



Број: 04-332/26-3241/11

Подгорица, 06.07.2026. године

ИВАНОВИЋ САВО

БУДВА

Веља маслина број 1

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-3241/11 од 06.07.2026. године, за грађење објеката на урбанистичкој парцели УП 100.9, блок 100Б, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Бечићи“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи“ број 01/09), општина Будва.



МИНИСТАР
Славен Радуновић

Достављено:

- Подносиоцу захтјева
- ☒ У списе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а

САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОБРАДИЛА:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему
урбанистичко-техничких услова за Геопортал и
издавање урбанистичко-техничких услова

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-3241/11 Podgorica, 06.07.2026. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) i podnjetog zahtjeva Ivanović Sava, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekata na urbanističkoj parceli UP 100.9, blok 100B , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 01/09), opština Budva.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	IVANOVIĆ SAVO
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<u>Plan</u> Prema grafičkom prilogu broj 1.0 - <i>Ažurirana katastarsko - topografska podloga sa granicom plana</i>, na katastarskim parcelama nije evidentiran postojeći objekat. <u>Katastarska evidencija</u> Prema listu nepokretnosti 1089 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 43 KO Bečići, dvorište, površine 309 m²; - na katastarskoj parceli 43 KO Bečići, broj zgrade 1, stambene zgrade, površine 415 m². Prema listu nepokretnosti 512 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 51/1 KO Bečići, voćnjak 3. klase, površine 803 m². Prema listu nepokretnosti 281 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:	

	- na katastarskoj parceli 61 KO Bečići, voćnjak 3. klase, površine 697 m². Prema listu nepokretnosti 776 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 64 KO Bečići, pašnjak 3. klase, površine 160 m². Prema listu nepokretnosti 257 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 65 KO Bečići, voćnjak 3. klase, površine 355 m². Prema listu nepokretnosti 1485 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 66 KO Bečići, voćnjak 3. klase, površine 355 m²; - na katastarskoj parceli 67 KO Bečići, voćnjak 3. klase, površine 1117 m². Uvidom u Ortofoto 2025 Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i Geoportal Uprave za nekretnine na katastarskoj parceli broj 67 KO Bečići evidentiran je <u>objekat</u>, koji nije evidentiran na Kopiji plana i u LN 1485 – izvod od 04.06.2026. godine izdatog od strane Uprave za nekretnine, PJ Budva. Da bi se realizovala predmetna izgradnja na parceli, neophodno je srušiti postojeće objekte. Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25, 92/25 i 160/25).
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkom prilogu broj 5.0 „<i>Detaljna namjena prostora</i>“, predmetna urbanistička parcela je pretežne namjene površine za stanovanje manje gustine – SM, a dopunske – jednoporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima. KVART 7–BLOK 67, 70 A, 70B, 70C, 70D , 70E, 70F, 82, 83, 84A, 84B, 84C, 85, 86, 87A, 87B, 87C, 87D, 87E, 87F, 87G, 88A, 88B, 88C, 88D, 88E, 88F, 88G, 89A, 89B, 89C, 89D, 89E, 90A, 90B, 90C, 91, 92, 93, 94, 95A, 95B, 96, 97, 98, 99, 100A, 100B, 101, 102 Planiranu pretežnu namjenu posmatranog prostora čine: površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje veće gustine, površine za stanovanje manje gustine, površine lokalne studije o lokacijama (stanovanje malih gustina, turizam i komplementarni sadržaji), komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo.

	Kao dopunska namjena prostora predviđaju se: turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), apartmansko stanovanje, stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, jednoporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima, javna garaža sa komercijalno-smeštajnim sadržajima (vlasnicima katastarskih parcela, će u cilju kompezacije za korišćenje zemljišta za objekat javne garaže, biti omogućena gradnja komercijalno – smještajnih sadržaja u okviru objekta garaže), uređene zelene površine. U okviru ovog kvarta moguće je smjestiti sljedeće sadržaje kao prateće funkcije: • u zonama jednoporodičnog stanovanja - stanovanje u funkciji turizma: jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata, apartmansko stanovanje, vikend stanovanje, ljetnikovci; - rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje.
7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela UP 100.9, blok 100B sastoji se od dijelova kat. parcela br. 67, 65, 64, 66, 43, 51/1 i 61 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva. Uslovi za parcelaciju: 1. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili delova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulaciono rešenje i Nivelaciono rešenje. 2. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. 3. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje. 4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije“. 5. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina planiranih objekata i drugo dati su tabelarno za svaku urbanu parcelu, po urbanim blokovima. 6. Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. 7. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne itaže iznosi 1.0 (100%).

	8. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. 9. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao celine. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele. Članom 14 Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", broj 84/26), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama OPŠTI USLOVI GRAĐENJA Osnovni uslovi Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.) . Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina. Postavljanje objekata u odnosu na javne površine Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje” i „Nivelaciono rešenje”. Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl. Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i

saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

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

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 1 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

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

- građevinske linije,
- maksimalna preporučena spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli, tačka 20.

Urbanistička parcela

a) slobodnostojeći objekti:

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m²,

b) jednostrano uzidani objekti (dvojni objekti):

- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 1200 m²
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 60 m²,

c) dvostrano uzidan i objekti (u nizu):

- površina urbanističke parcele za jednu jedinicu iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 500 m
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 8 m,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja, najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 50 m²
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
- jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan, odnosno apartman

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
 - jednostrano uzidani objekti - 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
 - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim sa slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Posljednja etaža može biti korišćena i kao potkrovneta etaža, ali bez mogućnosti njenog rješavanja u vidu višespratnog nivoa. Rješenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta.

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.

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.

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.

Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.) .
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

Ograđivanje

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 kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem

U namjeni stanovanje manje gustine u rezidencijalnoj zoni planirane su zgrade visokog standarda stanovanja - vile sa kvalitetnim vizurama i prirodnim položajem terena. Funcionalna stambena jedinica obuhvata jednoporodično stanovanje sa pratećim sadržajima i objektima neophodnim funkcionisanje ovakvog tipa stanovanja.

Objekti u ekskluzivnoj rezidencijalnoj zoni su slobodnostojeći. Dio vile može se koristiti kao poslovni prostor, ali su isključeni sadržaj i trgovine, servisa, zanatstvo i proizvodnje. Predviđeni sadržaj i u funkciji rezidencijalnog stanovanja mogu se organizovati i u više slobodnostojećih objekata.

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

- građevinske linije,
- maksimalna preporučena spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistička parcela

- Minimalna površina urbanističke parcele iznosi 800 m², a maksimalno 2000 m²,
- Bazen ne ulazi u izgrađenost parcele, kao ni tenis igrališta i terase na terenu.

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta .
- Udaljenost objekta od granice urbanističke parcele iznosi do 4 metra,

U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Poslednja etaža može biti korišćena i kao potkrovnna etaža, ali bez mogućnosti njenog rješavanja u vidu višespratnog nivoa. Rješenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta.

*Ostali uslovi za objekte ekskluzivnog rezidencijalnog stanovanja su kao iz prethodnog poglavlja - Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem.

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", broj 84/26) • Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore", broj 60/18). Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika Obezbjedeње prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva: • da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta, • da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života, prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina. Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda. Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno: 1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi Elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6 do 12 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla: 1.2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje, 2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno članu 5 stav 6 Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i

sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,

4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),

5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,

6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,

7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada

8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,

9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,

12.sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,

13.sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,

14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),

15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,

16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,

17. vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,

18.vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),

19. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,

20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijezanja objekta.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

Projektnu dokumentaciju raditi shodno:

- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)
- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91).
- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, broj 8/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, broj 7/84).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, broj 24/87), - Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br. 20/71 i 23/71).
- Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71).
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71 i 26/71).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);
- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);

	-Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16); -Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91); - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95); - Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12); -Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe („Sl. list RCG“, br. 54/01), -Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA. Mjere zaštite na radu Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Zaštita zemljišta Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se mjerama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamjenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije: • Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja; • Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija; Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa; • Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05) sa Planom mjera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mjera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta. Zaštita vazduha Zaštita vazduha na prostoru DUP-a sprovodiće se kao integralni dio strategije, uslova i mreže monitoringa i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.

Planirane su mjere prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih izvora zagađivanja, mjere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:

- Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;
- Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;
- Preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u blokovima i zonama sa osjetljivim i povredivim sadržajima i blokovima i zonama sa izraženim saobraćajnim opterećenjem, u cilju smanjenja, sprečavanja i minimiziranja zagađivanja specifičnim polutantima atmosfere na životnu sredinu i zdravlje korisnika prostora;
- Za sve objekte potencijalne izvore zagađivanja vazduha obavezan je postupak procjene uticaja pema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05). („Sl. list RCG”, br. 80/05)

Zaštita voda

Zaštita voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primenom mera zabrane i obaveznih mera:

-Prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana Bečića, pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata);

-Otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;

-Mera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;

-Obavezan je postupak procene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata koji generišu otpadne vode prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

Obavezne mjere zaštite voda:

-Pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata) obavezne su mere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent;

-U postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namena, zabranjeno je deponovanje otpada svih kategorija na morskoj obali, kupalištu i ostalim prostorima morskog dobra;

-Obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gde postoji rizik takve pojave, preko taložnika - separatora masti i ulja;

-Obavezan je tretman svih otpadnih voda;

-Do uspostavljanja sistema upravljanja otpadnim vodama, obavezan je tretman otpadnih voda iz planiranih i postojećih objekata;

-Svi planirani objekti moraju obezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman);

-Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje, prenamene, ili bilo kakve intervencije u prosotoru u obavezi su da izgrade uređaj za tretman otpadnih voda,

- Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu

	otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent („Sl. list RCG“, br. 10/97, 21/97). Zaštita osjetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrijednosti Planirana namena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrednosti područja Bečića. U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću. Planom su predviđene mjere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrednost. Zaštita od buke Zaštita od pojave prekomjerne buke planirana je valorizovanjem blokova. Biološke i tehničke mere zaštite sprovodiće se, prije svega u zoni magistralnog puta: • Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta; • Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj); • Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke; • Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zastorom za očekivano saobraćajno opterećenje; • Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05). Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16, 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1459/2 od 20.05.2026. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE <i>Zelenilo integrisano u ostale namjene</i> - Kod planiranja i izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr. Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina.

	Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suteran ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti. U okviru plana predviđa se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže, posebno one koja je u bloku br.28. - Planiranim intervencijama predvidjeti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamjensko korišćenje planirati u zonama grada koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škole. - Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dečije ustanove, objekte uprave i kulture, oko vjerskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rješavati vizuelne konflikte sa susjednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke. - U novim pješačkim zonama predvidjeti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rješenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima sjenke.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ciljevi zaštite Opšti ciljevi zaštite i unapređenja nepokretnih kulturnih dobara ovog područja, kroz proces planiranja obuhvataju: • Očuvanje i razvoj svesti kod lokalnih organa uprave i lokalne zajednice, o vrednostima, raznolikosti i bogatstvu kulturnog nasleđa kao i njegovom značaju i potencijalu za razvoj; • Obezbeđenje od procesa nekontrolisane i intenzivne gradnje koja ugrožava kulturno i prirodno nasleđe koje predstavlja jedan od glavnih potencijala razvoja ne samo ovog područja već i cele Republike; Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su: • Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasleđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije; • Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasleđa i mogućnost njihove primene u ovom okruženju; Aktivnosti koje predstavljaju pretnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su: • Izgradnja stambenih, poslovnih i drugih objekata, koji mogu da svojim izgledom, gabaritom, oblikom, ili na drugi način umanje vrijednosti, značaj ili autentičnost zaštićenog objekta ili njegove okoline; • Određivanje namjena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.).

	Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području u cilju očuvanja identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu. Zaštita arheoloških lokaliteta podrazumjeva sljedeće mjere: • Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gdje se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze; • Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmjenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze. Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i medija i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima. Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava, prateće usluge i sl.).
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni istovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu broj 14.0 – „<i>Infrastrukturna rešenja - elektroenergetska mreža i postrojenja</i>“ i prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 Kv. Prema grafičkom prilogu br. 14.0 – „<i>Infrastrukturna rešenja elektroenergetska mreža i postrojenja</i>“ na urbanističkoj parceli UP100.9 planirana je 1TS 1000kVA. Akt ovog ministarstva upućen Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu, broj 04-332/26-3241/6 od 13.05.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 13 – „<i>Infrastrukturna rešenja - vodovodna i kanalizaciona mreža i postrojenja</i>“. Akt DOO “Vodovod i kanalizacija” Budva, broj 01-3368/2 od 26.05.2026. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Prema grafičkom prilogu broj 12.0. „<i>Plan saobraćaja - analitičko geodetski elementi sa generalnim nivelacionim rešenjem</i>“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove, Opština Budva broj 07-332/26-690/2 od 03.06.2026. godine.

17.5	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
17.6	Uklanjanje komunalnog otpada
	Upravljanje otpadom Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG“, br. 80/05): • Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom); • Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada; • Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namjenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila); • Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada;

	• Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršice se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora; • Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom. Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Bečića prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama). Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti: • na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m², • na parcelama objekata mješovite namjene (SMN) • na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo, • na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja, • na parcelama objekata turističke namjene, Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta (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 (niše) 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. Mjesta 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. Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika. Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA /

20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP100.9, blok 100B
	Površina urbanističke parcele (m ²)	1975.05 m ²
	Indeks zauzetosti	0.60
	Indeks izgrađenosti	3.00
	Površina pod objektima (m ²)	1185.03 m ²
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP m ²)	5925.15 m ²
	Spratnost objekata	Preporučene spratnosti bloka 100B: - P+4 - maksimalna preporučena spratnost P+4 Prema grafičkom prilogu 8.0 „Nivelaciono rešenje“, na UP100.9 su planirani objekti spratnosti P+4
	Slobodne (neizgrađene) površine (m ²)	790.02 m ²
	Korisna površina	4266.11 m ²
	Broj stanovnika na korisnoj površini	135.74
	Minimalan broj parking mjesta	67
	Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje treba rješavati u okviru parcela. Zone za smještaj vozila date u grafičkom prilogu, ove zone podrazumijevaju prostor za smještaj vozila na površinskim parkinzima i u podzemnim garažama. Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje, na jedno parking mesto po djelatnostima iznose:	

**KAPACITETI PARKING MESTA
KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m2 prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m2 neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana
	6 soba

JAVNE SLUŽBE

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m2 neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m2 bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesnickih postelja
sportske dvorane,stadioni,sportski tereni	15 gledalaca

STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m2 neto etažne površine

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.

Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve , kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svjetskom nivou.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svijetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog , istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orijentisanim svijetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

- Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou
- Usklađivanje djelova u cjelinu
- Komponovanje arhitektonskih objekata i cjeline

1.0. Formiranje siluete grada je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada Budve i naselja Bečići (pojedinačno i celovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog svijeta.

Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.

U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa

- Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da preovladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera

- Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera

- Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečiće) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura

Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužnog pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije

- Bočne - ivične djelove kao vid obilježavanja zaokružene cjeline

- Centralni dio kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada.

2.0. Usklađivanje „djelova i cjeline“ je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahtjeva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahtjeva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.

Ulični ambijenti traže poštovanje horizontalne regulacije (što je planom i predviđeno) uz mogućnosti vertikalnog stepenovanja, različitih visina objekata, ali tako što će se isticati pozicije uz raskrsnice, ugaone pozicije objekata, itd, cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovetnih kuća ili skupu različitih kuća.

Otvoreni prostori svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogući sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.

Izgrađeni ambijent treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu cjelinu.

3.0. Komponovanje arhitektonike objekata – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sljedeće vidove komponovanja:

- Komponovanje volumetrije
- Komponovanje arhitektonike po visini
- Komponovanje po „dužini“ objekata

Komponovanje volumetrije zahtjeva uspostavljanje jasnih pravila:

- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i delove objekata koji se nalaze na istaknutim mestima (ugao, raskršće)
- Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta
- Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata

Komponovanje arhitektonike po visini treba da bude usmjereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpora“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpora“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodan i pristupačan“.
- Drugi arhitektonski „korpora“ je središnji korpus u koji se smeštaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.
- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

Komponovanje po dužini zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih delova objekta u celinu i okruženje

To zahtjeva:

- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije
- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta
- Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture
- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata
- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na cjelinu i na ostale delove
- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata

- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih djelova, odnosno promenom ritma ili vidova oblikovanja.

SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Identitet i kontekstualnost

Jedan od primarnih pravaca djelovanja svakako bi se ogledao u jačanju mediteranskog karaktera naselja. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike naselja. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog naseljskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja naseljskog prostora. Novi objekti moraju doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-naseljskog ambijenta.

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primijeniti svakako jesu i :

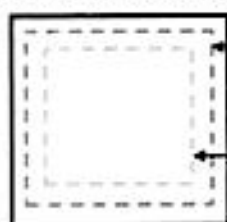
- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izraziti arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Elementi oblikovanja i materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje

planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23° su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

Pravila regulacije oblikovanja urbanističkih sklopova



- Linija prednje građevinske linije
Ova linija je nepromenljiva i ona zabranjuje izlazak bilo kog dela objekta izvan te zone.
- Linija povlačenja objekta od spoljašnjeg fronta, data na nivou parcele.
Označava da se objekat svojim pojedinim delovima može povući do te linije.

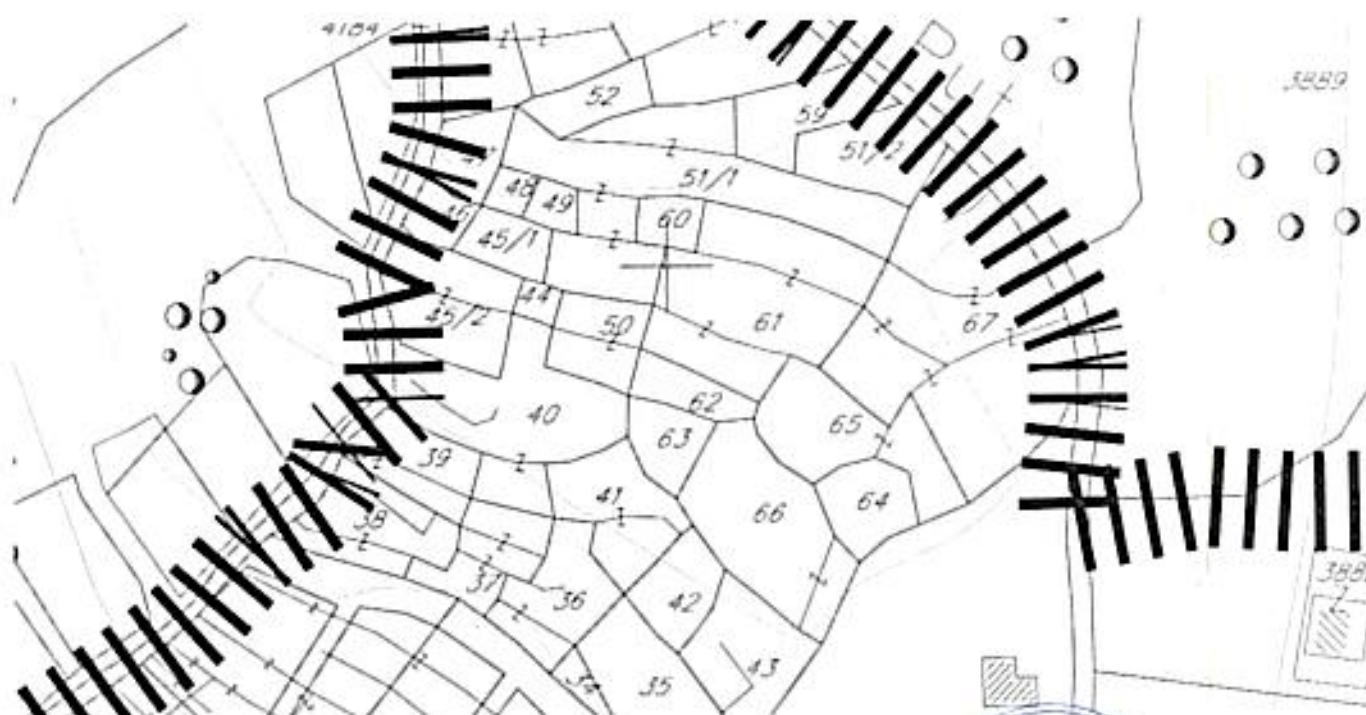
Zona između ove dve linije je zona za oblikovanje sekundarnih formi, kao što su povučen front, natkriveni prostori, unutrašnja ulica...

Oblici koji se mogu upisati mogu biti veoma različiti (kružni, mnogougaoi...), sa tim što se ne može narušiti linija maksimalnog izvlačenja, tj. van njenog okvira se ne može izaći.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Savremena svjetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

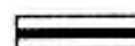
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Maja Mrdak <i>Maja Mrdak</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
23.		DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavičević 
24.	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Kopija plana i listovi nepokretnosti; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1459/2 od 20.05.2026. godine; - Akt DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva, broj 01-3368/2 od 26.05.2026. godine; - Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove, Opština Budva, broj 07-332/26-690/2 od 03.06.2026. godine.	



LEGENDA



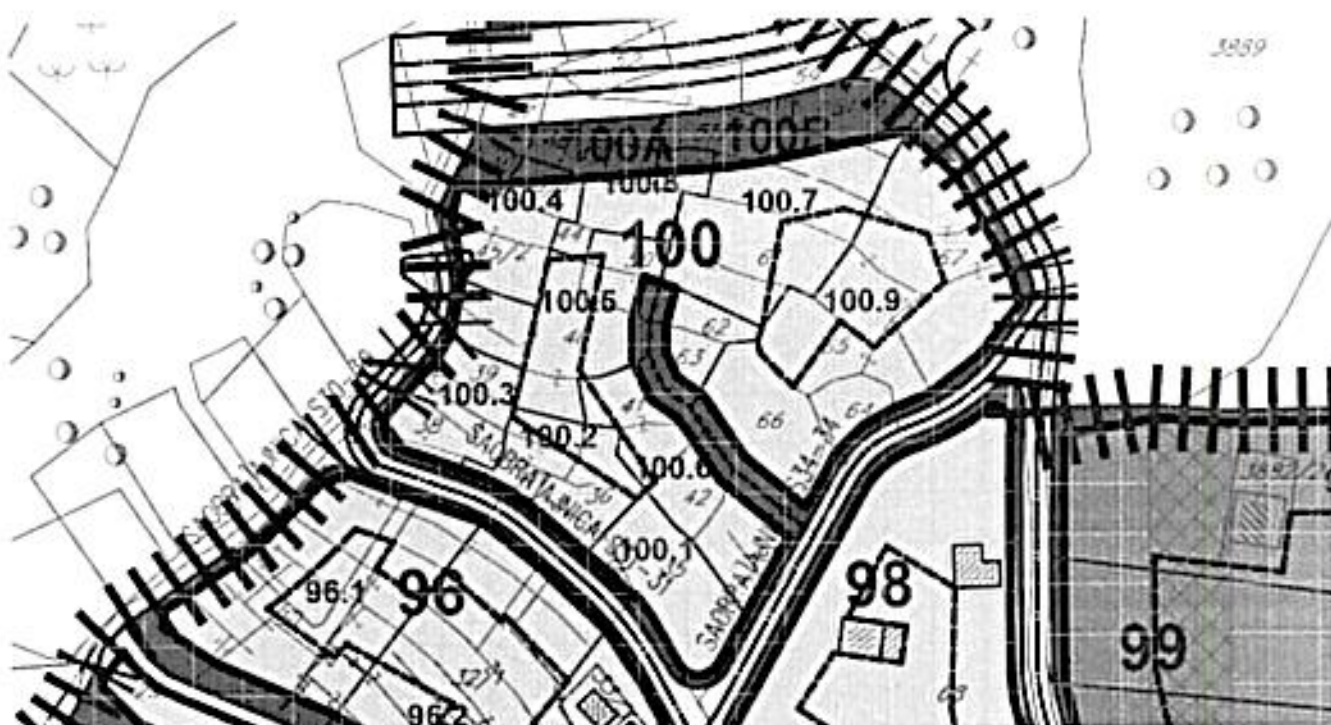
GRANICA PLANA



GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

1.0 AŽURIRANA KATASTARSKO
-TOPOGRAFSKA PODLOGA SA
GRANICOM PLANA

R 1:1000



LEGENDA:

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
-  KATASTARSKA PARCELA
-  REGULACIONA LINIJA
-  GRANICA PODBLOKOVA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 43** OZNAKA BLOKOVA
- 106D** OZNAKA PODBLOKOVA
- 123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  RIVA
-  POTOK
-  MORE
-  PLAŽA
-  ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA
-  ZELENA GALERIJA
-  TROTOARI
-  PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

USLOVI GRADENJA :

-  GLAVNA GRADEVINSKA LINIJA
-  UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRADENJA
-  ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA



NAMENA GUP

STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI MEOŠOVITI SADRŽAJI

-  Površine za stanovanje manje gustine
-  Površine za stanovanje srednje gustine
-  Površine za stanovanje veće gustine
-  Površine za mešovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambene zone)
-  Površine za turističke nasele i hotele

DRUŠTVENI CENTRI

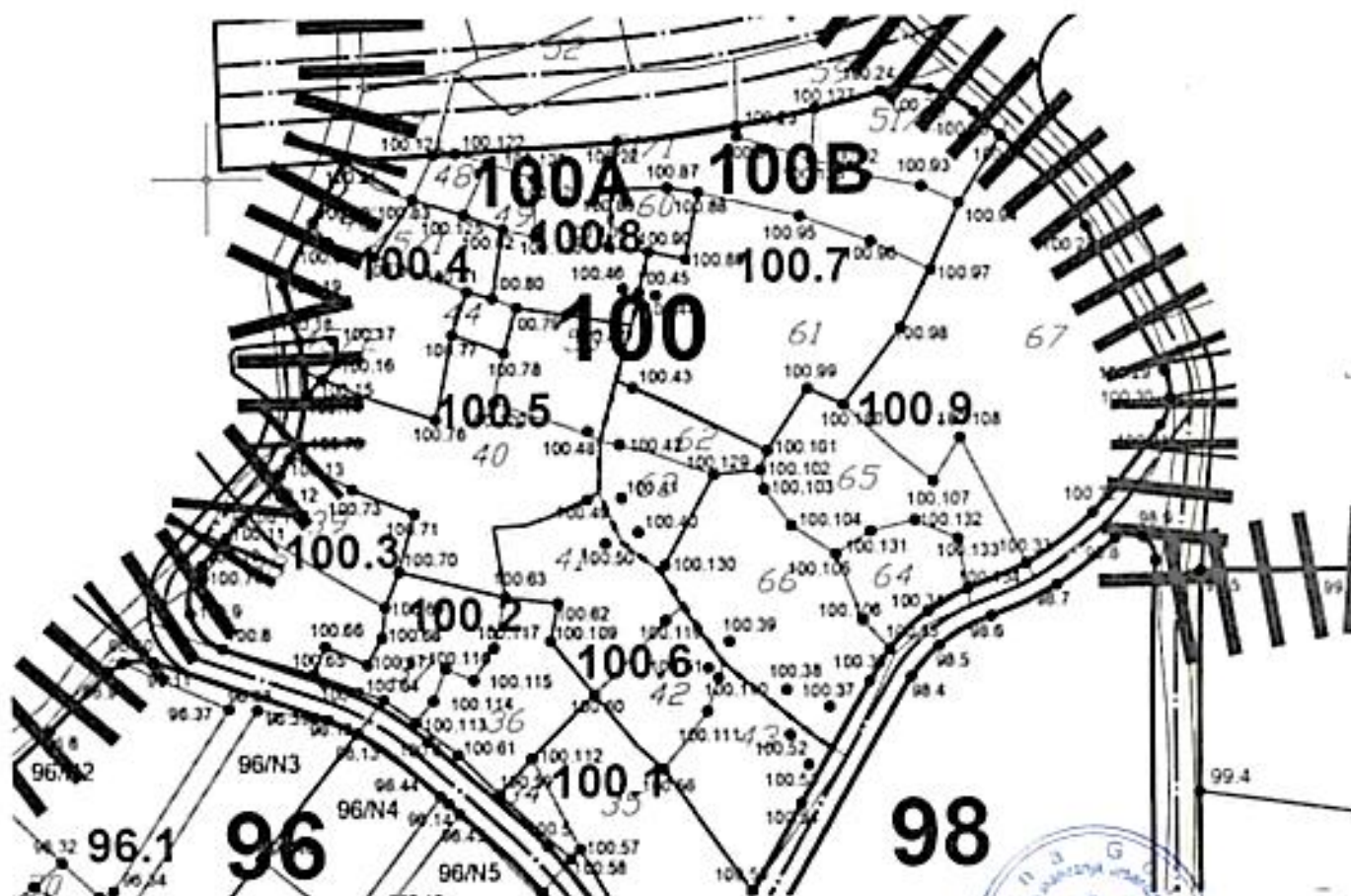
-  Površine za centralne delatnosti (administracije i uprave, socijalna zaštita, kultura itd.)
-  Površine za poslovne delatnosti (trgovine i usluge, zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo itd.)
-  Površine za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport (škole, spec. škole, dečije ustanove, zdravstvo, sport i rekreacija itd.)

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA gup

-  Planirane trase brze obilaznice (u skladu sa kondornim datim u PPOG)
-  Magistralni putevi
-  Planirane gradske obilaznice
-  Interna obilaznica - postojeće i planirane
-  Sabirne i stambene saobraćajnice (saobraćajnice I i II reda)
-  Pešačke staze (betonirane)
-  ZONE POD ZAŠTITOM
-  ZONA LUKE gup

KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

-  A. javni parkovi i parkovi
-  B. javne staze i putice
-  C. javne zelenilne površine
-  D. zeleni park
-  E. javni parkovi
-  F. javni parkovi
-  G. javni parkovi
-  H. javni parkovi
-  I. javni parkovi
-  J. javni parkovi
-  K. javni parkovi
-  L. javni parkovi
-  M. javni parkovi
-  N. javni parkovi
-  O. javni parkovi
-  P. javni parkovi
-  Q. javni parkovi
-  R. javni parkovi
-  S. javni parkovi
-  T. javni parkovi
-  U. javni parkovi
-  V. javni parkovi
-  W. javni parkovi
-  X. javni parkovi
-  Y. javni parkovi
-  Z. javni parkovi
-  AA. javni parkovi
-  AB. javni parkovi
-  AC. javni parkovi
-  AD. javni parkovi
-  AE. javni parkovi
-  AF. javni parkovi
-  AG. javni parkovi
-  AH. javni parkovi
-  AI. javni parkovi
-  AJ. javni parkovi
-  AK. javni parkovi
-  AL. javni parkovi
-  AM. javni parkovi
-  AN. javni parkovi
-  AO. javni parkovi
-  AP. javni parkovi
-  AQ. javni parkovi
-  AR. javni parkovi
-  AS. javni parkovi
-  AT. javni parkovi
-  AU. javni parkovi
-  AV. javni parkovi
-  AW. javni parkovi
-  AX. javni parkovi
-  AY. javni parkovi
-  AZ. javni parkovi
-  BA. javni parkovi
-  BB. javni parkovi
-  BC. javni parkovi
-  BD. javni parkovi
-  BE. javni parkovi
-  BF. javni parkovi
-  BG. javni parkovi
-  BH. javni parkovi
-  BI. javni parkovi
-  BJ. javni parkovi
-  BK. javni parkovi
-  BL. javni parkovi
-  BM. javni parkovi
-  BN. javni parkovi
-  BO. javni parkovi
-  BP. javni parkovi
-  BQ. javni parkovi
-  BR. javni parkovi
-  BS. javni parkovi
-  BT. javni parkovi
-  BU. javni parkovi
-  BV. javni parkovi
-  BW. javni parkovi
-  BX. javni parkovi
-  BY. javni parkovi
-  BZ. javni parkovi
-  CA. javni parkovi
-  CB. javni parkovi
-  CC. javni parkovi
-  CD. javni parkovi
-  CE. javni parkovi
-  CF. javni parkovi
-  CG. javni parkovi
-  CH. javni parkovi
-  CI. javni parkovi
-  CJ. javni parkovi
-  CK. javni parkovi
-  CL. javni parkovi
-  CM. javni parkovi
-  CN. javni parkovi
-  CO. javni parkovi
-  CP. javni parkovi
-  CQ. javni parkovi
-  CR. javni parkovi
-  CS. javni parkovi
-  CT. javni parkovi
-  CU. javni parkovi
-  CV. javni parkovi
-  CW. javni parkovi
-  CX. javni parkovi
-  CY. javni parkovi
-  CZ. javni parkovi
-  DA. javni parkovi
-  DB. javni parkovi
-  DC. javni parkovi
-  DD. javni parkovi
-  DE. javni parkovi
-  DF. javni parkovi
-  DG. javni parkovi
-  DH. javni parkovi
-  DI. javni parkovi
-  DJ. javni parkovi
-  DK. javni parkovi
-  DL. javni parkovi
-  DM. javni parkovi
-  DN. javni parkovi
-  DO. javni parkovi
-  DP. javni parkovi
-  DQ. javni parkovi
-  DR. javni parkovi
-  DS. javni parkovi
-  DT. javni parkovi
-  DU. javni parkovi
-  DV. javni parkovi
-  DW. javni parkovi
-  DX. javni parkovi
-  DY. javni parkovi
-  DZ. javni parkovi
-  EA. javni parkovi
-  EB. javni parkovi
-  EC. javni parkovi
-  ED. javni parkovi
-  EE. javni parkovi
-  EF. javni parkovi
-  EG. javni parkovi
-  EH. javni parkovi
-  EI. javni parkovi
-  EJ. javni parkovi
-  EK. javni parkovi
-  EL. javni parkovi
-  EM. javni parkovi
-  EN. javni parkovi
-  EO. javni parkovi
-  EP. javni parkovi
-  EQ. javni parkovi
-  ER. javni parkovi
-  ES. javni parkovi
-  ET. javni parkovi
-  EU. javni parkovi
-  EV. javni parkovi
-  EW. javni parkovi
-  EX. javni parkovi
-  EY. javni parkovi
-  EZ. javni parkovi
-  FA. javni parkovi
-  FB. javni parkovi
-  FC. javni parkovi
-  FD. javni parkovi
-  FE. javni parkovi
-  FF. javni parkovi
-  FG. javni parkovi
-  FH. javni parkovi
-  FI. javni parkovi
-  FJ. javni parkovi
-  FK. javni parkovi
-  FL. javni parkovi
-  FM. javni parkovi
-  FN. javni parkovi
-  FO. javni parkovi
-  FP. javni parkovi
-  FQ. javni parkovi
-  FR. javni parkovi
-  FS. javni parkovi
-  FT. javni parkovi
-  FU. javni parkovi
-  FV. javni parkovi
-  FW. javni parkovi
-  FX. javni parkovi
-  FY. javni parkovi
-  FZ. javni parkovi
-  GA. javni parkovi
-  GB. javni parkovi
-  GC. javni parkovi
-  GD. javni parkovi
-  GE. javni parkovi
-  GF. javni parkovi
-  GH. javni parkovi
-  GI. javni parkovi
-  GJ. javni parkovi
-  GK. javni parkovi
-  GL. javni parkovi
-  GM. javni parkovi
-  GN. javni parkovi
-  GO. javni parkovi
-  GP. javni parkovi
-  GQ. javni parkovi
-  GR. javni parkovi
-  GS. javni parkovi
-  GT. javni parkovi
-  GU. javni parkovi
-  GV. javni parkovi
-  GW. javni parkovi
-  GX. javni parkovi
-  GY. javni parkovi
-  GZ. javni parkovi
-  HA. javni parkovi
-  HB. javni parkovi
-  HC. javni parkovi
-  HD. javni parkovi
-  HE. javni parkovi
-  HF. javni parkovi
-  HG. javni parkovi
-  HH. javni parkovi
-  HI. javni parkovi
-  HJ. javni parkovi
-  HK. javni parkovi
-  HL. javni parkovi
-  HM. javni parkovi
-  HN. javni parkovi
-  HO. javni parkovi
-  HP. javni parkovi
-  HQ. javni parkovi
-  HR. javni parkovi
-  HS. javni parkovi
-  HT. javni parkovi
-  HU. javni parkovi
-  HV. javni parkovi
-  HW. javni parkovi
-  HX. javni parkovi
-  HY. javni parkovi
-  HZ. javni parkovi
-  IA. javni parkovi
-  IB. javni parkovi
-  IC. javni parkovi
-  ID. javni parkovi
-  IE. javni parkovi
-  IF. javni parkovi
-  IG. javni parkovi
-  IH. javni parkovi
-  II. javni parkovi
-  IJ. javni parkovi
-  IK. javni parkovi
-  IL. javni parkovi
-  IM. javni parkovi
-  IN. javni parkovi
-  IO. javni parkovi
-  IP. javni parkovi
-  IQ. javni parkovi
-  IR. javni parkovi
-  IS. javni parkovi
-  IT. javni parkovi
-  IU. javni parkovi
-  IV. javni parkovi
-  IW. javni parkovi
-  IX. javni parkovi
-  IY. javni parkovi
-  IZ. javni parkovi
-  JA. javni parkovi
-  JB. javni parkovi
-  JC. javni parkovi
-  JD. javni parkovi
-  JE. javni parkovi
-  JF. javni parkovi
-  JG. javni parkovi
-  JH. javni parkovi
- 



LEGENDA:

	GRANICA PLANA		OSNOVNA KOLOVOZA
	GRANICA PIPPIPI ZA MORESKO DOBRO		IVICA KOLOVOZA
	KATASTARSKA PARCELA		TROTUAR
	REGULACIONA LINIJA		PARKING
	GRANICA PODBLOKOVA		PEŠAČKA STAZA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		NADZEMNA JAVNA GARAŽA
43	OZNAKA BLOKOVA		TUNEL
106D	OZNAKA PODBLOKOVA		PEŠAČKI MOSTOV I PASARELE
123.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA
43.23	GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE		NATKIVNI DEO MAGISTRALNOG PUTA ZELENA GALERIJA
	REKA		
	POTOK		
	MORE		

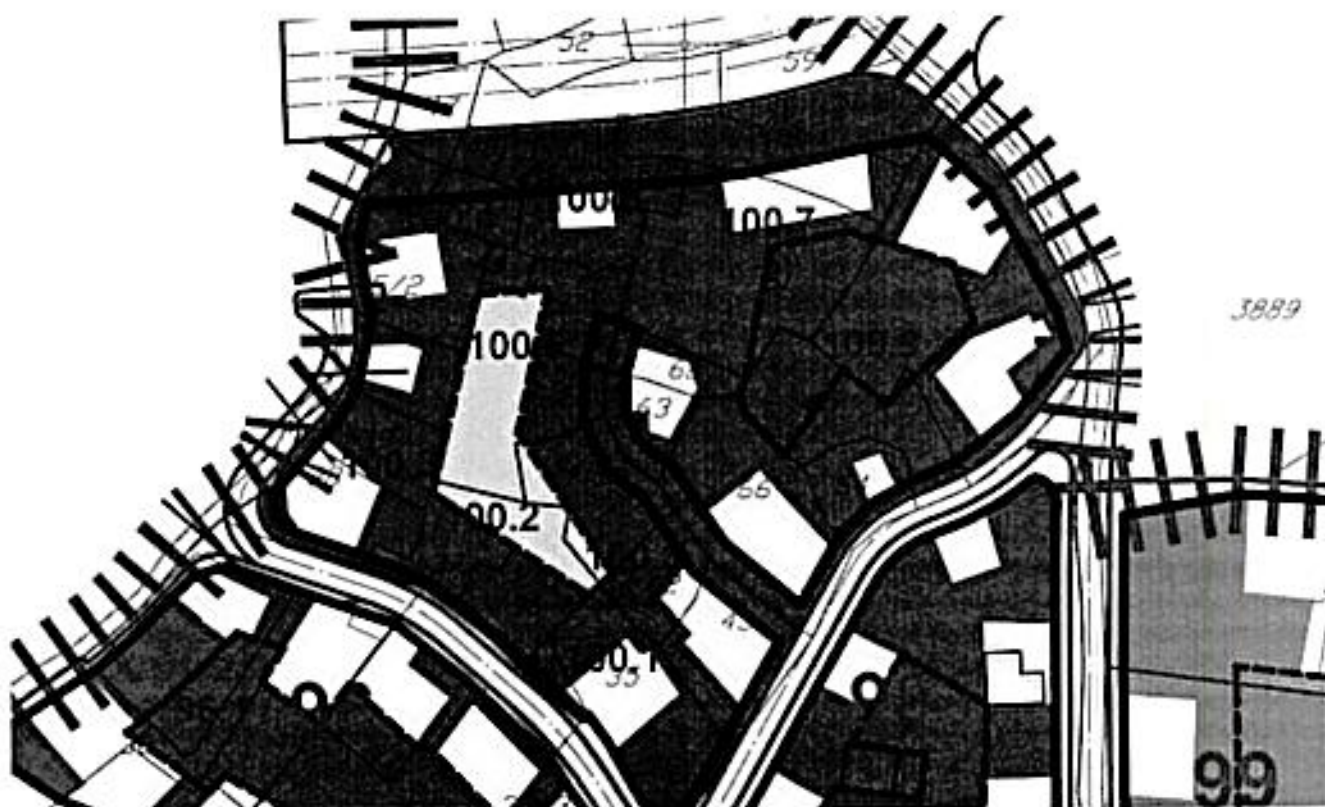
7.0. NACRT PARCELACIJE

R 1:1000

BR.BLOKA	URBANA UKRUPNJENA PARCELA	SASTOJI SE IZ KATASTARSKÉ PARCELE	FORMIRAJU JE SLEDEĆE ANALITIČKO-GEODETSKE TAČKE
100B	100.7	57/1, 61	100.101, 100.43, 100.44, 100.45, 100.90, 100.89, 100.88, 100.87, 100.86, 100.22, 100.23, 100.91, 100.128, 100.93, 100.94, 100.97, 100.98, 100.99, 100.100
	100.8	62, 63, 66	100.37, 100.38, 100.39, 100.130, 100.40, 100.41, 100.42, 100.43, 100.101, 100.102, 100.103, 100.104, 100.105, 100.106, 100.35, 100.36
	100.9	64, 65	100.35, 100.106, 100.105, 100.104, 100.103, 100.102, 100.101, 100.99, 100.100, 100.107, 100.108, 100.33, 100.134, 100.34
	100.10	67	100.33, 100.108, 100.107, 100.100, 100.98, 100.97, 100.94, 100.27, 100.28, 100.296, 100.30, 100.31, 100.32

br.	x	y
100.33	6572136.2362	4683171.9723
100.34	6572124.5348	4683166.4908
100.35	6572119.9237	4683162.0565
100.99	6572110.2300	4683192.5900
100.100	6572114.6073	4683190.6565
100.101	6572105.3700	4683185.3600
100.102	6572104.5800	4683183.1100
100.103	6572105.0200	4683180.8600
100.104	6572108.2300	4683176.5900
100.105	6572113.5400	4683173.1700
100.106	6572116.7200	4683165.4800
100.107	6572125.2100	4683181.6600
100.108	6572128.4100	4683186.7400
100.134	6572129.2301	4683169.0446

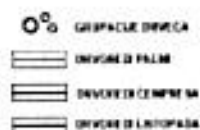
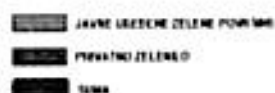




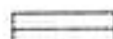
LEGENDA:



JELENE POVRŠINE

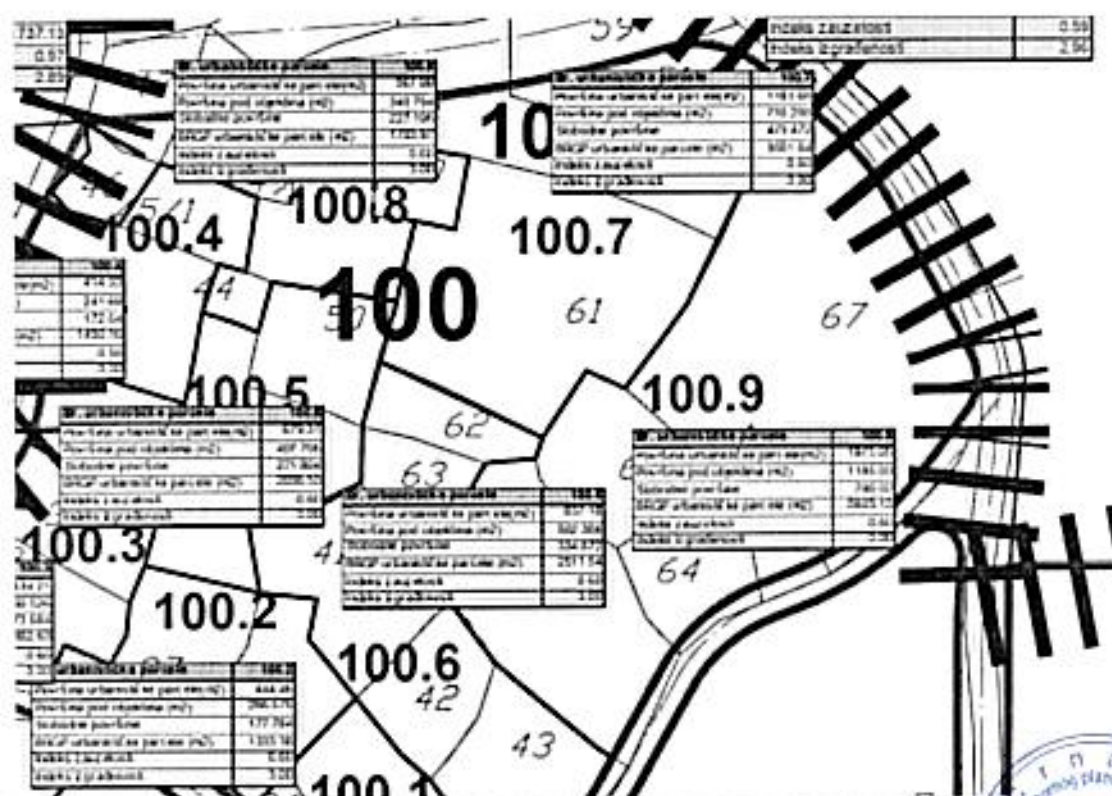


KOMUNALNE POVRŠINE :



10.0. HORTIKULTURNO REŠENJE





11.0. URBANISTIČKI POKAZATELJI INDEKS IZGRAĐENOSTI I INDEKS ZAUZETOSTI

R 1:1000



LEGENDA

GRANICA PLANA

GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

KATASTARSKA PARCELA

POSTOJEĆI OBJEKTI

POTOK

MORE

OSOVINA KOLOVOZA

IVICA KOLOVOZA

TROTOAR

PARKING

PEŠAČKA STAZA

NADZEMNA JAVNA GARAŽA

TUNEL

GALERIJA

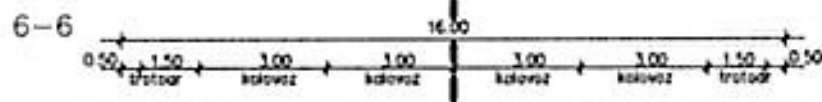
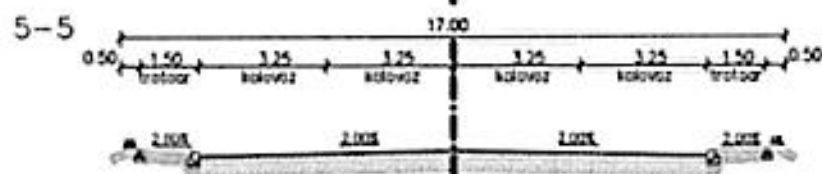
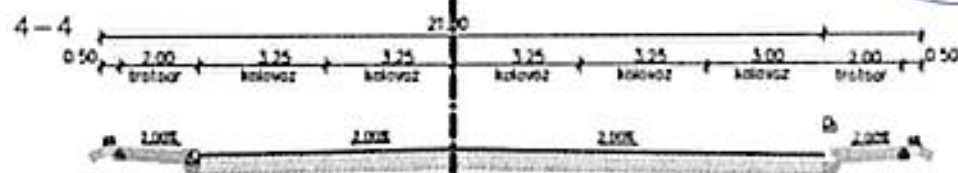
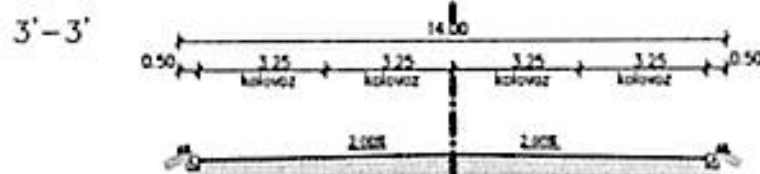
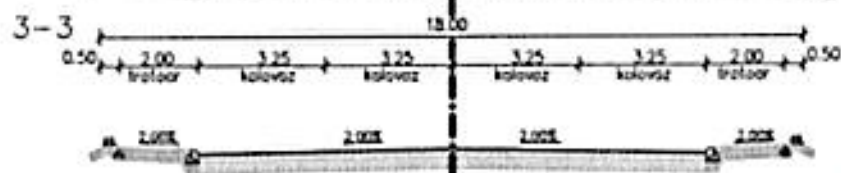
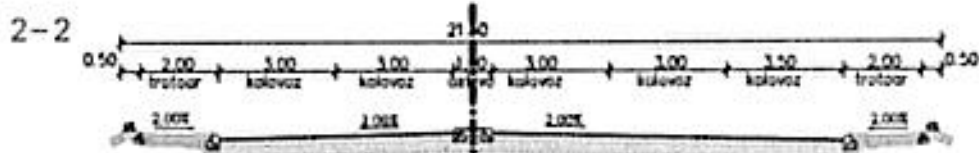
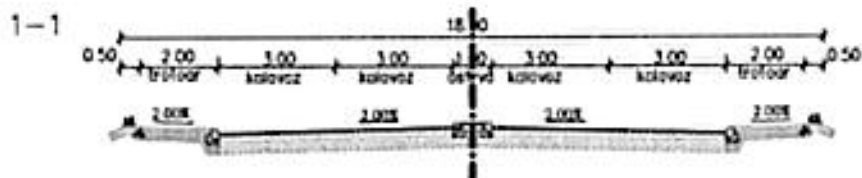
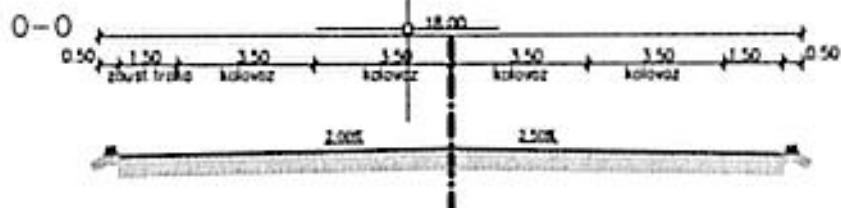
ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA

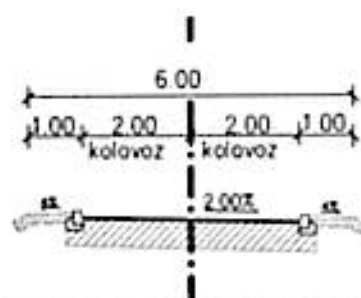
ŠETALIŠTE

PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE



KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI R 1:100





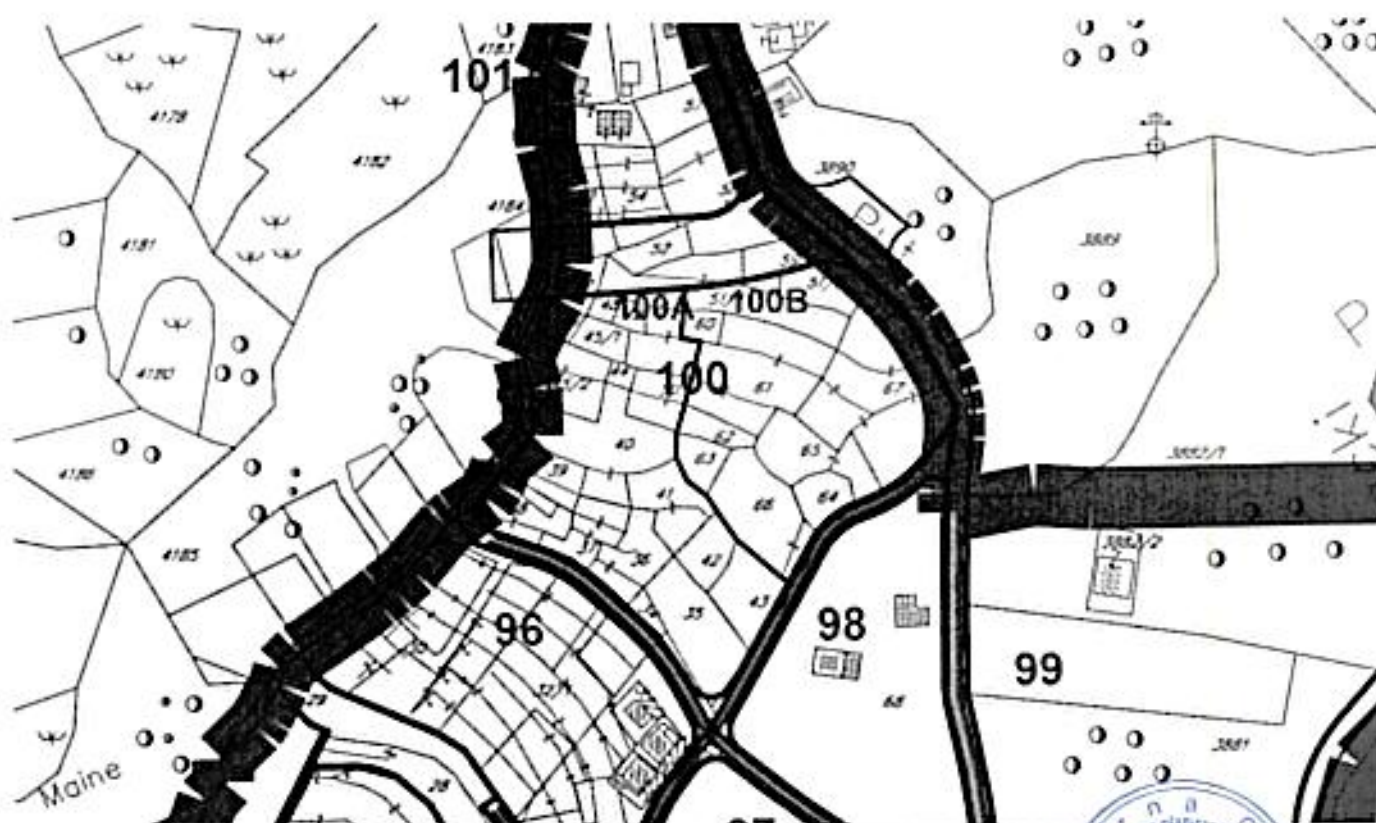
koordinate osovinskih tačaka SAOBRAĆAJNICE S31-31			
broj tačke	Y	X	Z
1	6572093.2316	4683112.8448	102.00
2	6572047.6822	4683198.3535	110.00
koordinate temenih tačaka			
T1	6572081.6962	4683134.0405	
T2	6572058.2673	4683154.3507	
T3	6572028.1903	4683164.5429	
T4	6572048.7837	4683187.1781	

koordinate osovinskih tačaka SAOBRAĆAJNICE S34-34			
broj tačke	Y	X	Z
1	6572067.5328	4683065.6917	98.50
2	6572093.2316	4683112.8448	104.80
3	6572155.8376	4683189.3379	111.00
koordinate temenih tačaka			
T1	6572082.0433	4683098.4383	
T2	6572096.1801	4683116.6414	
T3	6572123.4646	4683164.6944	
T4	6572142.7727	4683172.0943	

12.0. PLAN SAOBRAĆAJA
ANALITIČKO GEODETSKI ELEMENTI SA
GENERALNIM NIVELACIONIM REŠENJEM

R 1:1000





LEGENDA

- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO
- KATASTARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POTOK
- MORE
- NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
- PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

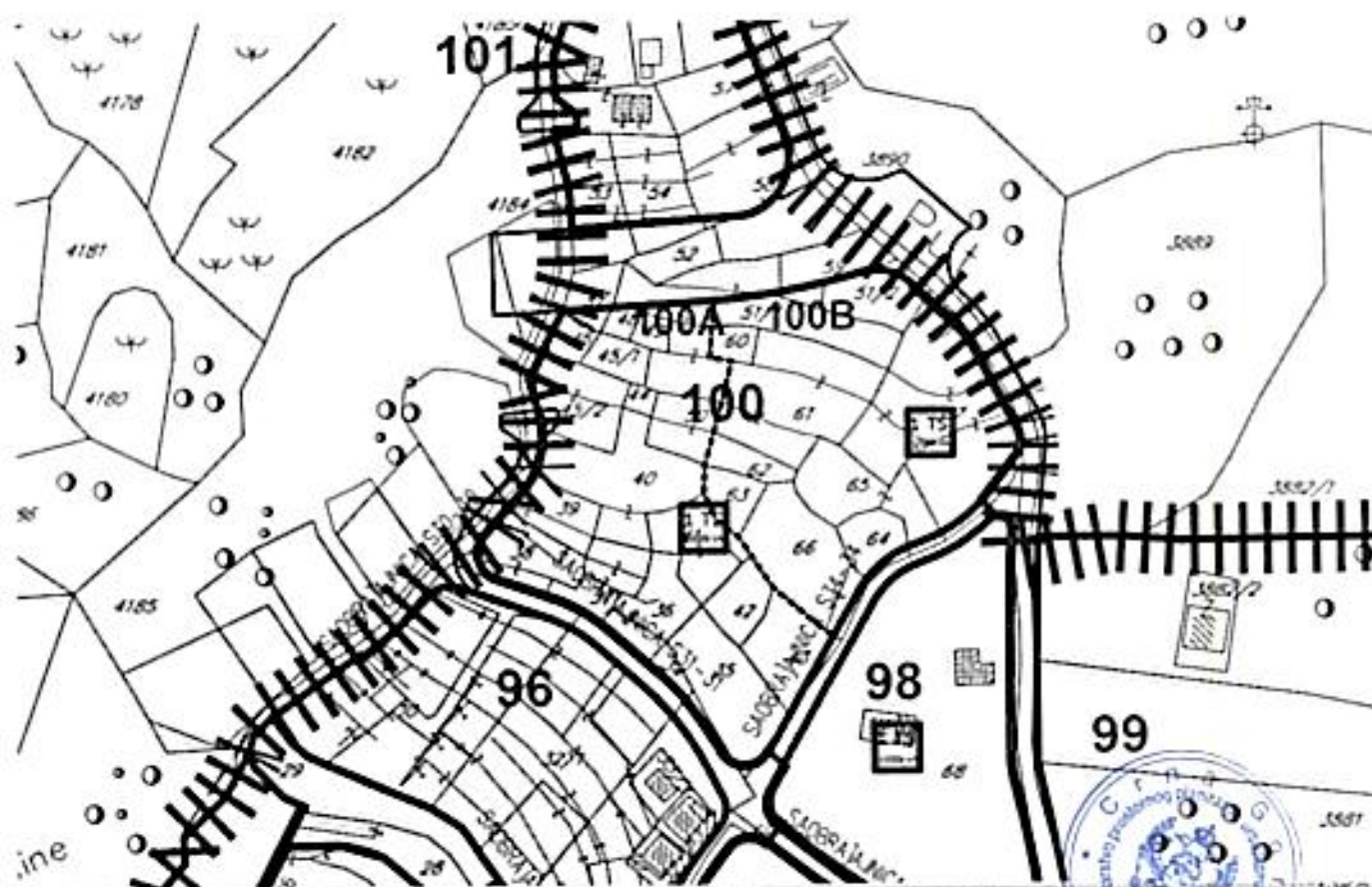
VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I OBJEKTI

POSTOJEĆE POSTOJEĆE POSTOJEĆE PLANIRANO
 -nabav. sa -nabav. sa
 po proj. traži-

- REGIONALNI VODOVOD
- VODOVOD
- KUĆNA KANALIZACIJA
- KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VOD

- KANALIZACIONA CRPNA STANICA
- R REZERVOAR
- CS CRPNA STANICA ČISTE VODE
- POSTROJENJE ZA PRERADU VODE
- PPOV POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNE VODE





LEGENDA

GRANICA PLANA

GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

KATASTARSKA PARCELA

POSTOJEĆI OBJEKTI

POTOK

MORE

NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA

ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA

PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

POSTOJEĆE



PLANIIRANO



TS 35/10(20) kV

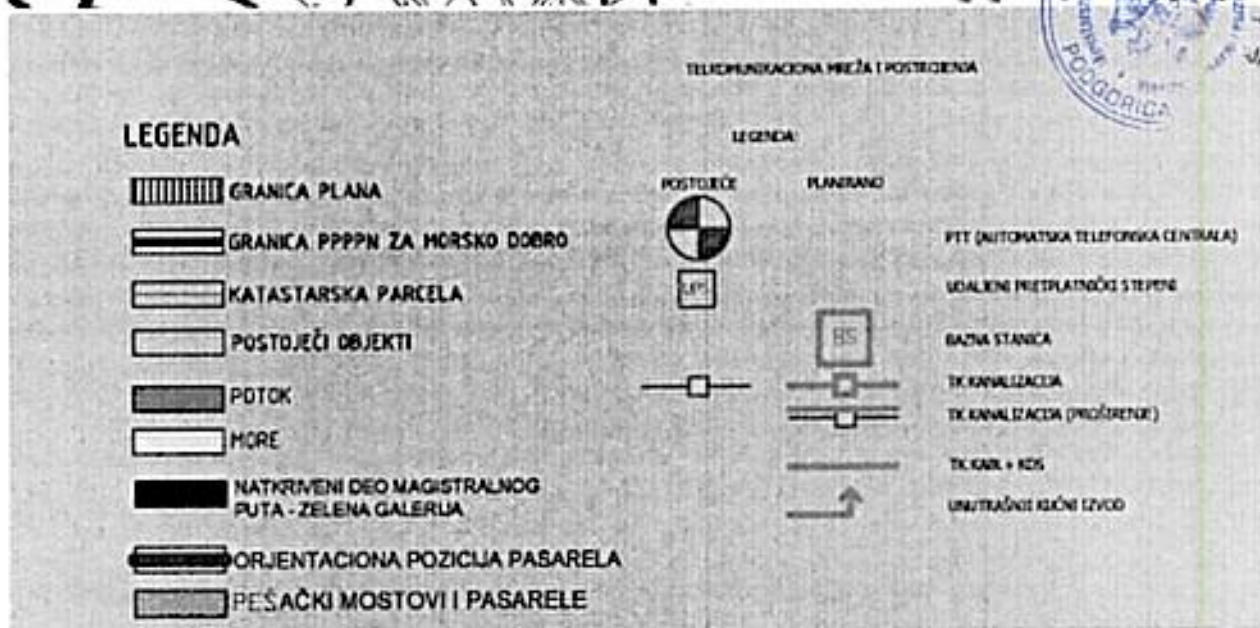
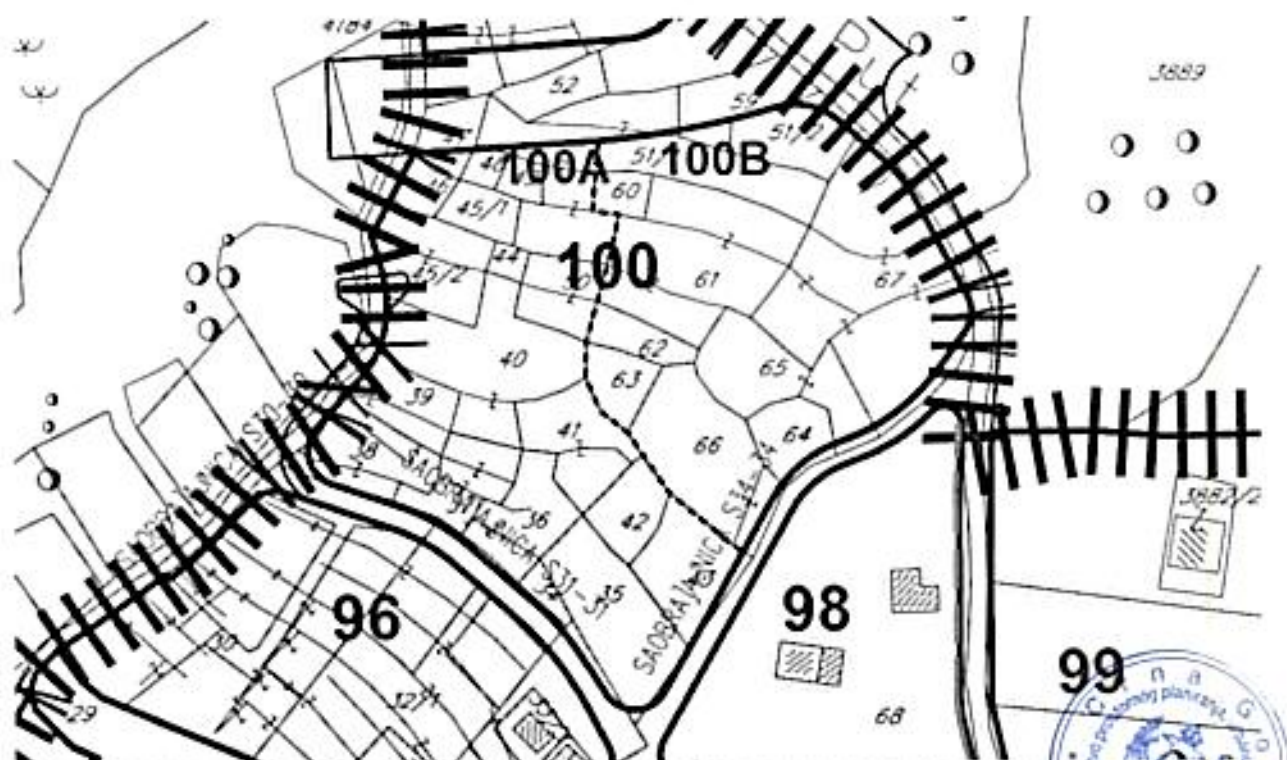
TS 10(20)/0,4 kV

BROJ TS 10(20)/0,4 kV U BLOKU

PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV
PODZEMNI EL. VODOVI 10 kV
PODZEMNI EL. VODOVI 10(20)+1 kV+30

14.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA ELEKTOENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

R 1:1000



15.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

**TELEKOMUNIKACIONA MREŽA
I POSTROJENJA**

I POSTROJENJA

R 1:1000

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-959/26

Datum: 05.06.2026.



KOPIJA PLANA

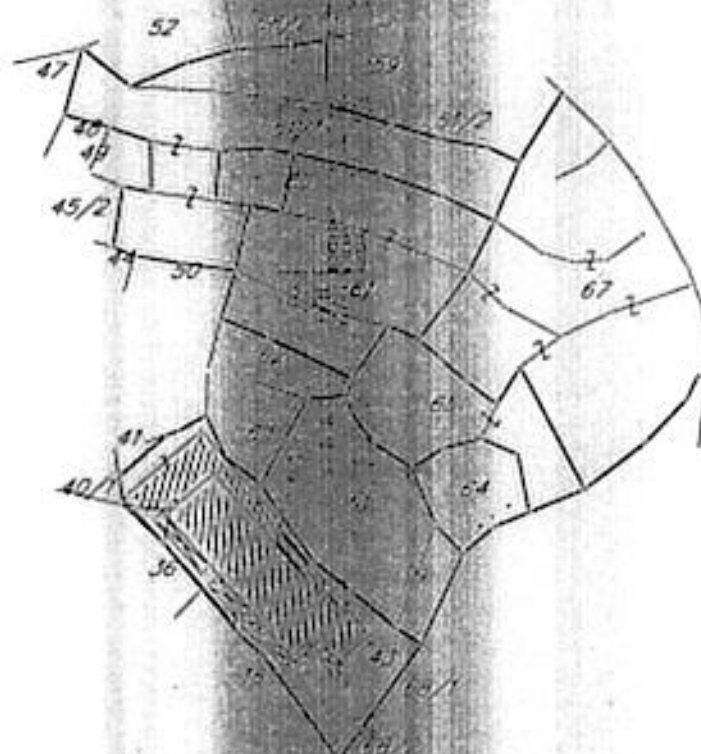
Skala: 1:1000

Katastarska opština: BEČI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcele: 43, 51/1, 61, 64, 65, 66, 67



4
683
200
373
200

4
683
100
373
200



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

D. J.

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovinePODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Primljeno: 11.06.2026				
Dag. jed.	Lat. i. ad. ul.	Rad. br.	Prilog	Priloga
04-332/26-3241/g				

Broj: 104-919-14444/2026

Datum: 04.06.2026

KO: BEČIČI

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe ZA DAVANJE SAGLASNOSTI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1089 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potres ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
43			2 4011.		KAMENA NJIVA	Dvoržak KUPOVINA		309
43	1		2 4011.		KAMENA NJIVA	Stambene zgrade GRADENJE		415
								724
								0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1805980210296	IVANOVIĆ MIRKO ŽELIMIR NAS IVANOVIČI 35, BEČIČI BEČIČI Bečići	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Svojnost	PD Godina Izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
43	1	Stambene zgrade GRADENJE	0	1/4 415	Izvođač IVANOVIĆ MIRKO ŽELIMIR	1/1 1805980210296
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	1	SU 12	Izvođač NAS IVANOVIĆI 35, BEČIČI BEČIČI	1/1 0000752923183
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	2	SU 14	Izvođač NOVIKOVA NATALIA	1/1 0000752923183
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	3	SU 12	Izvođač PER. VOLOVOI BR. 2 STAN 2B.	1/1 BR. PAS.
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	4	SU 14	Izvođač SHCHETYNINA NATALIA	1/1 6036000017409
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	5	SU 12	Izvođač UL. VINOCELA BOROVA 14V.	1/1 FN604162
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	6	SU 12	Izvođač SIDOROVA LIUDMILA	1/1 6036000018312
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	7	SU 14	Izvođač ULICA KOSTICHEVA BR. 13, PERM.	1/1 66No517059
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	8	SU 14	Izvođač MERKULOV OLEG	1/1 6036000006036
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	9	SU 13	Izvođač RUSKA FEDERACIJA RUSKA	1/1 6036000006035
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	10	SU 13	Izvođač BELYAEVA LARISA	1/1 6036000006035
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	11	SU 13	Izvođač RUSKA FEDERACIJA RUSKA	1/1 6036000006035
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	12	SU 13	Izvođač TADIĆ DUŠAN DAMJAN	1/1 0905997230038
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	13	SU 18	Izvođač UL. ŽITAVA PAŠIĆA BR. ZORADA	1/1 0
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	14	SU 18	Izvođač AGABIAN ARTUR	1/1 6036000017504
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	15	SU 18	Izvođač UL. BEMELJAN, ZORADA U/L, STAN	1/1 AS0403095

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Potvrđena	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	8	SU 18	Ivojin TRIPKOVIĆ MARKO	1/1 0305999250012
					ULLAZI BB BUDVA BUDVA 0	0
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	9	SU 18	Ivojin KHARYTONENKO OLENA	1/1 6036000016056
					UL. RAZUMOVSKAYA 1012 , 239	P2913483
43	1	Garažno mjesto POKLON	10	SU 18	Ivojin PROTSENKO GALINA	1/1 6036000018263
					BEČKI NOVA ULICA BB STAN 14	76 5366897
43	1	Garažno mjesto KUPOVINA	11	SU 18	Svevin HANS LENNART MOSSBERG	1/2 6036000006538
					ŠVEDSKA ŠVEDSKA -	
					Svevin INGER MARIT MOSSBERG	1/2 6036000006539
					ŠVEDSKA ŠVEDSKA -	
43	1	Stambeni prostor GRADENJE	12	SU 45	Ivojin IVANOVIĆ MIRKO ŽELIMIR	1/1 1805980210296
					NAS IVANOVIĆI 35, BEČKI BEČKI	
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	13	P 68	Ivojin TADIĆ DUŠAN DAMJAN	1/1 0905997230038
					UL. ŽRTAVA FAŠIZMA BB, ZORADA	0
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	14	P 54	Ivojin BELYAIEVA LARISA	1/1 6036000006035
					RUSKA FEDERACIJA RUSKA	
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	15	P 82	Ivojin MERKULOV OLEG	1/1 6036000006036
					RUSKA FEDERACIJA RUSKA	
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	16	P1 78	Ivojin KOZLOVA NATALIA	1/1 0000764204314
					KIRAMOCHEVSKY PR. 73-1-58L	76 4204314
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	17	P1 70	Ivojin AGABIAN ARTUR	1/1 6036000017504
					UL. JERMEJAN, ZORADA 1/1, STAN	AS0403095
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	18	P1 98	Ivojin SHCHETYNNINA NATALIA	1/1 6036000017409
					UL. VINODELA BOBROVA 18V.	FN604162
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	19	P2 78	Ivojin SHLISHEVSKIY SERGEY	1/2 6036000017140
					RUSKA FEDERACIJA adr. ja prijeti po	0
					Ivojin SHLISHEVSKAYA SVETLANA	1/2 6036000017141
					RUSKA FEDERACIJA adr. ja prijeti po	0
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	20	P2 70	Ivojin DEDOV ALEXEY	1/1 0000733796786
					DR. RUSKE FEDERACIJE -adr. adr.	73 3796786
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	21	P2 98	Ivojin SIDOROVA LJUDMILA	1/1 6036000018312
					ULICA KOSTICHEVA BR.13, PERM.	66No517059
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	22	P3 78	Ivojin NOVIKOVA NATALIA	1/1 0000752923183
					PER. DOLOVOI BR.2 STAN 28L	BR.PAS.
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	23	P3 70	Ivojin TRIPKOVIĆ MARKO	1/1 0305999250012
					ULLAZI BB BUDVA BUDVA 0	0
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	24	P3 98	Ivojin KHARYTONENKO OLENA	1/1 6036000016056
					UL. RAZUMOVSKAYA 1012 , 239	P2913483
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	25	P4 78	Ivojin SUPPES ALEXANDER	1/1 6036000018227
					FRIEDRICH-EBERTST 24,33308	PAS.
43	1	Stambeni prostor POKLON	26	P4 70	Ivojin PROTSENKO GALINA	1/1 6036000014875
					TOPLIŠKI PUT 3 BUDVA Budva 71	71 6683950

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
43	1	Stambeni prostor KUPOVINA	27	P4 98	Svevjern HANS LENNART MOSSBERG 1/2 6036000006539 ŠVEDSKA ŠVEDSKA - Svevjern INGER MARIT MOSSBERG 1/2 6036000006539 ŠVEDSKA ŠVEDSKA -

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
43	1	2	1	Garazno mjesto	27/05/2026 8:58	UGOVOR O PRODAJI UZZ 512/2026 OD 07.05.2026. GOD ZAKLJUCEN IZMEĐU SICHETYNINA NATALIJA KAO PRODAVCA I BELJIC KRISTIJAN KAO KUPCA KOJA IMA TRAJATI DO ISTEKA ROKA ZA ISPLATU KUPOPRODAJNE CIJENE A U SVSAKOM SLUCAJU NAJKASNIJE DO 19.01.2027.GOD KADA CE SE BRISATINA ZAHITJEV JEDNE OD UGOVORENIH STRANA
43	1	15	1	Stambeni prostor	25/12/2019 13:18	Hipoteka IPOTEKA- PORESKO POTRAŽIVANJE U KORIST OP ŠTINE BUDVA NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBIJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BROJ 21-213-U-1876 OD 06.08.2019. GODINE U IZNOSU OD 1.502,71 EURA.
43	1	18	1	Stambeni prostor	27/05/2026 8:58	UGOVOR O PRODAJI UZZ 512/2026 OD 07.05.2026. GOD ZAKLJUCEN IZMEĐU SICHETYNINA NATALIJA KAO PRODAVCA I BELJIC KRISTIJAN KAO KUPCA KOJA IMA TRAJATI DO ISTEKA ROKA ZA ISPLATU KUPOPRODAJNE CIJENE A U SVSAKOM SLUCAJU NAJKASNIJE DO 19.01.2027.GOD KADA CE SE BRISATINA ZAHITJEV JEDNE OD UGOVORENIH STRANA
43	1	20	1	Stambeni prostor	17/08/2018 13:37	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR. 21-213-U-3337/1 OD 17.05.2018. GOD. U KORIST OPŠTINE BUDVA U IZNOSU OD 2.013,15 EURA.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

SPISAK PODNIJETIH ZAHOTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
43/0	1	104-2-919-3367/1-2026	07.05.2026 14:48	DEAN PINDOVIĆ	ZA UPIS PO 122 411/26 U LN 1089 KO BEČKI NA KP 43 PD12
	12				



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-14445/2026

Datum: 04.06.2026

KO: BEČIĆI

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe ZA DAVANJE SAGLASNOSTI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 512 - 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	Priloh
51		1		2 2	28/09/2021	KAMENA NJIVA	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		803	18.07

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
1111980230017 0	BRGULJAN LUKA TONI ŠKALJARI 41, KOTOR KOTOR 0		Korišćenje 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
51	1			0	Voćnjak 3. klase	28/06/2001
						Dobivorno glodostivanje IVANOVIC MARKA

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Tomislav Sonja, dipl.ing.geodezije



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-14446/2026

Datum: 04.06.2026.

KO: BEČIĆI

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe ZA DAVANJE SAGLASNOSTI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 281 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potpis ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
61			2 2		KAMENA NJIVA	Vojak J. klasa NASLJEDE		697
								15.68
								697 15.68

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0402983259993	IVANOVIĆ DUJANA ULJIVE LOLE RIBARA BR.1 BEČIĆI	Nakorišćenje	1/2
1107978254996	IVANOVIĆ LJUBOMIR GORAN IL RIBARA Bečići	Nakorišćenje	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Naplatnik
Tomasević Sonja, dipl.ing.geodezije



36000000390



104.878.14447/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-14447/2026

Datum: 04.06.2026

KO: BEČIĆI

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe ZA DAVANJE SAGLASNOSTI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 776 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
64			2 2	12/05/2025	KAMENA NJIVA	Palejak 3. klase KUPOVINA		160	0.18
								160	0.18

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003665038 0	- „MERIS PEČIVA„DOO UL. VELJA MASLINA BR.1-BUDVA BUDVA 0	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnica:
Tomasević Sonja, diplomir. geodet
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
BUDVA

SPISAK PODNIJETIH ZAHITJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositelj	Sadržina
	PD				
64/0		104-2-919-2433/1-2025	17.04.2025 08:38	GEOMONT DOO	ZA UVJERU ELABORATA PARCELACIJA NA KP 64 KO BEČICI U LN 776
64/0		104-2-919-1371/1-2025	06.03.2025 08:20	NIKOLA MARKOVIĆ	ZA UPIS PRAVA SVUJENE NA KP 64 KO BEČICI



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-14448/2026

Datum: 04.06.2026

KO: BEČIČI

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe ZA DAVANJE SAGLASNOSTI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 257 - 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	Prilog
65			2 2	14/10/2024	KAMENA NJIVA	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		355	7.99
								355	7.99

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
2106010225000 0	IVANOVIĆ ANJA VELJA MASLINA JIVANOVIĆI BB BUDVA BUDVA 0		Sukorišćenje 1/12
0707986283156 0	IVANOVIĆ IRENA VELJA MASLINAA JIVANOVIĆI BB BUDVA BUDVA 0		Sukorišćenje 1/12
2001972237047	POPAĐIĆ KSENJA ROŽINO BB BUDVA Budva		Sukorišćenje 1/4
3003012210000 0	mlđb.IVANOVIĆ LUKA ULMIMOZE BR.55 BUDVA BUDVA 0		Sukorišćenje 1/8
1203994234997 0	IVANOVIĆ SAVO VELJA MASLINA BR. 1, BUDVA BUDVA 0		Sukorišćenje 1/4
0000000234865 PU234865	OHONYAN IVANOVYCH SVITLANA ULMIMOZE BR.55 BUDVA BUDVA PU234865		Sukorišćenje 1/8
2403020230015 0	IVANOVIĆ VASILJE VELJA MASLINA JIVANOVIĆI BB BUDVA BUDVA 0		Sukorišćenje 1/12

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	pp	Redni broj	Način korišćenja	Opis prava
65				1	Voćnjak 3. klase	Maloljetstvo ZABILJEŽBA MALOLJETSTVA IVANOVIĆ LUKE, IVANOVIĆ ANJE I IVANOVIĆ VASILJA.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-14449/2026

Datum: 04.06.2026.

KO: BEČIĆI

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe ZA DAVANJE SAGLASNOSTI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1485 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potres ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilob
66			2 2		KAMENA NJIVA	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		489	11.00
									489 11.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				Osnov prava		Obim prava	
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto					
1705976232027		IVANOVIĆ PAVLE ŽELJKO PRIMORSKI BATALJON 11 BUDVA BUDVA Budva		Sukorišćenje		1/9	
2106010225000 0		IVANOVIĆ ANJA VELJA MASLINA IVANOVIĆI BB BUDVA BUDVA 0		Sukorišćenje		1/30	
0707986283136 0		IVANOVIĆ IRENA VELJA MASLINA IVANOVIĆI BB BUDVA BUDVA 0		Sukorišćenje		1/30	
2001972237047		POPADIĆ KSENIA RUZINO BB BUDVA Budva		Sukorišćenje		1/12	
3003012310000 0		msh.IVANOVIĆ LUKA UL.MIMOZE BR.55 BUDVA BUDVA 0		Sukorišćenje		1/24	
1211950237036		IVANOVIĆ MARIKA VELJI VINOGRADI BUDVA		Sukorišćenje		4/15	
1312977232010		IVANOVIĆ PAVLE MLADEN PRIMORSKI BATALJON 11 Budva		Sukorišćenje		1/9	
2605979232019		IVANOVIĆ PAVLE NENAD PRIMORSKI BATALJON 11 Budva		Sukorišćenje		1/9	
2204973232012		IVANOVIĆ NIKOLA VELJI VINOGRADI BUDVA		Sukorišćenje		1/15	
1203994254997 0		IVANOVIĆ SAVO VELJA MASLINA BR. 1, BUDVA BUDVA 0		Sukorišćenje		1/12	
0000000234865 PU234865		GRIONYAN IVANOVYCH SVITLANA UL.MIMOZE BR.55 BUDVA BUDVA PU234865		Sukorišćenje		1/24	
2403020230015 0		IVANOVIĆ VASILJIE VELJA MASLINA IVANOVIĆI BB BUDVA BUDVA 0		Sukorišćenje		1/30	

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
66				1	Voćnjak 3. klase	07.09/2022 9:56	Zahjeba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 1.096,35 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O BEZBIJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR. UPR 21-41/22-4740/1 OD 08.06.2022.G SUKORIŠĆENJE IVANOVIĆ VASA 1/3.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
66				2	Voćnjak 3. klase	14/10/2024 10.45	Maloljetstvo ZABIJEŽBA MALOLJETSTVA IVANOVIĆ LUKE, IVANOVIĆ ANJE I IVANOVIĆ VASILJA.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnica:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-14450/2026

Datum: 04.06.2026.

KO: BEČIČI

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe ZA DAVANJE SAGLASNOSTI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1485 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
67			2 2		KAMENA NJIVA	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		1117	25.13
								1117	25.13

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
1705976232027	IVANOVIĆ PAVLE ŽELJKO PRIMORSKI BATALJON 11 BUDVA BUDVA Budva		1/9
2106010225000 0	IVANOVIĆ ANJA VELJA MASLINA JIVANOVIĆI BB BUDVA BUDVA 0		1/30
0707986283136 0	IVANOVIĆ IRENA VELJA MASLINA JIVANOVIĆI BB BUDVA BUDVA 0		1/30
2001972237047	POPAJČIĆ KSENJA ROZINO BB BUDVA Budva		1/12
3003012210000 0	MIRŠIĆ IVANOVIĆ LUKA UL.MIMOZE BR.55 BUDVA BUDVA 0		1/24
1211950237036	IVANOVIĆ MARICA VELJI VINOGRADI BUDVA		4/15
1312977232010	IVANOVIĆ PAVLE MLADEN PRIMORSKI BATALJON 11 Budva		1/9
2605979232019	IVANOVIĆ PAVLE NENAD PRIMORSKI BATALJON 11 Budva		1/9
2204973232012	IVANOVIĆ NIKOLA VELJI VINOGRADI BUDVA		1/15
1203994254997 0	IVANOVIĆ SAVO VELJA MASLINA BR. 1, BUDVA BUDVA 0		1/12
0000000234863 PU234863	OHONYAN IVANOVYCH SVITLANA UL.MIMOZE BR.55 BUDVA BUDVA PU234863		1/24
2403020230015 0	IVANOVIĆ VASILJE VELJA MASLINA JIVANOVIĆI BB BUDVA BUDVA 0		1/30

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
67				1	Voćnjak 3. klase	07.09/2022 9:56	Zahjeba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 8.096,35 E U KORIST OPSTINE BUDVA - RJEŠENJE O BEZBIJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPSTINE BUDVA BR. UPI 21-411/22-47401 OD 08.06.2022.G SUKORIŠĆENJE IVANOVIĆ VASA 1/3

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
67				2	Voćnjak 3. klase	14/10/2024 10:45	Maloljetstvo ZABILJEŽBA MALOLJETSTVA IVANOVIĆ LUKE, IVANOVIĆ ANJE I IVANOVIĆ VASILJA.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnica


Tomašević Sónja, dipl.ing.geodezije

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
67/0		104-2-919-3627/1-2026	18.05.2026 13:30	NAVSTAR 7 DOO	LEGALIZACIJA ZA OVJERU ELABORATA SSIMANJE I RTAŽNU RAZRADU NA KP 67 KO BEČIČI U LN



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 03-D-1459/2

Primljeno: 25.05.2026			
Org. jed.	Sl. i št. zbir.	Red. broj	Prilog
04-332/26-3241/2			

Podgorica, 20.05.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1459/1 od 15.05.2026. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-3241/2 kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 64 KO Bečići, opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta Savi Ivanoviću, obavještavamo Vas sljedeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi tačan sadržaj planiranog objekta. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je precizno definisati sve planirane sadržaje i ukupne korisnu površinu dijela objekta koji je predviđen za obavljanje određene djelatnosti.

Smatramo da je neophodno da nosilac projekta, kada bude jasno definisao planirani sadržaj na ovoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine kako bi se dalje postupilo u skladu sa važećim propisima.

S poštovanjem,

Za direktora
Po ovlaštenju
Marko Medenica
Načelnik



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Služba za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

www.vodovodbudva.me

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
29.05.2026
04-332/26-3241/1
18

Broj: 01-3368/2

Datum: 26.05.2026

Na osnovu zahtjeva broj 0-332/26-3241/1 od 13.05.2026.godine (naš broj 01-3368/1 od 18.05.2026. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca Ivanović Sava, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA VODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJE I ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU KANALIZACIONU MREŽU

Katastarska parcela: 64, KO Bečići; urbanistička parcela 100.9, blok 100B, DUP "Bečići";
UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa priloženom skicom koja je sastavni dio ovih
tehničkih uslova i sljedećim smjernicama:

- Predmetna urbanistička parcela nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih voda. Planirana mjesta priključenja na javni vodovod u čvoru Č0 i na fekalnu kanalizacionu mrežu RO0 su prikazana priloženom skicom. Vodovodni krak „Č0-Čn“ i krak fekalne kanalizacije „RO0-ROn“ do predmetne parcele treba da budu predmet zasebnih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije planirane pristupne saobraćajnice.
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi cca 4 bara.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Do izgradnje potrebne infrastrukture za odvođenje upotrebljenih otpadnih ovda, predvidjeti bioprečišćivač ili vodonepropusni septičku jamu dostupnu za pražnjenje, prema važećim propisima.

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva
<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama>
<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova koje izdaje Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

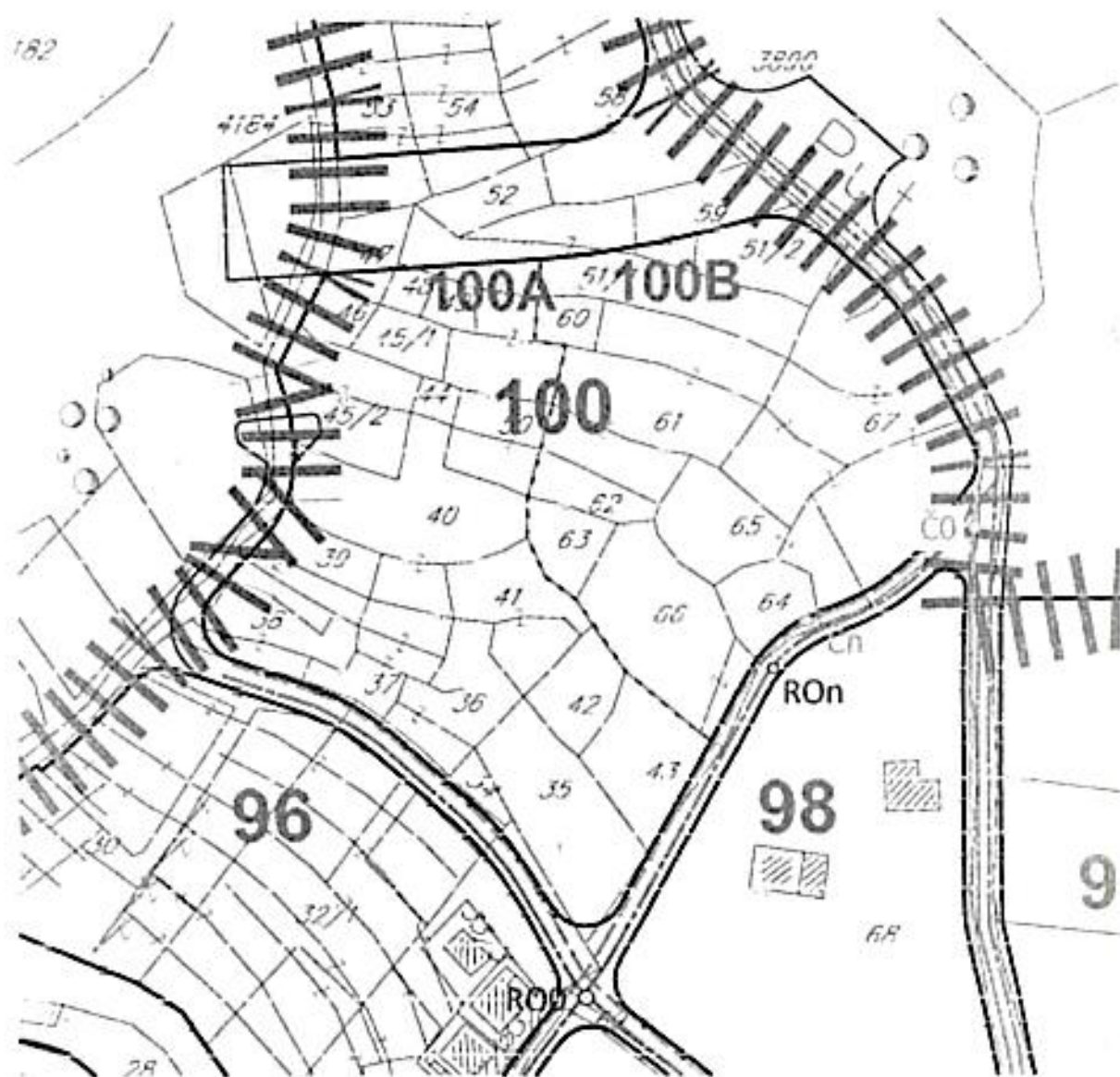
Služba za planiranje i
projektovanje,

Nemanja Domazet

Sektor za planiranje i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Milan Perović



- _____ Postojeći vodovod
ČD Mjesto priključka na vodovod
Vodomjernu šahtu planirati na maksimum 1m od ivice UP u
pravcu mjesta priključka
_____ Postojeća fekalna kanalizacija
ROO-ROn Planirano mjesto priključka ROn, trasa i profil planiranog
fekalnog kraka odrediće se zasebnim projektom javnih
instalacija u skladu sa važećom planskom dokumentacijom



Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 033 699 044, www.budva.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 17.06.2026				
Org. jed.	Ust. na zlo.	Radni broj	Pr. na	Wjedm.
04-332/26-2241/		10		

Broj: 07-332/26-690/2

Budva, 03.06.2026. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva urbanizma, prostornog planiranja i državne imovine, broj 07-332/26-690/1 od 18.05.2026. godine (Vaš broj 04-332/26-3241/3 od 13.05.2026. godine) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 64 KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići" (Službeni list CG - opštinski propisi broj 01/09), na osnovu člana 17 Zakona o putevima (Službeni list CG broj 82/20), člana 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ 19/25 i 92/25) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 09/09), d o n o s i:

SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE NA KONTAKTNU SAOBRAĆAJNICU

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a Bečići karte: 6.0 Funkcionalna organizacija saobraćaja i 12.0 Plan saobraćaja.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara, u okviru tekstualnog dijela DUP-a Bečići, navedeno je da urbanistička parcela UP 100.9 u bloku 100B čine dijelovi katastarskih parcela: 64, 65, 66, 67, 51/1 i 61 sve KO Bečići.

Uvidom u Geoportal, elektronski prikaz geopodataka Uprave za katastar i državnu imovinu CG, konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine katastarske parcele 67, 65, 66 i 64 sve KO Bečići. Tačni podatci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelecije po DUP-u. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren u Upravi za nekretnine.

U SLUČAJU FAZNE IZGRADNJE ILI IZGRDNJE NA DJELU URBANISTIČKE PARCELE

U skladu sa članom 60 Zakona o uređenju prostora, u slučaju kada se izgradnja planira na dijelu urbanističke parcele ili kada se realizuje fazna izgradnja, kroz izradu ldejnog rješenja za kompletnu urbanističku parcelu potrebno je dokazati ispunjenost uslova koji se odnose isključivo na saobraćajnu funkcionalnost i pristup, i to:

- da nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na obezbjeđenje funkcionalnog i bezbjednog kolskog pristupa planiranoj fazi izgradnje;

- da preostali dio urbanističke parcele, nakon realizacije pojedine faze, ima obezbijeden kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, u skladu sa važećim propisima i planskim rješenjem.

PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA

U skladu sa članom 59 Zakona o uređenju prostora, urbanistička parcela mora imati obezbijeden kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu sa planskim dokumentom. Izuzetno, samo u slučajevima propisanim stavom 3 člana 59 Zakona o uređenju prostora (stara gradska jezgra ili tereni sa nepovoljnom konfiguracijom gdje nije moguće obezbijediti kolski pristup), urbanističkoj parceli se može obezbijediti isključivo pješački odnosno biciklistički pristup, uz posebno obrazloženje i dokaz o ispunjenosti zakonskih uslova.

U konkretnom slučaju, za urbanističku parcelu UP 100.9 u bloku 100B, utvrđeno je da je uslov obezbijedenog kolskog pristupa sa gradske saobraćajnice ili javnog puta **nije ispunjen**, imajući u vidu postojeće stanje na terenu i evidenciju katastarskih podataka.

DUP-om Bečići je planirana saobraćajnica S34-34 sa koje je planiran kolski pristup do predmetne urbanističke parcele, planirana saobraćajnica se nalazi na kp 68/1 KO Bečići evidentirana u Upravi za nekretnine kao nekategorisani put, u vlasništvu Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva, međutim predmetni nekategorisani put nije prohodan.

Za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, propisane širine, evidentiranom kao javni put u Upravi za katastar i državnu imovinu CG, neophodno je obezbijediti:

a) KOMUNALNO OPREMANJE OD STRANE INVESTITORA

Na osnovu Član 73 Zakona o uređenju prostora (Službeni list CG br. 28/25 i 43/25) uređivanje građevinskog zemljišta iz član 68 stav 1 tačka 1 ovog Zakona odnosno građenje 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; može izvršiti i investitor odnosno zainteresovani korisnik prostora. Međusobni odnosi investitora odnosno zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave, u slučaju iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

ILI

b) POKRENUT POSTUPAK UREĐENJA NEKATEGORISANOG PUTA

Trasa nekategorisanog puta u vlasništvu CG sa pravom korišćenja upisanim na Opštinu Budva nije prohodan, pa je potrebno pokrenuti procedure za njegovo osposobljavanje za kretanje vozila.

Dokaz o ispunjenosti jednog od navedenih uslova dostavlja se u postupku izdavanja građevinske dozvole.

NIVELACIJA I REGULACIJA PRISTUPNE SAOBRAĆAJNICE

Iz odredbi važećeg planskog dokumenta proizilazi da visinske kote i elementi regulacije saobraćajnica prikazani u grafičkim prilogima imaju planski i orijentacioni karakter, dok se konačna niveleta i geometrija trase utvrđuju kroz izradu tehničke dokumentacije, na osnovu

geodetskog snimka i stvarnog stanja na terenu, uz poštovanje maksimalnih tehničkih parametara propisanih planom.

Imajući u vidu da se planski dokument izrađuje u odgovarajućoj kartografskoj razmjeri grafički prikaz trase saobraćajnice predstavlja planski okvir, te se u fazi projektovanja mogu vršiti tehnički opravdana usklađivanja u horizontalnoj i vertikalnoj regulaciji, pod uslovom da se ne mijenja osnovni saobraćajni koncept, planska namjena i funkcija saobraćajnice, niti se ugrožava bezbjedno i nesmetano odvijanje saobraćaja.

U postupku utvrđivanja saobraćajno-tehničkih uslova, organ konstatuje da eventualna odstupanja trase u horizontalnom smislu, kao i preciziranje nivelete u vertikalnom smislu, predstavljaju dio tehničke razrade projekta i ne smatraju se izmjenom planskog rješenja, ukoliko su u skladu sa tekstualnim odredbama plana i pravilima saobraćajne struke.

Imajući u vidu postojeće izvedeno stanje i ostvarene saobraćajne priključke, projektna dokumentacija mora obezbijediti kontinuitet kolskog pristupa i funkcionalno povezivanje sa postojećom saobraćajnom infrastrukturom, uz očuvanje bezbjednog i nesmetanog odvijanja saobraćaja.

Organ u ovom postupku ne vrši izmjenu planskog rješenja, već utvrđuje saobraćajno-tehničke uslove za projektovanje u skladu sa važećim planskim dokumentom, dok se konačna tehnička rješenja definišu kroz postupak izrade i revizije projektne dokumentacije.

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

U poglavlju 2.8. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI, propisana je obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu iz tabele date u tekstualnom djelu plana, uz otvorene mogućnosti da to razrješi u okviru podrumске garaže ili otvorenog parkiranja na parceli.

NAMENA	I PARKING MESTO
trgovina	50m2 prodajnog prostora
administrativno-poslovni	80m2 neto etažne površine
objekti ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana
	6 soba

NAMENA	I PARKING MESTO
uprava i administracija	80m2 neto etažne površine
decije ustanove i škole bioskopi, dvorane bolnice	125m2 bruto površine
sportske dvorane,stadioni,sportski tereni	20 stolica
	6 bolesnickih postelja
	15 gledalaca

NAMENA	I PARKING MESTO
stambeni objekti	80m2 neto etažne površine

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a Bečići, strana 251 i strana 397).

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). Shodno navedenom pravilniku nije moguće projektovati parkiranje dva vozila na jednom parking mjestu.

U skladu sa odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list CG 24/2010 i 23/2014), ističemo sledeće:

1. U sastav urbanističke parcele ne može ulaziti dio javnog puta (član 88)
2. Objekat može imati samo jednu suterensku etažu (član 102)
3. Podrumska etaža mora biti potpuno ukopana (član 98)
4. Kod garaža dubina parking mesta je najmanje 5,0m a parking mesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa (član 114)
5. Minimalna širina dvosmjerne prave rampe iznosu 6,5m (član 114)

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE U SKLADU SA POSEBNIM PROPISIMA

Za projektovanje stambenih objekata posebno ističemo odredbe Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list CG broj 66/23 , 113/23 i 12/24) "B. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE ZAJEDNIČKIH DJELOVA STAMBENE ZGRADE:

B.1. Pristupne površine

B.1.2. Minimalna širina pješačkog pristupa, ulaza u stambenu zgradu, je 1,50m.

B.1.3. Saobraćajni priključak na urbanističkoj parceli se projektuje ravno na koti priključenja u dužini od minimum 5,00m.

B.1.4. U slučaju iz stava B.1.3. u obračun od 5,00m se računaju i dimenzije javnih površina do saobraćajnice na koju se urbanistička parcela priključuje.

B.2. Površine za parkiranje

B.2.1. Površine za parkiranje projektuju se na pripadajućoj urbanističkoj parceli.

B.2.2. Minimalne dimenzije jednog parking mjesta su 5,00 x 2,50m.

B.14. Garaže i podrumi

B.14.3. Minimalne dimenzije garažnog mjesta su 2,50 x 5,00m, a garažnog boksa 3,10 x 5,00m.

B.14.4. Minimalna svijetla visina garaže iznosi 2,20m.

B.14.5. Maksimalni nagib prilazne rampe za vozila je 12%, odnosno 15% ako je rampa pokrivena.

B.14.6. Minimalna svijetla visina podrumskih prostorija je 2,20m."

Za projektovanje turističkih objekata precizirati vrstu turističkog objekta u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG 36/18) i uskladiti željenu kategoriju objekta sa propisanim obaveznim standardima koji se odnose na pristup objektu i parkiranje. U okviru površina za turizam mogu se planirati hoteli, turistička naselja, moteli, odmarališta, hosteli i objekti za pružanje usluga ishrane i pica. Na ovim površinama ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i slično), shodno članu 45 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list CG 24/2010 i 23/2014).

Za projektovanje protivpožarnih pristupnih puteva, okretnica i uređenih platoa postupiti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl.list SFRJ broj 8/95).

Shodno članu 40 Odluke o o opštinskim i nekategorisanim putevima, vlasnik ili korisnik zemljišta uz opštinski i nekategorisani put mora dopustiti slobodan otok vode sa puta, ako se time ne pravi šteta.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK ILI DIREKTAN PRISTUP

U skladu sa članom 79 Zakona o putevima („Službeni list CG“, br. 82/20), vlasnici odnosno korisnici zemljišta mogu povezati prilazni put sa javnim putem uz prethodno pribavljeno odobrenje nadležnog organa, pri čemu se povezivanje ostvaruje preko postojećih raskrsnica ili priključaka, a izuzetno i neposrednim priključenjem, ukoliko se time ne ugrožava bezbjedno odvijanje saobraćaja. Navedena odredba ne propisuje obavezu izgradnje posebnog saobraćajnog priključka u svakom slučaju, već uspostavlja princip funkcionalnog i bezbjednog povezivanja, ostavljajući nadležnom organu da, u zavisnosti od lokacijskih i saobraćajnih uslova, ocijeni način ostvarivanja kolskog pristupa.

Relevantne smjernice proizlaze iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list CG“, br. 24/10 i 33/14), kojim se pravi razlika između porodičnog i kolektivnog stanovanja, te između sabirnih i pristupnih ulica.

Imajući u vidu navedeno, kao i potrebu obezbjeđenja bezbjednog i funkcionalnog odvijanja saobraćaja, utvrđuje se sljedeće:

- **za individualne stambene objekte**, u smislu člana 43 Pravilnika, koji imaju do četiri (4) stambene jedinice i ograničeno saobraćajno opterećenje, može se dozvoliti ostvarivanje kolskog pristupa urbanističkoj parceli prelaskom preko trotoara, uz obaranje ivičnjaka i postavljanje odgovarajuće vertikalne i horizontalne saobraćajne signalizacije, ukoliko se time ne ugrožava bezbjednost pješaka i drugih učesnika u saobraćaju;
- **za kolektivne stambene, stambeno-poslovne, poslovne i druge objekte** sa povećanim intenzitetom korišćenja i većim brojem parking/garažnih mjesta, neophodno je projektovati i izgraditi poseban kolski saobraćajni priključak, u skladu sa važećim tehničkim i bezbjednosnim standardima.

Prilikom odlučivanja o načinu ostvarivanja kolskog pristupa, organ će cijeniti namjenu objekta, broj stambenih jedinica, očekivani intenzitet saobraćaja, kategoriju saobraćajnice i prostorne uslove konkretne lokacije.

SMERNICE ZA PROJEKTOVANJE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA

1. Udaljenost od raskrsnica

Priključak treba biti postavljen na odgovarajućoj udaljenosti od raskrsnica kako bi se smanjila mogućnost konflikta između vozila koja se uključuju u saobraćaj i onih koja prolaze kroz raskrsnicu. Preporučena udaljenost varira u zavisnosti od vrste puta i brzine.

2. Horizontalna i vertikalna regulacija

Projektovanje priključka mora obezbediti adekvatnu preglednost i omogućiti vozačima da pravovremeno reaguju na promene u saobraćaju. To uključuje pravilno oblikovanje krivina i

nagiba, kao i osiguranje da su svi geometrijski elementi usklađeni s predviđenim brzinama.

3. Saobraćajna signalizacija

Postavljanje odgovarajućih saobraćajnih znakova i signalizacije je ključno za obezbeđivanje sigurnosti. Znakovi moraju biti jasno vidljivi i postavljeni na pravim mestima kako bi vozači mogli lako da ih primete i reaguju na njih.

4. Uslovi na terenu-preglednost

Osigurati da nema prepreka (npr. drveće, zgrade) koje bi mogle ometati vidljivost vozača prilikom ulaska ili izlaska iz priključka. U trouglovima preglednosti, ne smiju se saditi sadnice, ostavljati i postavljati predmeti, postrojenja, uređaji, materijali, graditi bilo kakvi objekti ili vršiti druge radnje koje ometaju preglednost opštinskog puta.

5. Propusnost saobraćaja

Priključak treba biti projektovan tako da omogući nesmetano odvijanje saobraćaja, uzimajući u obzir očekivani protok vozila. To može uključivati dodatne trake za skretanje ili usmeravanje saobraćaja kako bi se smanjile gužve.

6. Uzimanje u obzir različitih tipova vozila

Priključci moraju biti projektovani s obzirom na različite tipove vozila koja će ih koristiti, uključujući automobile, bicikle, pešake, teretna vozila, vatrogasna vozila... Ovo može zahtevati prilagođavanje širine traka i prostora za manevrisanje.

Prilikom projektovanja saobraćajnog priključka potrebno je integralno sagledati sve navedene aspekte, kako bi se obezbijedilo bezbedno i funkcionalno odvijanje saobraćaja.

Revidovani građevinski projekat saobraćajnog priključka, mora biti izrađen u skladu sa važećim tehničkim propisima i postati sastavni dio tehničke dokumentacije na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola.

Obradivači:

Lidija Mijović inž.saob.

Ivan Pejović inž.saob.

Samostalni savjetnik 1, Arh.Tamara Goliš dipl.Ing

Dostavljeno:

- imenovanom
- Arhivi
- u predmet

VD Sekretar, Dražen Nikić

