmjera

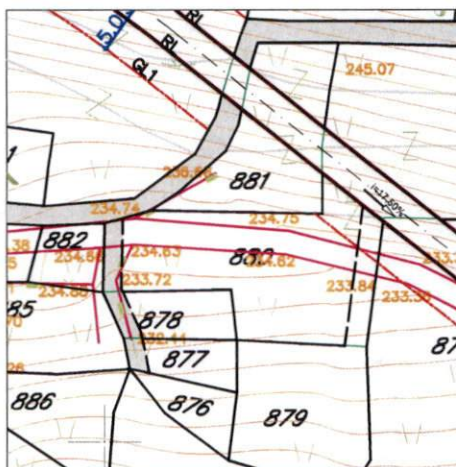
1:1000

list broj

10



("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 11/12)

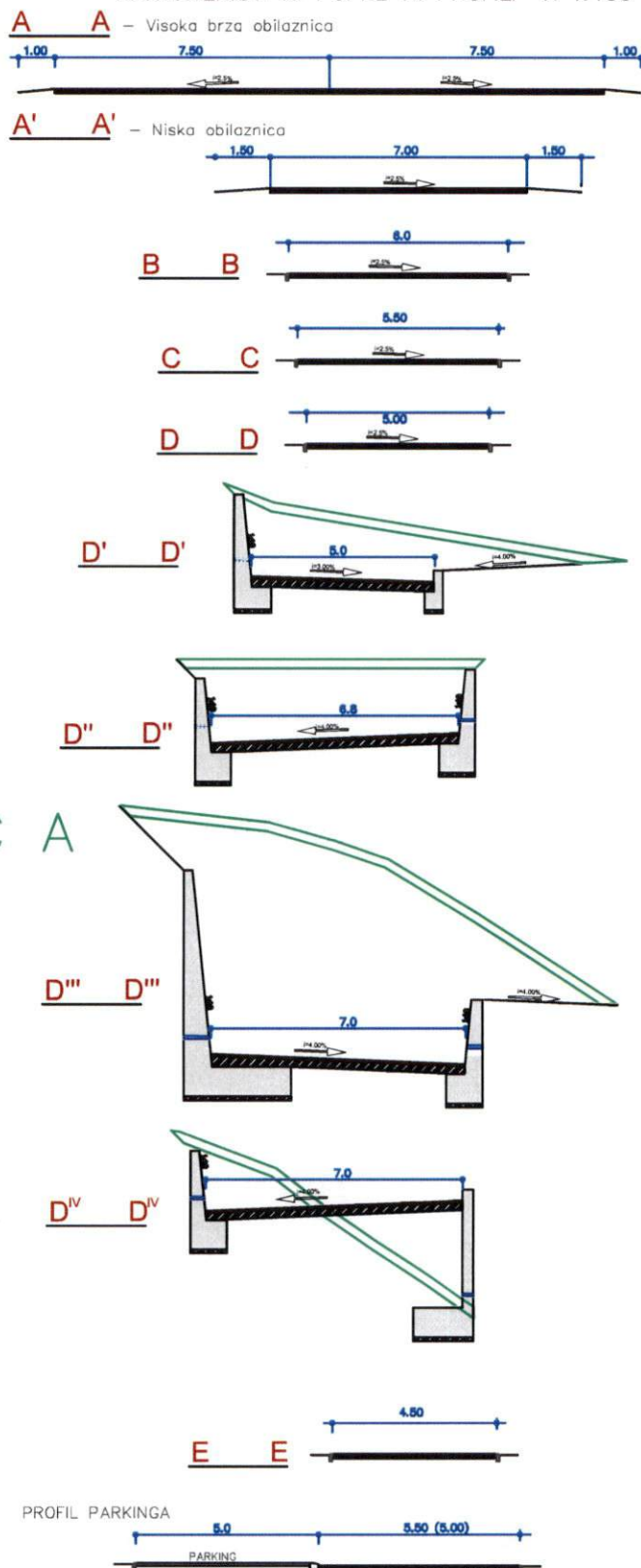


Music!



Budva, 27.10.2025. godine

KARAKTERISTI^NI POPRE^NI PROFILI R 1:100



LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRA^AJ

	Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
	Kolsko-peša^ke površine
	Platoi i prilazi
	Građevinska linija
	Regulaciona linija



IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 11a - Koordinate tačaka i tjemena saobraćajnica
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 11/12)

KOORDINATE
TEMENA SAOBRAĆAJNICA

br.	Y	X
At41	6569598.97	4684804.01
At42	6569662.62	4684816.97
At43	6569729.47	4684841.72
At44	6569774.20	4684793.79
At45	6569762.50	4684782.87
At46	6569744.46	4684802.21
At47	6569726.95	4684785.87
At48	6569365.47	4684857.67
At49	6569318.28	4684843.44
At50	6569250.19	4684846.87
At51	6569225.00	4684838.52
At52	6569167.51	4684848.59
At53	6569132.74	4684853.21
At54	6569131.33	4684854.28
At55	6569097.01	4684880.24
At56	6569071.24	4684875.13
At57	6569032.89	4684891.32
At58	6569018.04	4684904.17
At59	6568987.50	4684906.62
At60	6568966.02	4684905.28
At61	6568927.60	4684917.77
At62	6568870.70	4684908.13
At63	6568828.38	4684895.74
At64	6568798.58	4684917.15
At65	6568788.54	4684897.27
At66	6568793.43	4684844.74
At67	6568782.19	4684838.23
At68	6568748.43	4684893.06
At69	6568731.99	4684911.75
At70	6568705.94	4684977.37
At71	6568651.37	4685038.87
At72	6568606.15	4685103.57
At73	6568597.26	4685136.43
At74	6568580.86	4685162.60
At75	6568576.01	4685193.91
At76	6568636.96	4685159.91
At77	6568653.89	4685138.28
At78	6568705.54	4685112.73
At79	6568722.79	4685107.08
At80	6568735.66	4685095.63

KOORDINATE
TEMENA SAOBRAĆAJNICA

br.	Y	X
At81	6568769.98	4685076.42
At82	6568730.43	4684954.74
At83	6568720.63	4684994.04
At84	6568736.10	4685008.96
At85	6568954.09	4684868.29
At86	6568965.04	4684833.68
At87	6568973.68	4684820.36
At88	6568979.63	4684805.22
At89	6568912.93	4684749.74
At90	6568907.60	4684804.00
At91	6568988.61	4684794.66
At92	6569011.7	4684808.42
At93	6569048.45	4684818.20
At94	6569076.36	4684821.55
At95	6569098.77	4684848.96
At96	6569084.10	4684822.49
At97	6569041.13	4684771.32
At98	6568984.34	4684752.60
At99	6568948.25	4684718.60
At100	6568952.82	4684706.19
At101	6569002.17	4684703.75
At102	6569060.25	4684735.51
At103	6569116.57	4684784.40
At104	6569127.45	4684710.62
At105	6569108.14	4684692.93
At106	6569199.56	4684730.89
At107	6569273.62	4684798.04
At108	6569248.20	4684802.77
At109	6569212.36	4684801.58
At110	6569179.31	4684792.71
At111	6569137.51	4684819.18
At112	6569142.04	4684833.07
At113	6569170.51	4684823.79
At114	6569266.11	4684790.11
At115	6569309.51	4684809.45
At116	6569358.88	4684800.31
At117	6569395.53	4684807.37
At118	6569419.21	4684796.66
At119	6569488.13	4684744.36
At120	6569319.71	4684777.48

KOORDINATE
TEMENA SAOBRAĆAJNICA

br.	Y	X
At121	6569243.16	4684736.39
At122	6569226.18	4684708.52
At123	6569233.69	4684700.74
At124	6569280.00	4684726.74
At125	6569368.72	4684720.48
At126	6569176.70	4684862.70
At127	6569211.96	4684867.83
At128	6569268.18	4684866.85
At129	6569268.47	4684883.45
At130	6569226.43	4684876.95
At131	6569169.81	4684908.26
At132	6569175.67	4684923.30
At133	6569191.71	4684914.43
At134	6569270.72	4684915.57
At135	6569270.60	4684929.48
At136	6569241.13	4684929.40
At137	6569227.96	4684941.81
At138	6569208.32	4684951.31
At139	6569065.07	4684990.90
At140	6568969.43	4684982.62
At141	6568939.57	4684992.05
At142	6568897.19	4684978.61
At143	6568884.50	4684996.59
At144	6569002.55	4684867.75

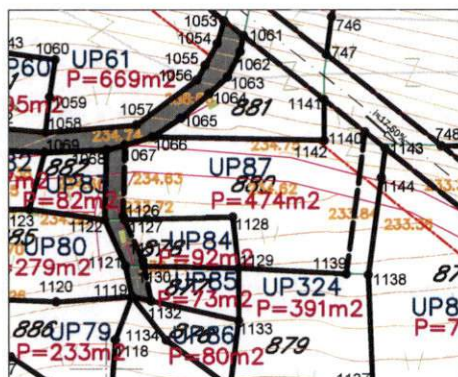
Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Perovic



Budva, 27.10.2025. godine

IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 12 - Plan parcelacije, regulacije i UTU
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 11/12)



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

Dijana Perović



Budva, 27.10.2025. godine

LEGENDA:

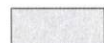
DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Staze i prilazi



Javne površine (seoski trgovi, česme, guvna)



Koridor obilaznice

POVRŠINSKE VODE



Potok

PARCELACIJA



Granica urbanističke parcele koja se zadržava



Novoplanirana granica urbanističke parcele



Granica urbanističke parcele koja se ukida

UP324

Oznaka urbanističke parcele

P=391m²

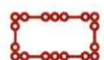
Površina urbanističke parcele

GL1

Građevinska linija

RL

Regulaciona linija



granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE
LOKACIJE "PODOSTROG"
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske
dokumentacije:

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik
skupštine opštine:

KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za
prostorno planiranje
i održivi razvoj

DANIJELA MAROTIĆ,
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
PODOSTROG
PLAN



oznaka sjevera



PLAN PARCELACIJE,
REGULACIJE I UTU

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA



obrađivač

Republički zavod za urbanizam i
projektovanje
AD Podgorica

razmjera

1:1000

list broj

12



IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 12a - Koordinate tačaka parcelacije
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 11/12)

KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE		
1066	6569106.36	4684931.58
1067	6569102.59	4684930.55
1068	6569100.07	4684929.87
1069	6569091.62	4684929.54
1070	6569081.33	4684929.97
1071	6569069.47	4684926.07
1072	6569062.39	4684921.79
1073	6569058.55	4684920.76
1074	6569056.19	4684920.02
1075	6569052.05	4684920.17
1076	6569044.82	4684919.43
1077	6569037.88	4684917.91
1078	6569033.92	4684908.28
1079	6569041.14	4684904.36
1080	6569042.87	4684912.59
1081	6569039.08	4684899.19
1082	6569033.80	4684901.07
1083	6569028.54	4684903.77
1084	6569026.82	4684900.21
1085	6569031.69	4684895.99
1086	6569037.03	4684892.56
1087	6569039.38	4684896.08
1088	6569048.64	4684887.65
1089	6569048.84	4684890.02
1090	6569052.22	4684905.98
1091	6569049.26	4684906.87
1092	6569050.88	4684915.44
1093	6569056.94	4684905.68
1094	6569060.19	4684909.67
1095	6569067.41	4684916.17
1096	6569064.16	4684920.02
1097	6569071.69	4684923.29
1098	6569072.88	4684915.58
1099	6569079.82	4684916.61
1100	6569075.10	4684909.96
1101	6569076.88	4684907.74
1102	6569068.76	4684904.94
1103	6569065.21	4684906.12
1104	6569061.82	4684902.43
1105	6569052.83	4684887.95
1106	6569052.57	4684886.00

1107	6569059.34	4684883.14
1108	6569063.01	4684893.41
1109	6569063.83	4684881.24
1110	6569073.08	4684879.13
1111	6569081.01	4684879.87
1112	6569077.17	4684904.49
1113	6569083.27	4684880.32
1114	6569090.36	4684880.94
1115	6569093.33	4684884.81
1116	6569100.41	4684892.65
1117	6569086.92	4684901.68
1118	6569101.28	4684904.03
1119	6569103.51	4684909.93
1120	6569093.12	4684909.21
1121	6569102.65	4684914.08
1122	6569099.84	4684920.38
1123	6569089.49	4684921.81
1124	6569079.48	4684921.68
1125	6569078.77	4684924.39
1126	6569102.35	4684920.88
1127	6569102.55	4684920.44
1128	6569117.32	4684920.75
1129	6569118.08	4684913.79
1130	6569105.21	4684914.03
1131	6569105.04	4684914.85
1132	6569106.19	4684909.33
1133	6569118.09	4684906.64
1134	6569108.23	4684903.92
1135	6569116.96	4684897.48
1136	6569133.11	4684892.75
1137	6569136.39	4684897.62
1138	6569135.84	4684912.84
1139	6569132.84	4684913.00
1140	6569135.37	4684932.25
1141	6569129.76	4684936.67
1142	6569129.82	4684931.12

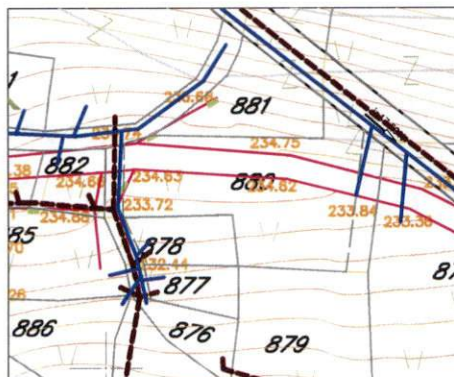
Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Dijana Perović



Budva, 27.10.2025. godine

IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 14 - Plan hidrotehničke infrastrukture
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 11/12)



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

Dijana Perović



Budva, 27.10.2025. godine

LEGENDA:

-  planirani cevovod niske zone
-  planirani cevovod srednje zone
-  planirani cevovod gornje zone
-  planirani potisni cevovodi
-  planirani dovod do rezervoara
-  rezervoar sa hidrostanicom
-  crpna stanica
-  planirana fekalna kanalizacija
-  uređaj za prečišćavanje



granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE
LOKACIJE "PODOSTROG"
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske dokumentacije: AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer: ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik skupštine opštine: KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
DANIJELA MAROTIĆ, vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
PODOSTROG
PLAN

PLAN HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA



obrađivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica



oznaka sjevera



razmjera

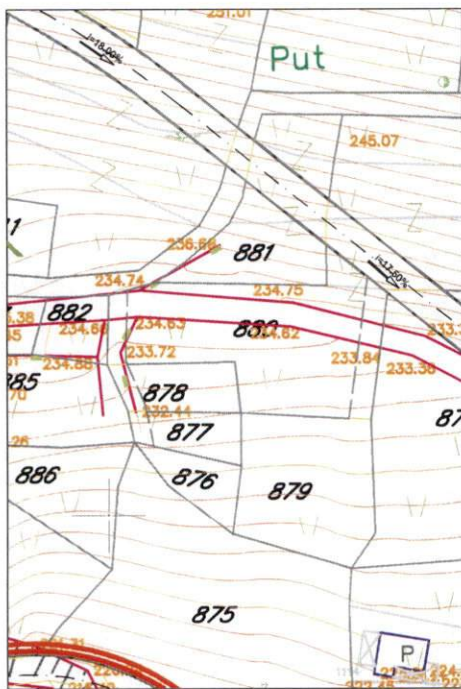
1:1000

list broj

14



("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 11/12)



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

Meovic



Budva, 27.10.2025. godine

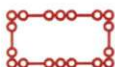
LEGENDA:



planirana TS 10/0.4kV/kV



planirani 10kV-ni kabal



granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE
LOKACIJE "PODOSTROG"
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske
dokumentacije:

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik
skupštine opštine:

KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za
prostorno planiranje
i održivi razvoj

DANIJELA MAROTIĆ,
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
PODOSTROG

PLAN

PLAN ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE



oznaka sjevera



razmjera

1:1000

list broj

15

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA

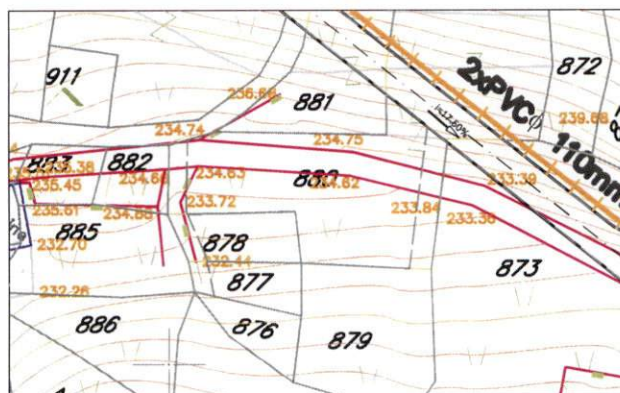


obrađivač

Republički zavod za urbanizam i
projektovanje
AD Podgorica



IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 16- Plan telekomunikacione infrastrukture
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 11/12)



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

Perović



Budva, 27.10.2025. godine

LEGENDA:

 Planirana TK kanalizacija

 Planirano TK okno

 granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
ODLUKA O DOĐOŠENJU LOKALNE STUDIJE
LOKACIJE "PODOSTROG"
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske dokumentacije: Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer: ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik skupštine opštine: KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj: DANIJELA MAROTIĆ,
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
PODOSTROG
PLAN



oznaka sjevera



PLAN
TELEKOMUNIKACIONE
INFRASTRUKTURE

razmjera

1:1000

list broj

16

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA

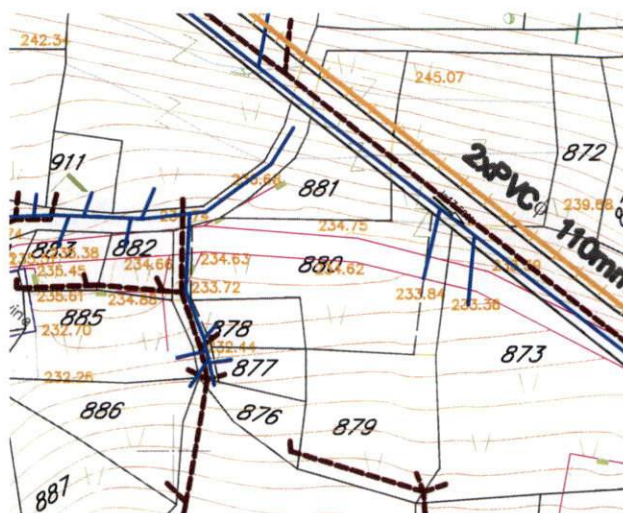


obrađivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica



IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 17 - Sinhron plan infrastrukture
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 11/12)



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

M. Perović



Budva, 27.10.2025. godine

LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

-  planirani cevovod niske zone
-  planirani cevovod srednje zone
-  planirani cevovod gornje zone
-  planirani potisni cevovodi
-  planirani dovod do rezervoara
-  rezervoar sa hidrostanicom
-  crpna stanica
-  planirana fekalna kanalizacija
-  uređaj za prečišćavanje

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

-  planirani 10kV-ni kabal
-  planirana TS 10/0.4kV/kV

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

-  planirana TK kanalizacija
-  planirano TK okno
-  granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
ODLUKA O DOŠLJENJU LOKALNE STUDIJE
LOKACIJE "PODOSTROG"
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske
dokumentacije:

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik
skupštine opštine:

KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za
prostorno planiranje
i održivi razvoj

DANIJELA MAROTIĆ,
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
PODOSTROG
PLAN

SINHRON PLAN
INFRASTRUKTURE

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA



obrađivač

Republički zavod za urbanizam i
projektovanje
AD Podgorica



oznaka sjevera



razmjera

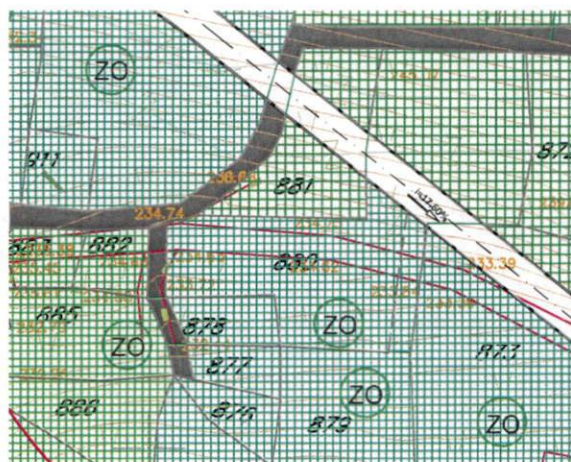
1:1000

list broj

17



("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 11/12)



Music!



Budva, 27.10.2025. godine

LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

 zelenilo uz saobraćajnice

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

 tip 1 - stara tradicionalna kuća (obnova i rekonstrukcija)

 tip 2 - nova izgradnja u tradicionalnom maniru

 tip 3 - nova izgradnja

 zelenilo turističkih naselja

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMENE

 groblje sa grobljanskim crkvama

 zelenilo infrastrukture

 AUTOHTONA VEGETACIJA

 LINEARNO ZELENILU

DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

 potkutnjice

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

 Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

 Staze i prilazi

 Javne površine (seoski trgovi, česme, guvna)

 Koridor obilaznice

POVRŠINSKE VODE

 Potok

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA ODLUKA O DORUČENJU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "PODOSTROG" BR. 0101/190/100 28.03.2012.g.

Izrada planske dokumentacije: Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.grad.

Odgovorni planer: ZORICA SREtenović dipl.ing.arh.

Predsjednik skupštine opštine: KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj: DANIJELA MAROTIĆ,
vršilac dužnosti sekretara

 granica plana

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE PODOSTROG PLAN

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVR[INA

naručilac	SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA 
obradila	Republički zavod za urbanizam i projektovanje AD Podgorica



crnogorska republika



razmjera

1:1000

list broj

18



LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

CENTRI NASELJA

	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar



		STANOVANJE MALIH GUSTINA, TURIZAM I KOMPATIBILNI SADRŽAJI								
		TIP 2 - nova izgradnja u tradicionalnom maniru								
		POSTOJEĆE STANJE			PLANIRANO STANJE					
Broj UP	Površina UP	Spratnost	P pod objektom	BRP	MAX spratnost	P pod objektom	BRP	Iz	li	Oblik intervencije
UP3	799				tri vidne etaže	159.80	479.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP4	491				tri vidne etaže	98.20	294.60	0.20	0.60	nova gradnja
UP5	682				tri vidne etaže	136.40	409.20	0.20	0.60	nova gradnja
UP6	305				tri vidne etaže	61.00	183.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP7	1719				tri vidne etaže	343.80	1031.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP8	295				tri vidne etaže	59.00	177.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP9	754				tri vidne etaže	150.80	452.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP10	554				tri vidne etaže	110.80	332.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP25	95				tri vidne etaže	95.00	285.00	1.00	3.00	objekat-parcela
UP26	300				tri vidne etaže	60.00	180.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP27	233				tri vidne etaže	46.60	139.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP49	1546				tri vidne etaže	309.20	927.60	0.20	0.60	rušenje, rekonstrukcija, nova gradnja
UP50	298				tri vidne etaže	59.60	178.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP51	855				tri vidne etaže	171.00	513.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP58	408				tri vidne etaže	81.60	244.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP59	407				tri vidne etaže	81.40	244.20	0.20	0.60	nova gradnja
UP60	95				tri vidne etaže	95.00	285.00	1.00	3.00	objekat-parcela
UP61	669				tri vidne etaže	133.80	401.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP84	92				tri vidne etaže	92.00	276.00	1.00	3.00	objekat-parcela,objekat u nizu
UP85	73				tri vidne etaže	73.00	219.00	1.00	3.00	objekat-parcela,objekat u nizu
UP86	80				tri vidne etaže	80.00	240.00	1.00	3.00	objekat-parcela,objekat u nizu
UP87	474				tri vidne etaže	94.80	284.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP88	763				tri vidne etaže	152.60	457.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP89	1072				tri vidne etaže	214.40	643.20	0.20	0.60	nova gradnja





Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823,
www.budva.me, meil: stambeno.komunalno@budva.me

Broj: 07-354/25- **1833/1**
Budva, 22.10.2025.

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ

VD Sekretarka, Milijana Medenica

PREDMET: Mišljenje – UTU za UP87, kat. parcele 880/1 i 880/2 KO Maine

Sekretarijat za komunalno–stambene poslove Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, broj **06-332/25-1142/3 od 16.10.2025.godine**, za dostavljanje mišljenja vezanog za izgradnju objekta na UP 87 u zahvatu LSL „Podostrog“, odnosno djelovima katastarskih parcela 880/1 i 880/2 KO Maine, a u vezi sa postojećim putem koji presjeca predmetnu urbanističku parcelu, dostavlja sljedeće

MIŠLJENJE

Urbanističko–tehnički uslovi (UTU) imaju informativni karakter i ne predstavljaju pravni osnov za početak građenja, već služe kao informacija investitoru o planskim mogućnostima uređenja prostora.

U konkretnom slučaju, za predmetne katastarske parcele br. 880/1 i 880/2 KO Maine, čiji dijelovi formiraju UP87 prema LSL „Podostrog“ („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 11/12), utvrđeno je da postojeća saobraćajnica nije izvedena u skladu sa planskim rješenjem, već presjeca predmetnu urbanističku parcelu.

Imajući u vidu navedeno, potrebno je da se prije realizacije bilo kakvog građevinskog zahvata izvrši izmještanje postojeće saobraćajnice i izgradnja nove u skladu sa planskom dokumentacijom, čime bi se omogućilo sprovođenje planiranog urbanističkog rješenja. Do tada, izgradnja planiranog objekta nije moguća.

Takođe, napominjemo da je u toku postupak legalizacije, te da bi u slučaju legalizacije postojeće saobraćajnice u njenom sadašnjem položaju došlo do trajnog onemogućavanja realizacije planiranog objekta u skladu sa važećim planskim dokumentom.

U tom smislu, predlažemo da se nakon izadavanja UTU, investitor obrati Sekretarijatu za investicije, kako bi pribavio informacije da li je predmetni put izgrađen od strane Opštine Budva, koji je njegov trenutni status, te da li Sekretarijat za investicije eventualno ima namjeru da pokrene postupak legalizacije postojećeg puta ili da izvrši njegovo izmještanje u skladu sa planskim rješenjem. Na osnovu tih informacija investitor bi mogao da ima potpun uvid u stvarno stanje i da planira dalje korake u valorizaciji svoje parcele.



Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823,

www.budva.me, meil: stambeno.komunalno@budva.me

Takođe, u toku je izrada Prostorno-urbanističkog plana Opštine Budva (PUP), te se investitor može obratiti obrađivaču PUP-a radi razmatranja mogućnosti valorizacije svoje parcele i eventualnog usklađivanja planiranih rješenja sa postojećim stanjem u prostoru.

U postupku izdavanja UTU investitor treba da dobije informacije o važećim propisima i postavkama planskog dokumenta vezane za izgradnju objekata na UP 87, ali sa jasnim naglaskom da se realizacija građevinskih radova može vršiti isključivo nakon usklađivanja postojećeg stanja saobraćajne infrastrukture sa planskim rješenjem, odnosno nakon što se obezbijede svi uslovi predviđeni važećim planskim dokumentom.

Samostalni savjetnik 1, arh. Tamara Goliš dipl.ing.





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-23600/2025

Datum: 02.10.2025

KO: MAINE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu BOŽOVIĆ STEVO , , za potrebe UT USLOVI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1747 - PREPIS

Podaci o parcelama										
Broj		Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
880		1		6 14/25	18/09/2025	PODOSTROG DJOSOVINA	Livada 4. klase DIOBA		590	1.24
									590	1.24

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	BOŽOVIĆ NEBOJŠA VELJI VINOGRADI BB BUDVA 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1075/25
Datum: 07.10.2025.



Katastarska opština: MAINE

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

Parcela: 880/1

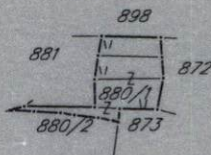
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
685
000
569

4
685
000
569



4
684
750
569

4
684
750
569



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Purić

Ovjerava
Službeno lice:

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 27.10.2025 10:35

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 27.10.2025 10:35
KO: MAINE

LIST NEPOKRETNOSTI 1749 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
880/2		6 14/25	18.09.2025	PODOSTROG DJOSOVINA	Livada 4. klase DIOBA	452	0.95

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BOŽOVIĆ ZORAN *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.