



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: 06-332/25-1259/2
Budva, 10.11.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu JASNIĆ SAVA, 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 („Sl. 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 („Sl. list CG“, br. 12/24, 73/24 i 128/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova („Sl. list CG“, br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, br. 56/18) i **DUP-a „PODKOŠLJUN“** („Sl. list CG - opštinski propisi“, br. 26/08), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekata

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 36

Urbanistička parcela broj: UP4 koju čine

Djelovi katastarskih parcela br. 315 i 318 KO Budva i kat. parcele br. 323/1 i 324/5 KO Budva

Djelovi katastarskih parcela br. 315 i 318 KO Budva ulaze u trasu saobraćajnica i druge urbanističke parcele po DUP-u.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 3253 za KO Budva, od 31.10.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 315 KO Budva** upisane šume 2. klase površine 3594 m². Na kat. parceli nema upisanih objekata, a u podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilježba poreskog potraživanja. Kat. parcela je u korišćenju "Butua Resort" d.o.o. Budva.

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

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 10.11.2025.godine, konstatovano je sledeće:

- Da je u listu nepokretnosti br. 592 za KO Budva, na kat. parceli br. 318 KO Budva upisana livada 4. klase površine 2051 m², u sukorišćenju Stevović Marije, Lazović Mileve i Rajković Vesne;
- Da je u listu nepokretnosti br. 3245 za KO Budva, na kat. parceli br. 323/1 KO Budva upisana građevinska parcela površine 299 m², a na katastarskoj parceli broj 324/5 KO Budva građevinska parcela površine 567 m². Kat. parcele su u korišćenju Lazović Jova.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SS1 - stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa niskim i srednje visokim objektima; i linearnim zelenilom (UZLZ)

Stambena jedinica je stan ili turistički apartman.

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

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

- Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
- Pod **gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice.
- Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **višestambenim objektom**, smatra se zgrada s najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 70)

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja). (strana 89)

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 91)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

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

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

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.

Članom 27 Zakona o izgradnji objekata („Sl. 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 ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“, br. 29/07 i „Službeni list CG“, br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18). Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

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

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

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

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

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

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

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

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

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

- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu u prizemlju do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

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

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

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

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

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

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m. Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod **konačno uređenog i nivelisanog terena**. Objekti mogu imati samo jedan suteran. (str. 69)

• **Kota prizemlja je:**

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 90-91)

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

- slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00m;
- jednostrano uzidani objekti - 3,00 – 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m;
- obostrano uzidani objekti - 0,00 m.

• **Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele** je 2,50 m.

• **Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta** je 4,00 m.

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

• **Maksimalna spratnost objekta:** za stanovanje srednje gustine sa srednje visokim objektima (SS1 i SS2): garaža (u suteranu ili podrumu), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - G+P+2+Pk ili garaža (u suteranu ili podrumu), prizemlje i 3 sprata - G+P+3, odnosno - četiri korisne etaže.

• **Maksimalna visina vijenca iznosi:** za stanovanje srednje gustine sa srednje visokim objektima (SS1 i SS2): 12,0 – 13,5 m (G+P+2+Pk = 10,50 m, G+P+3 = 13,5 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

• **Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:**

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

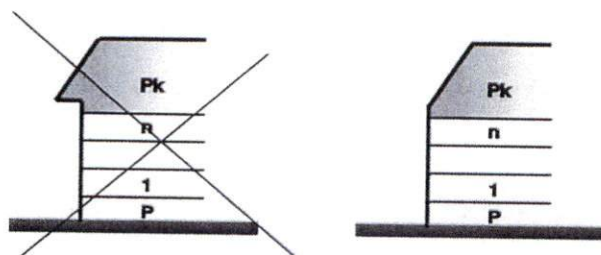
Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

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

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

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

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



šema 1

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

Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke **konačno uređenog i nivelisanog terena** neposredno uz objekat veća od 1,00 m. Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzidka najviše 1,50 m.

Svetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje I sl. (strana 69-70)

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA UP4 , blok 36	1703	2881	720	1,69	0,42	G+P+2+Pk

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti I maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 7. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

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

- ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP **računa** i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina **ne uračunava** u ukupnu BRGP.

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (strana 89)

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), uračunavaju se u ukupnu BRGP-a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m². (strana 91)

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

7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG", broj 28/11) 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", broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG", broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

Pri projektovanju objekata obavezna je upotreba važećih propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija, kao i odgovarajućih MEST EN standarda. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

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

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

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Podkošljun, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

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

3. Sprečavanje kiča

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

4. Upotreba korektivnog zelenila

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

5. Upotreba materijala i boja

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

6. Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 91)

11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Suhozidi kao djelovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbjeđiti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja. Sanaciju i rekonstrukciju obaviti tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi obavezno izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope izgraditi unutar granica sopstvene urbanističke parcele.

Visina pojedinačnog podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m.

Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom objezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava.

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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

Zelenilo na parcelama jednogodišnjeg, višegodišnjeg, višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom, koja ima najveće učešće na području plana (oko 1/2 svih površina pod zelenilom), obzirom da parcele uglavnom nijesu velike, preporučuju se vrste koje ne dostižu velike dimenzije. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.

Na parcelama jednogodišnjeg stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višegodišnjeg i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama.

Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne pozavice. Informacione table i reklamne panoje uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. (strana 174)

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U članu 146, stav 2 Zakona o izgradnji objekata navedeno je da će se do donošenja novih propisa u vezi pomoćnih objekata usklađenih sa novim zakonom, primjenjivati 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.”

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG”, br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, br. 20/07, „Službeni list CG”, br. 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG” broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, broj 20/07, „Službeni list CG”, broj 47/13, 53/14 i 37/18), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju (“Službeni list CG”, 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. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14, 39/16 i 92/25).

Članom 14 stav 1 alineja 3 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14, 39/16 i 92/25) 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, prorijedenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me.

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

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

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

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.

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“, br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“, br. 33/14)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje, pristup i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, br. 96/25)
- 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.

Elektroenergetska mreža – Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke Crnogorskog elektrodistributivnog sistema (CEDISA) koje su dostupne na sajtu www.cedis.me.

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta I izvođenje geoloških istraživanja I drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG", broj 27/07, "Službeni list CG", broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, broj 19/25 i 28/25), 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), Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama)
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 31 stav 1 člana 115 Zakona o vodama), od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove (na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, broj 19/25 i 28/25), 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) i člana 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru ("Službeni list CG", br. 9/08, 28/09, 31/09 i 31/15) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Sl. list CG", broj 07/08 i 14/16)

Imajući u vidu da se katastarska parcela br. 315 KO Budva graniči sa kat. parcelom br. 3067/1 KO Budva koja je u listu nepokretnosti evidentirana kao potok, sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Izuzetno od navedenog, u starim gradskim jezgrima ili na urbanističkim parcelama sa postojećim objektima koji su izgrađeni na terenima sa nepovoljnom konfiguracijom u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbijediti samo pješački odnosno biciklistički pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (član 59, Zakon o uređenju prostora „Sl. list CG“, broj 19/25, 28/25 i 49/25)

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m2 bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera – projektanta

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (GLG) se određuje na sledeći način:

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

- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 100 % od površine pripadajuće urbanističke parcele.

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

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

Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.), **kao ni prenamjena prostora za parkiranje.** (strana 79)

Saobraćajni pristup urbanističkoj parceli u oklopnostima 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.

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

Izgradnja **stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata** vrši se na način kojim se licima iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

Stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se izgrađivati na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak, rad i bezbjedna evakuacija lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom dužan je da obezbijedi vlasnik objekta. (član 30, Zakon o izgradnji objekata "Sl. list CG", broj 19/25 i 92/25)

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti („Službeni list CG“, broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“, broj 47/24) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grijanja.

Članom 27 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 19/25 i 92/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvjetljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja).

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

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

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

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetske efikasne 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.

23. 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.

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indksi

zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

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

25. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Preklapanjem geodetske podloge sa infrastrukturnim koridorima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Katastarska parcela br. 324/5 KO Budva se nalazi dijelom u trasi koridora elektroenergetske mreže u obuhvatu PPPNOP (Postojeći elektrovod 35kV).

Pri izgradnji projekta pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV („Službeni list SFRJ“, broj 65/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom.

Gradnju svih objekata, a naročito objekata za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400kV, 220kV i 110kV (min.25m od DV 110kV, odnosno 30m od DV 220kV). Gradnju objekata za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata, treba izbjegavati i u blizini vodova 35kV i 10kV, odnosno u zoni od min.5m lijevo i desno horizontalno, od projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju.(PPPNOP, poglavlje 16, str.182/183)

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

26. NAPOMENA

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

Shodno članu 31 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 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 sledeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje;
- 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.

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

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

Za porodičnu stambenu zgradu, investitor podnosi zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije sedam dana od sačinjavanja izjave izvođača da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“, broj 19/25, 28/25 i 49/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), 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.

Obradivač je odgovoran za tehničku obradu urbanističko-tehničkih uslova.

27. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

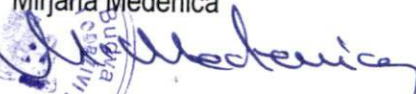
Obradivač:

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

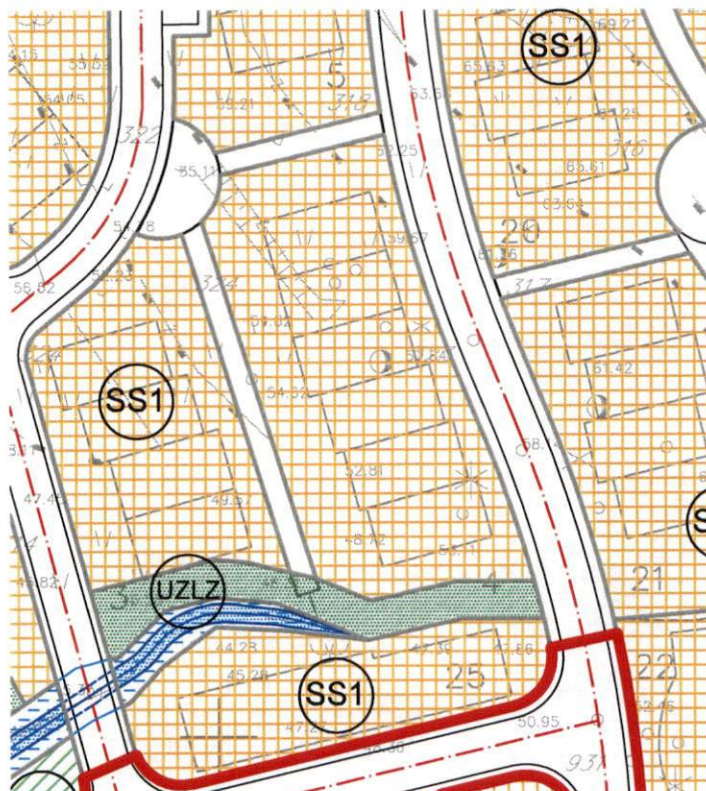


VD Sekretara

Mirjana Medenica



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

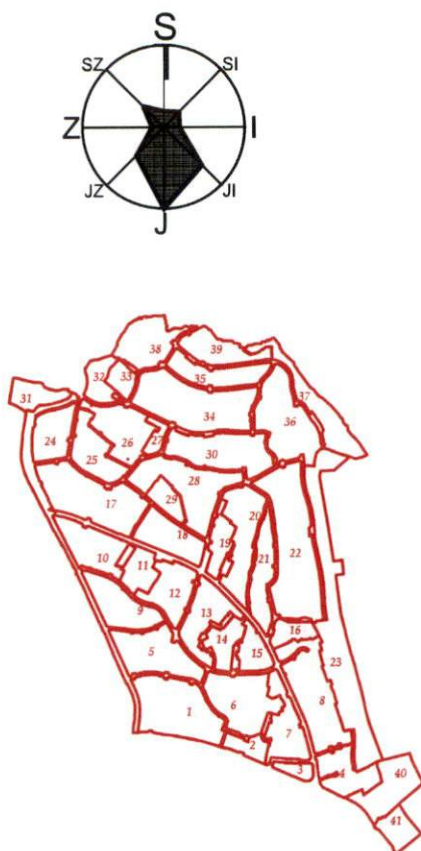


Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Mirošić



Budva, 10.11.2025. godine



LEGENDA:

GRANICE

- granica plana
- granica bloka
- granica namjene

POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

- stanovanje manje gustine (jednoporodično stanovanje)
- stanovanje manje gustine (višeporodično stanovanje u gradskim vilama)
- stanovanje manje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (višeporodično stanovanje-niski objekti)
- stanovanje srednje gustine (niski i srednje visoki objekti)
- stanovanje srednje gustine (srednje visoki ili objekti veće visine ili visoki objekti)
- stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti)
- stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)
- stanovanje veće gustine (objekti veće visine i visoki objekti)
- stanovanje velike gustine (visoki objekti)

POVRŠINE ZA RAD PRETEŽNO POVRŠINE ZA RAD

- socijalna zaštita - predškolska ustanova
- obrazovanje - osnovna škola

POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE I KOMPLEKSE

- kompleks manastira Podostrog
- vjerski objekat - crkva

POVRŠINE ZA TURIZAM PRETEŽNO TURISTIČKA NAMJENA

- površine za hotele i apart hotele

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

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

POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO

- gradske šume
- uređene slobodne površine
- linearno zelenilo
- površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila
- maslinjaci

ZASTIČENA PODRUČJA KULTURNOISTORIJSKA BAŠTINA

- područje spomenika kulture
- zona pod zaštitom

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

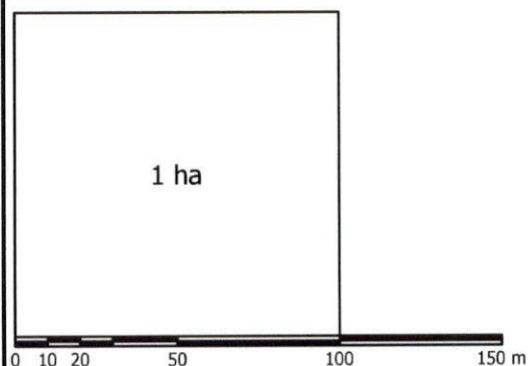
- groblje
- komunalni servisi - vodovod, elektroinženjering

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

- garaža
- kolске površine
- pješačke površine
- parking

VODNE POVRŠINE

- regulisani vodotokovi
- neregulirani vodotokovi



list 09.

**PLANIRANO STANJE
NAMJENA POVRŠINA**

R 1:1000



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 10 Planirano stanje regulacija i nivelacija
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 26/08)

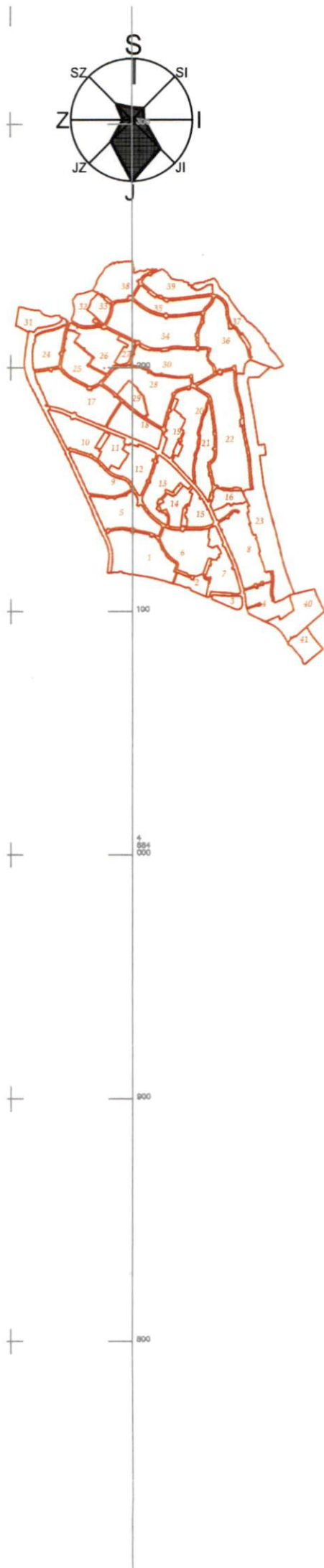


Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Music!

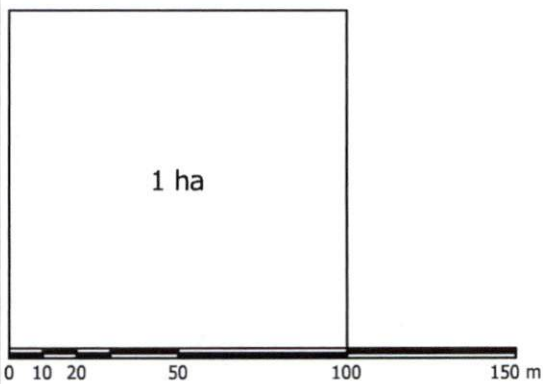


Budva, 10.11.2025. godine



LEGENDA:

- granica plana
- regulaciona linija
- građevinska linija
- podzemna građevinska linija
- granica bloka
- granica urbanističke parcele
- granica katastarske parcele
- 1-111** broj urbanističke parcele u okviru bloka
- broj katastarske parcele
- broj bloka



list 10.

PLANIRANO STANJE REGULACIJA I NIVELACIJA

R 1:1000



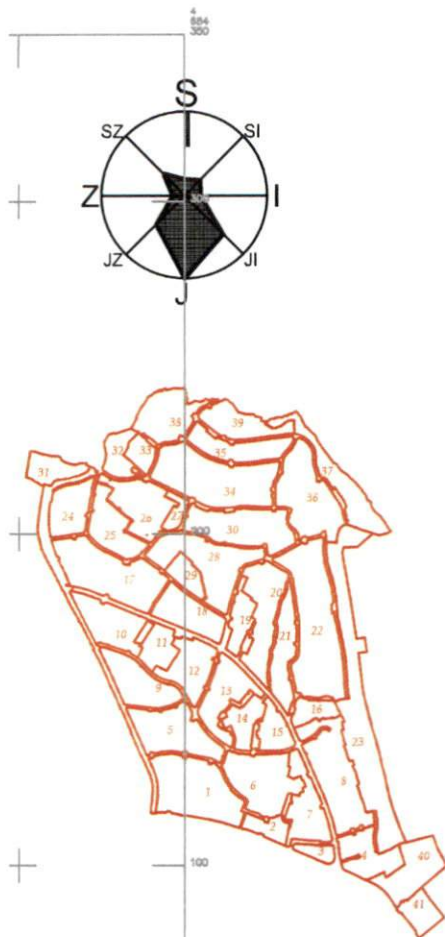


Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Messic

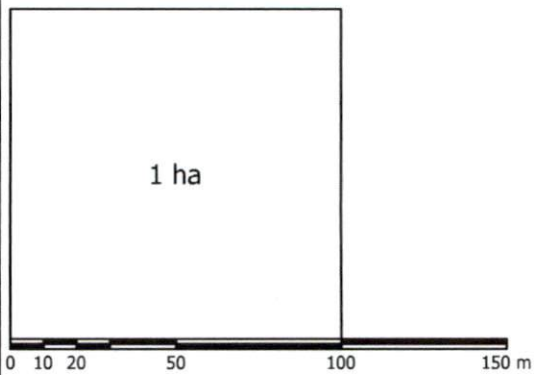


Budva, 10.11.2025. godine



LEGENDA:

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



list 11.

**PLANIRANO STANJE
NACRT PARCELACIJE I
PREPARCELACIJE**

R 1:1000



[illegible]

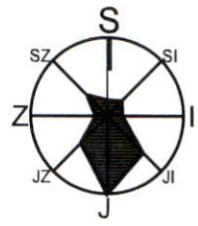
Music!



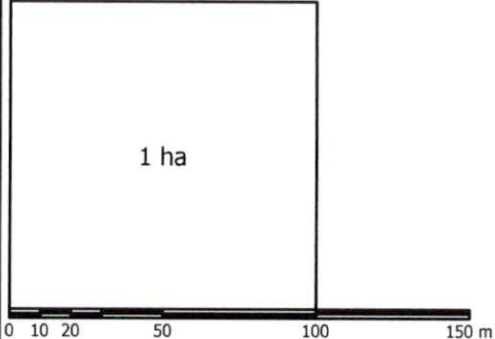
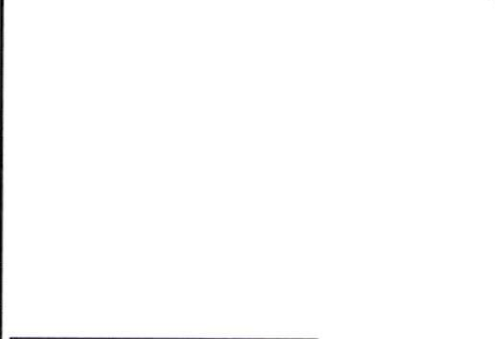
Budva, 10.11.2025. godine

LEGENDA:

- grana plana
- gradska magistrala
- gradska saobraćajnica
- sabina ulica
- stambeno-pristupna ulica
- koško pješačka ulica



RANG SAOBRAĆAJNICA



list 12.

PLANIRANO STANJE
SAOBRAĆAJ-REGULACIONI PLAN

R 1:1000

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 13 Planirani saobraćaj - nivelacioni plan
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 26/08)

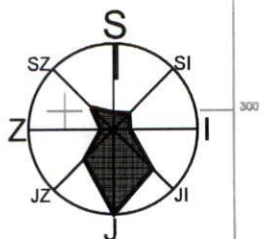


Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Dijana Perović



Budva, 10.11.2025. godine



LEGENDA:

 granica plana

+

300

+

200

+

100

+

4 884 000

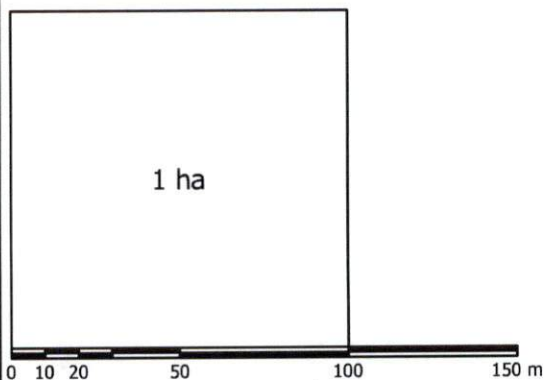
+

900

+

800

218



list 13.

PLANIRANO STANJE
SAOBRAĆAJ-NIVELACIONI PLAN

R 1:1000



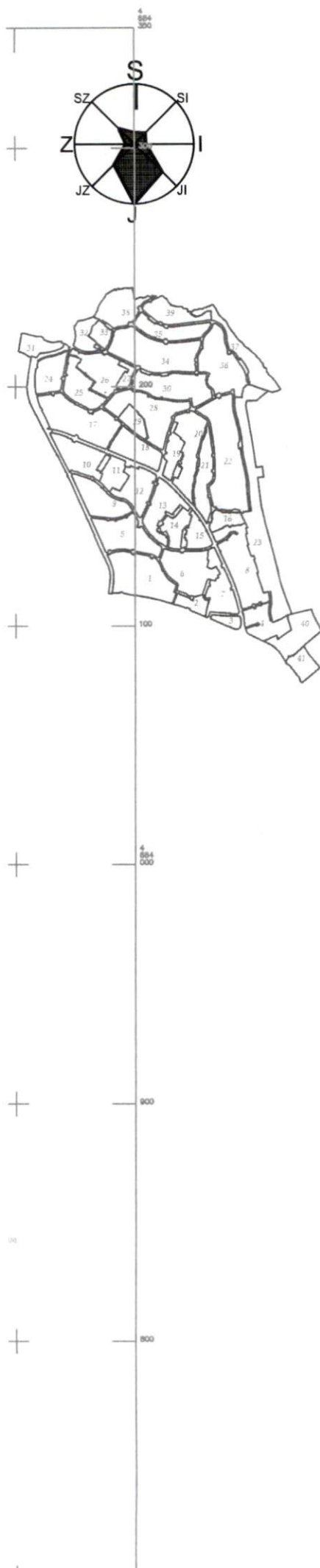


Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Meosic



Budva, 10.11.2025. godine



LEGENDA:

GRANICE

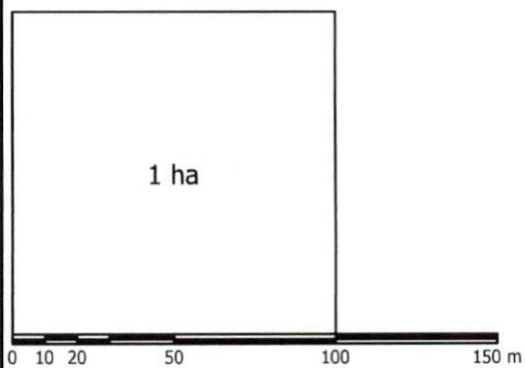
-  granica plana
-  granica bloka
-  zona pod zaštitom

POVRŠINE POD ZELENILOM JAVNOG KORIŠĆENJA

-  gradske šume
-  uređene slobodne površine
-  linearno zelenilo
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine uz grupacije objekata višestambenog stanovanja
-  površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila

POVRŠINE POD ZELENILOM OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednogodišnjeg, višegodišnjeg i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima
-  površine pod zelenilom na parcelama turističke namjene
-  površine pod zelenilom u okviru škole
-  površine pod zelenilom u okviru predškolske ustanove
-  površine pod zelenilom u kompleksu sabornog hrama
-  površine pod zelenilom na grobljima
-  maslinjaci
-  površine pod zelenilom na parcelama komunalne djelatnosti
-  vodno zemljište
-  regulacija korita vodotoka



list 15.

PLANIRANO STANJE POVRŠINE POD ZELENILOM I SLOBODNE POVRŠINE

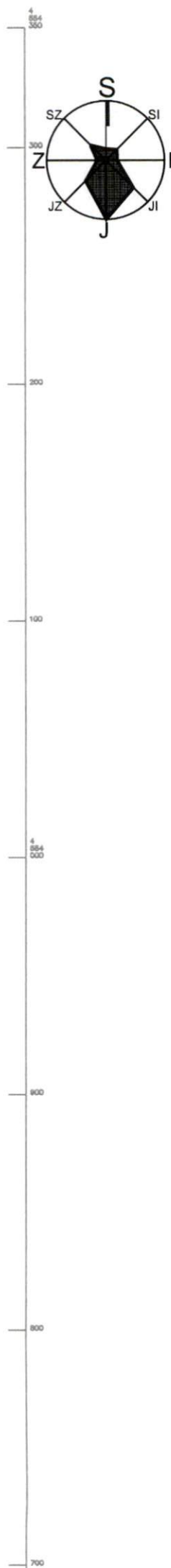
R 1:1000



Music!



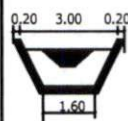
Budva, 10.11.2025. godine



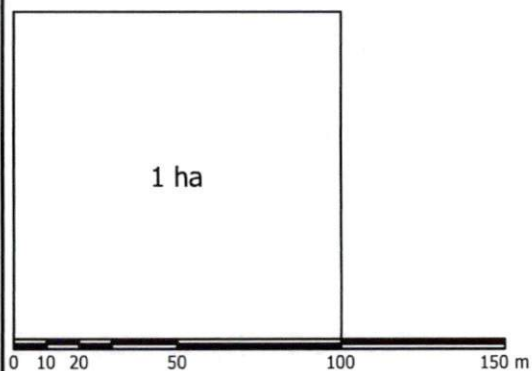
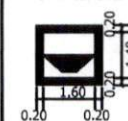
LEGENDA:

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

OTVORENO REGULISANO KORITO
POTOKA PODKOŠLIJUN



ZARVORENO REGULISANO KORITO
POTOKA PODKOŠLIJUN



list 17.

**PLANIRANO STANJE
HIDROTEHNIČKA
INFRASTRUKTURA**

R 1:1000



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

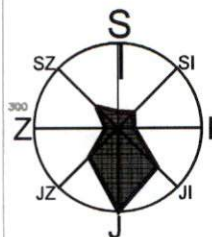


Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Perović



Budva, 10.11.2025. godine



LEGENDA:

 granica plana

POSTOJEĆE

 TS 10/0.4 kV

 slobodnostojeći KRO

 35kV dalekovod (vazdušna mreža)- UKIDA SE

 35kV (6x) dalekovod (kablovska mreža)

 35kV (3x) dalekovod (kablovska mreža)

 10kV dalekovod (kablovska mreža)

 0.4kV vod (kablovska mreža)

 0.4kV vod (vazdušni)

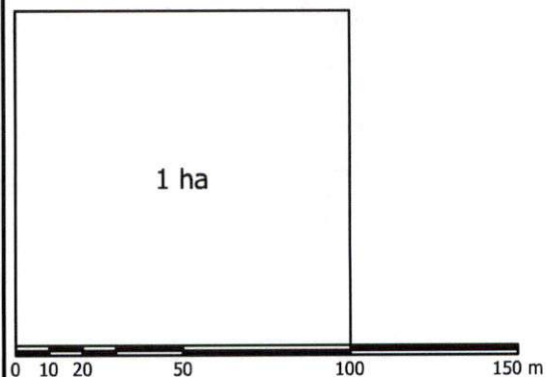
PLANIRANO

 TS 10/0.4 kV

 10kV dalekovod (kablovska mreža)

 35kV dalekovod (kablovska mreža)

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



list 19.

PLANIRANO STANJE ELEKTROENERGETSKA MREŽA

R 1:1000



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

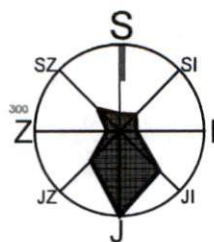


Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Music!



Budva, 10.11.2025. godine



LEGENDA:

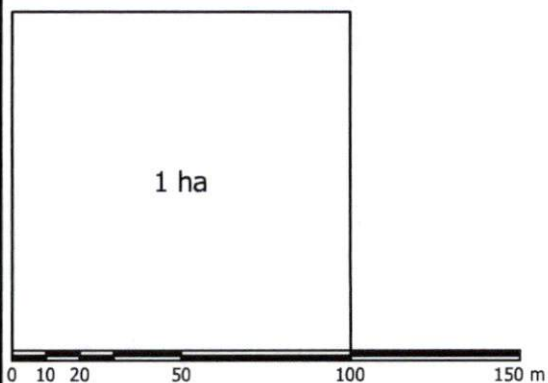
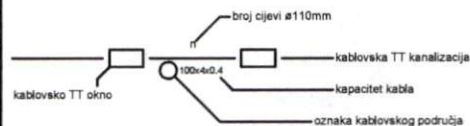
grana plana

POSTOJEĆE

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

PLANIRANO

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



list 21.

PLANIRANO STANJE TELEKOMUNIKACIJE

R 1:1000



DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 36

Blok	POSTOJEĆE					Indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti
	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST		
36	1	1288	0	0	0,00	0,00	0,01
36	2	1342	0	0	0,00	0,00	0,01
36	3	1170	0	0	0,00	0,00	0,01
36	4	1703	0	0	0,00	0,00	0,01
36	5	1599	0	0	0,00	0,00	0,01
36	6	1426	0	0	0,00	0,00	0,01
36	7	1709	0	0	0,00	0,00	0,01
36	8	1164	0	0	0,00	0,00	0,01
36	9	273	57	57	0,21	0,21	0,01
36	10	736	0	0	0,00	0,00	0,01
36	11	546	34	34	0,06	0,06	0,01
36	12	1672	0	0	0,00	0,00	0,01
36	13	571	0	0	0,00	0,00	0,01
36	14	471	0	0	0,00	0,00	0,01
36	15	1785	0	0	0,00	0,00	0,01
36	16	644	0	0	0,00	0,00	0,01
36	17	218	119	238	0,55	0,55	0,01
36	18	2035	0	0	0,00	0,00	0,01
36	19	1330	0	0	0,00	0,00	0,01
36	20	1407	0	0	0,00	0,00	0,01
36	21	1601	0	0	0,00	0,00	0,01
36	22	1284	0	0	0,00	0,00	0,01
36	23	1821	0	0	0,00	0,00	0,01
36	24	974	0	0	0,00	0,00	0,01
36	25	816	0	0	0,00	0,00	0,01

BLOK 36
UKUPNO: 29585 210 329 0,01 0,01

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 36

PLANIRANO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
ŠIFRA PRETŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dovoljene vrste gradnje (IZG - dogradnja, IZG - planiran nov objekat, DOG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-villo) (m ²)	BRGP radne djelatnosti - obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servis (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neto površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovnik)	NETO gustoća stanovanja (st/ha)	ŠIFRA PRETŽNE NAMJENE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
																							SS1	SS2	SS3	SS4	SS5	SS6	SS7	SS8	SS9	SS10	SS11	SS12	SS13	SS14	SS15																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
SS1	288	1152	G+P+3	0,22	0,89	1	IZG	864	288	500	8	27	1000	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133	18,2	2133

BLOK 36
UKUPNO: 29585 210 329 0,01 0,01





36000000381



104-919-26828/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-26828/2025

Datum: 31.10.2025

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 3253 - 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
314			7 7		DUBOVICE	Livada 4. klase KUPOVINA		1006	2.11
315			7 7		DUBOVICE	Šume 2. klase KUPOVINA		3594	3.95
316			7 7		DUBOVICE	Pašnjak 2. klase KUPOVINA		1558	0.93
								6158	7.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002622777	"BUTUA RESORT"D.O.O. BUDVA MAINSKI PUT BB-BUDVA BUDVA Budva	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
314				1	Livada 4. klase	05/04/2022 7:44	Zabilježba poreskog potraživanja ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 9.546,15 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA, NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR. UPI21- 411/22-1018/1 OD 23.02.2022. GODINE.
314				2	Livada 4. klase	21/06/2022 10:19	Zabilježba poreskog potraživanja RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA -OPŠTINE BUDVA BR.UPI-21-411/22-3404/1 OD 26.4.2022.G -ZALOŽNO PRAVO HIPOTEKA U IZNOSU OD 85.301,37 E U KORIST OPŠTINE BUDVA- SVOJINA -BUTUA RESORT- - DOO BUDVA 1/1.
314				3	Livada 4. klase	08/11/2024 10:18	Zabilježba poreskog potraživanja ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 36.286,84 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA, NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR. UPI/21- 411/24-7997/1 OD 10.09.2024. GODINE.
314				4	Livada 4. klase	17/02/2025 14:4	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 18.192,83 E U KORIST OPŠTINE BUDVA .RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI/21-411/24-11541/1 OD 25.12.2024.G.
315				1	Šume 2. klase	05/04/2022 7:44	Zabilježba poreskog potraživanja ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 9.546,15 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA, NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR. UPI21- 411/22-1018/1 OD 23.02.2022. GODINE.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
315				2	Šume 2. klase	21/06/2022 10:19	Zabilježba poreskog potraživanja RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA -OPŠTINE BUDVA BR.UPI-21-411/22-3404/1 OD 26.4.2022.G -ZALOŽNO PRAVO HIPOTEKA U IZNOSU OD 85.301,37 E U KORIST OPŠTINE BUDVA- SVOJINA -BUTUA RESORT- - DOO BUDVA 1/1.
315				3	Šume 2. klase	08/11/2024 10:18	Zabilježba poreskog potraživanja ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 36.286,84 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA, NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR. UPI/21- 411/24-7997/1 OD 10.09.2024. GODINE.
315				4	Šume 2. klase	17/02/2025 14:4	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 18.192,83 E U KORIST OPŠTINE BUDVA RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI/21-411/24-11541/1 OD 25.12.2024.G.
316				1	Pašnjak 2. klase	05/04/2022 7:44	Zabilježba poreskog potraživanja ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 9.546,15 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA, NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR. UPI21- 411/22-1018/1 OD 23.02.2022. GODINE.
316				2	Pašnjak 2. klase	21/06/2022 10:19	Zabilježba poreskog potraživanja RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA -OPŠTINE BUDVA BR.UPI-21-411/22-3404/1 OD 26.4.2022.G -ZALOŽNO PRAVO HIPOTEKA U IZNOSU OD 85.301,37 E U KORIST OPŠTINE BUDVA- SVOJINA -BUTUA RESORT- - DOO BUDVA 1/1.
316				3	Pašnjak 2. klase	08/11/2024 10:18	Zabilježba poreskog potraživanja ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 36.286,84 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA, NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR. UPI/21- 411/24-7997/1 OD 10.09.2024. GODINE.
316				4	Pašnjak 2. klase	17/02/2025 14:4	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 18.192,83 E U KORIST OPŠTINE BUDVA RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI/21-411/24-11541/1 OD 25.12.2024.G.

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



Načelnica:

Durđević

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

Korisnik: KORISNIK
Datum i vrijeme štampe: 10.11.2025 14:38

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 10.11.2025 14:38
KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 592 - 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
318		2 2		GRACA	Livada 4. klase NASLJEDE	2051	4.31

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	STEVOVIĆ RADE MARIJA *	Sukorišćenje	1/3
*	LAZOVIĆ MILEVA *	Sukorišćenje	1/3
*	RAJKOVIĆ VESNA *	Sukorišćenje	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
318	0		1	Livada 4. klase	02.10.2024	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI UZZ BR.2321/2023 U FORMI NOTARSKOG ZAPISA DANA 21.12.2023.G KOD NOTARA TOMANOVIĆ NIKOLE IZ BUDVE ZAKLJUČEN IZMEĐU RAJKOVIĆ VESNE ,LAZOVIĆ MILEVE ,STEVOVIĆ MARIJE KAO PRVE UGOVORNE STRANE I --MER BER GROUP-DOO BUDVA --KAO DRUGE UGOVORNE STRANE KOJI ZA PREDMET IMA ZAJEDNIČKU IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA NA UP5,BLOK 36 DUP-a PODKOŠLJUN.
318	0		2	Livada 4. klase	02.10.2024	ZABILJEŽBA ZABRANE PRVOJ UGOVORNOJ STRANI OTUĐENJA I OPTEREĆENJA PREDMET.NEPOKRETNOSTI I ZABRANE DRUGOJ UGOVORNOJ STRANI PRODAJE STANOVA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI PRVE UGOVORNE STRANE .
318	0		3	Livada 4. klase	22.01.2025	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ANEXA 1 UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU -IZGRADNJI UZZ BR. 1842/2024 OD 07.11.2024. GODINE (OSNOVNI UZZ BR.2321/2023) U FORMI NOTARSKOG ZAPISA NOTARA TOMANOVIĆ NIKOLE IZ BUDVE ZAKLJUČEN IZMEĐU RAJKOVIĆ

					VESNE ,LAZOVIĆ MILEVE ,STEVOVIĆ MARIJE KAO PRVE UGOVORNE STRANE I --MER BER GROUP-DOO BUDVA --KAO DRUGE UGOVORNE STRANE.
318	0	4	Livada 4. klase	29.01.2025	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa PREDUGOVORA O PRODAJI NOTARA NIKOLE TOMANOVIĆA IZ BUDVE UZZ BR.1897/24 OD 22.11.2024.G.U KORIST KUPCA CANBERK TARIM -STAN BR.J15-POV.59.35M2.-P2
318	0	5	Livada 4. klase	29.01.2025	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa PREDUGOVORA O PRODAJI NOTARA NIKOLE TOMANOVIĆA IZ BUDVE UZZ BR.1895/24 OD 22.11.2024.G.U KORIST KUPCA YAZICI DERYA-STAN BR.J14-POV.46.50M2.-P2
318	0	6	Livada 4. klase	07.03.2025	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O KUPOPRODAJI NOTARA NIKOLE TOMANOVIĆA IZ BUDVE UZZ BR. 2041/24 OD 09.12.2024.G.U KORIST KUPCA DIKBAS MEHMETA.
318	0	7	Livada 4. klase	07.03.2025	ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ BR.2014/24 OD 06.12.2024.G.U KORIST KUPCA GULEC MARMOLEJO AYBIKE.
318	0	8	Livada 4. klase	07.03.2025	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O KUPOPRODAJI NOTARA NIKOLE TOMANOVIĆA IZ BUDVE UZZ BR. 2106/2024 OD 19.12.2024.G.U KORIST HOT KEMALA KAO KUPCA.
318	0	9	Livada 4. klase	07.03.2025	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ BR.2086/24 OD 16.12.2024.G.U KORIST KUPCA BOZDAG TAHSIN MURAT.
318	0	10	Livada 4. klase	15.04.2025	ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ BR.236/25 OD 14.02.2025.G.ZAKLJUČEN IZMEĐU -MER BER GROUP-DOO BUDVA KAO PRODAVCA U KORIST KUPCA AKDI BEYDA SEYMA.
318	0	11	Livada 4. klase	17.04.2025	ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ BR.319/25 OD 26.02.2025.G.ZAKLJUČEN IZMEĐU -MER BER GROUP-DOO BUDVA KAO PRODAVCA I YERLIKAYA NEZIH KAO KUPCA.
318	0	12	Livada 4. klase	02.06.2025	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa PREDUGOVORA O PRODAJI NOTARA NIKOLE TOMANOVIĆA IZ BUDVE UZZ BR.306/25 OD 25.02.2025.G.ZAKLJUČEN IZMEĐU -MER BER GROUP-DOO BUDVA KAO PRODAVCA I -YILDIRIM ALI EMRE- KAO KUPCA .
318	0	13	Livada 4. klase	20.10.2025	ZABILJEŽBA POSTOJANJA PREDUGOVORA O PRODAJI NOTARA NIKOLE TOMANOVIĆA IZ BUDVE UZZ BR. 1032/2025 OD 19.06.2025.G.ZAKLJUČEN IZMEĐU -MER BER GROUP-DOO BUDVA KAO PRODAVCA I -BOZDAG TAHSIN MURAT- KAO KUPCA STANA G2, SPRATNOSTI P1, POV.CCA 27,40 M2 +15,70 EKSTRA TERASE.
318	0	14	Livada 4. klase	20.10.2025	ZABILJEŽBA POSTOJANJA PREDUGOVORA O PRODAJI NEPOKRETNOSTI UZZ.BR.1058/2025 OD 20.06.2025.GODINE,ZAKLJUČENOG IZMEĐU "MER BER GROUP"DOO BUDVA KAO PRODAVCA I HOT ESAD KAO KUPCA. (GARSONJERA G2,SPRATNOSTI P2,POVRŠINE 27,89M2 I JEDNO GARAŽNO MJESTO U PRIZEMLJU).

Korisnik: KORISNIK
Datum i vrijeme štampe: 10.11.2025 14:39

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 10.11.2025 14:39
KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 3245 - 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
323/1		7 64/25	22.08.2025	GRACA	Gradjevinska parcela KUPOVINA	299	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava
*	LAZOVIĆ PETAR JOVO *		Korišćenje
			1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
323/1	0		1	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba rješenja o izvršenju POSL.BR.I .670/09/02.OSNOVNOG SUDA U KOTORU OD 18.12.2012.
323/1	0		2	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba rješenja o izvršenju POSL.BR.I.670/09/02 OSNOVNOG SUDA U KOTORU OD 04.06.2012.
323/1	0		3	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 1.440,39 E U KORIST OPŠTINE BUDVA .RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI/21-411/24-9980/1 OD 29.10.2024.G.KORIŠĆENJE ZA 1/1 LAZOVIĆ JOVO.
323/1	0		4	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA - ZABRANA PRAVA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKET..ODREĐENA RJEŠENJEM OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL.I.BR.58/25 OD 16.6.2025.G I RJEŠENJEM O ISPRAVCI RJEŠENJA BR.I 58/25 OD 30.6.2025.G.KORIŠĆENJE I SVOJINA LAZOVIĆ BORA.
323/1	0		5	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ 1139/24 OD 12.07.2024.G. NOTARA TOMANOVIĆ NIKOLE IZ BUDVE U KORIST KUPACA -MER BER GROUP-DOO BUDVA I ISMAIL GULER.

323/1	0	6	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba poreskog potraživanja RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA UPI 21-411/21-11312/1 OD 3.9.2021.G.ZALOŽNO PRAVO HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 27.578,33 E U KORIST OPŠTINE BUDVA.RIŠĆENJE LAZOVIĆ JOVA U OBIMU OD 1/1
323/1	0	7	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE KNEŽEVIĆ ZORKE IZJAVLJENE PREKO PUNOMOĆ.MRDAK PETRA I JOVIĆ MILJANA PROTIV RJEŠENJA OVOG ORGANA BR.919-104-UPI-3902/25 OD 23.7.2025.G.
323/1	0	8	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU LATKOVIĆ VIDAKA IZ CETINJA POSL.BR.I, 646/18.OD 14.5.2018.G.KORIŠĆENJE LAZOVIĆ JOVA U DIJELU 1/1.
323/1	0	9	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba poreskog potraživanja RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI-21-411/23-1089/1 OD 20.02.2023..GODINE -HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 6.187,53 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA.
323/1	0	10	Gradjevinska parcela	25.08.2025	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDIĆ BRANKE IZ KOTORA BR.I-693/22 OD 21.10.2024.G.KORIŠĆENJE LAZOVIĆ JOVA ZA 1/1.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 10.11.2025 14:39

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 10.11.2025 14:39
KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 3245 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m²	Prihod
324/5		7 64/25	22.08.2025	GRACA	Gradjevinska parcela KUPOVINA	567	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	LAZOVIĆ PETAR JOVO *	Korišćenje	1/1

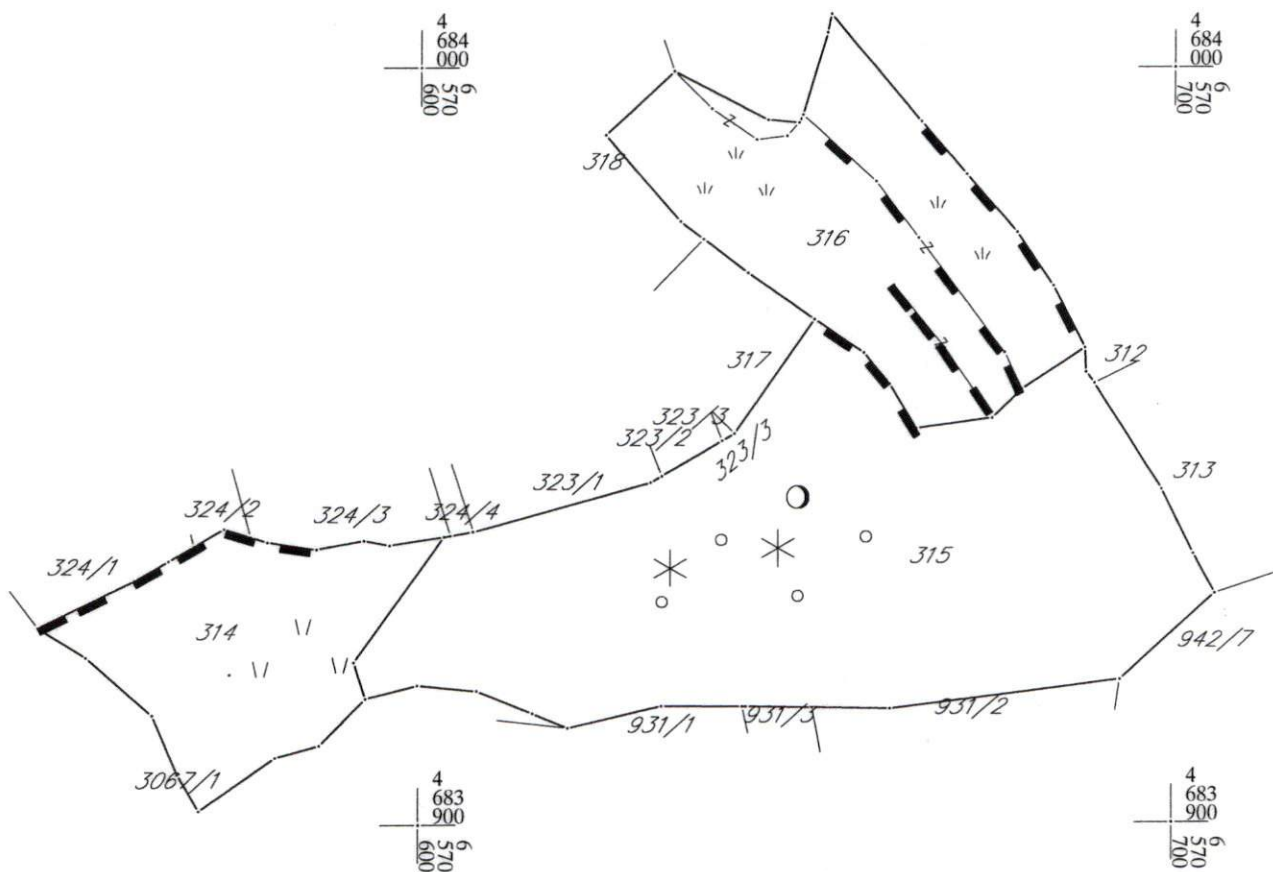
Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
324/5	0		1	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba rješenja o izvršenju POSL.BR.I .670/09/02.OSNOVNOG SUDA U KOTORU OD 18.12.2012.
324/5	0		2	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba rješenja o izvršenju POSL.BR.I.670/09/02 OSNOVNOG SUDA U KOTORU OD 04.06.2012.
324/5	0		3	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA - ZABRANA PRAVA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKET..ODREĐENA RJEŠENJEM OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL.I.BR.58/25 OD 16.6.2025.G I RJEŠENJEM O ISPRAVCI RJEŠENJA BR.I 58/25 OD 30.6.2025.G.KORIŠĆENJE I SVOJINA LAZOVIĆ BORA.
324/5	0		4	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ 1139/24 OD 12.07.2024.G. NOTARA TOMANOVIĆ NIKOLE IZ BUDVE U KORIST KUPACA -MER BER GROUP-DOO BUDVA I ISMAIL GULER.
324/5	0		5	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba poreskog potraživanja RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA UPI 21-411/21-11312/1 OD 3.9.2021.G.ZALOŽNO PRAVO HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 27.578,33 E U KORIST OPŠTINE BUDVA.RIŠĆENJE LAZOVIĆ JOVA U OBIMU OD 1/1

324/5	0	6	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE KNEŽEVIĆ ZORKE IZJAVLJENE PREKO PUNOMOĆ.MRDAK PETRA I JOVIĆ MILJANA PROTIV RJEŠENJA OVOG ORGANA BR.919-104-UPI-3902/25 OD 23.7.2025.G.
324/5	0	7	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU LATKOVIĆ VIDAKA IZ CETINJA POSL.BR.I, 646/18.OD 14.5.2018.G.KORIŠĆENJE LAZOVIĆ JOVA U DIJELU 1/1.
324/5	0	8	Gradjevinska parcela	22.08.2025	Zabilježba poreskog potraživanja RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI-21-411/23-1089/1 OD 20.02.2023..GODINE -HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 6.187,53 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA.
324/5	0	9	Gradjevinska parcela	25.08.2025	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDIĆ BRANKE IZ KOTORA BR.I-693/22 OD 21.10.2024.G.KORIŠĆENJE LAZOVIĆ JOVA ZA 1/1.



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Purić



Ovjerava
Službeno lice: