



Број:04-332/26-4689/8

Подгорица, 19.06.2026.године

„Tesla Smart Systems International“ d.o.o

Бар
Ул. Шћепана малог бр.8,
ламела Б

Достављају се урбанистичко – техничку услови бр: 04-332/26-4689/8 од 19.06.2026.године за грађење новог објекта/објеката у оквиру локације коју чини урбанистички блок 40, са урбанистичким парцелама УП 1-5 и УП 3-1, односно за катастарске парцеле и то дијелови: 942/2, 942/19, 942/20, 942/25, 942/26, 3074/1, 3074/5 и цијеле: 942/22, 942/23, 942/21, 942/24, 307484 све у КО Будва, Општина Будва, намјене – СМ2 (становање мање густине – вишепородично становање у градским вилама), а у захвату ДУП-а Подкошљун („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр. 26/08)

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Достављено:

- подносиоцу захтјева;
- у списе предмета;
- Дирекцији за инспекцијски надзор;
- а/а;

Сагласна:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Обрадио:

Игор Вујачић

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.

Broj: 04-332/26-4689/8
Podgorica, 19.06.2026.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 ("Sl.list CG", br. 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Tesla Smart Systems International d.o.o, izdaje:

3.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije

4.

za građenje novog objekta/objekata u okviru lokacije koju čini urbanistički blok 40, sa urbanističkim parcelama UP1-5 i UP z-1 odnsono katastarske parcele i to djelovi: 942/2, 942/19, 942/20, 942/25, 942/26, 3074/1, 3074/5 i cijele: 942/22, 942/23, 942/21, 942/24, 3074/4 sve u KO Budva, Opština Budva, namjene – **SM2 (stanovanje manje gustine – višeporodično stanovanje u gradskim vilama)**, a u zahvatu DUP-a Podkošljun (Sl.list CG - opštinski propisi br.26/08).

5.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Tesla Smart Systems International d.o.o

6.

POSTOJEĆE STANJE

Katastarska evidencija:

Uvidom u list nepokretnosti 3192 – prepis, područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 942/2, KO Budva, način korišćenja: šume 4.kategorije, površine 15388m²;
- katastarska parcela 942/19, način korišćenja: šume 4. kategorije, površine: 1172m²;
- katastarska parcela 942/20, način korišćenja: šume 4. kategorije, površine: 483m²;
- katastarska parcela 942/21, način korišćenja: šume 4.klase, površine: 525m²;
- katastarska parcela 942/22, način korišćenja: šume 4. klase, površine: 520m²;
- katastarska parcela 942/23, način korišćenja: šume 4.kategorije, površine: 524m²;
- katastarska parcela 942/24, način korišćenja: šume 4. klase, površine: 528m²;
- katastarska parcela 942/25, način korišćenja: šume 4.klase, površine: 556m²;
- katastarska parcela 942/26, način korišćenja: šume: 4.klase, površine 533m²;

Na listu evidentirane zabilježbe i aktivni zahtjevi.

Uvidom u list nepokretnosti 3891 – prepis, područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:

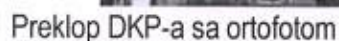
- katastarska parcela 3074/4, način korišćenja: javni putevi, površine 836m²;
- katastarska parcela 3074/5, način korišćenja: javni putevi, površine 35m²;

Na listu evidentirani aktivni zahtjevi.

Uvidom u list nepokretnosti 3484 – prepis, područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 3074/1,način korišćenja: javni putevi, površine: 31131m²;

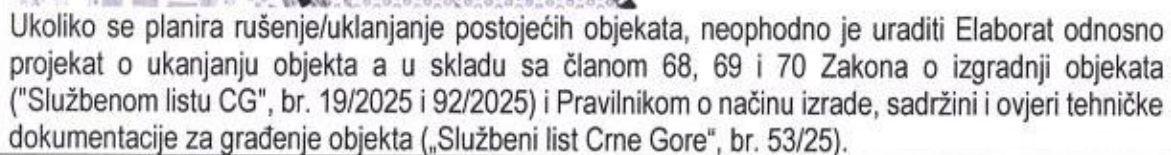
Na listu evidentirane zabilježbe i aktivni zahtjevi.



"Katastarsko stanje parcela u katastarsko-topografskom planu, koji je dostavljen Obradivaču plana, ne odgovara stvarnom stanju i ovakvo nedovoljno ažurno katastarsko stanje ne omogućava jasno definisanje parcela u planu."

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažuriranog katastarskog **stanja** i plana, mjerodavno je **ažurirano katastarsko stanje**.

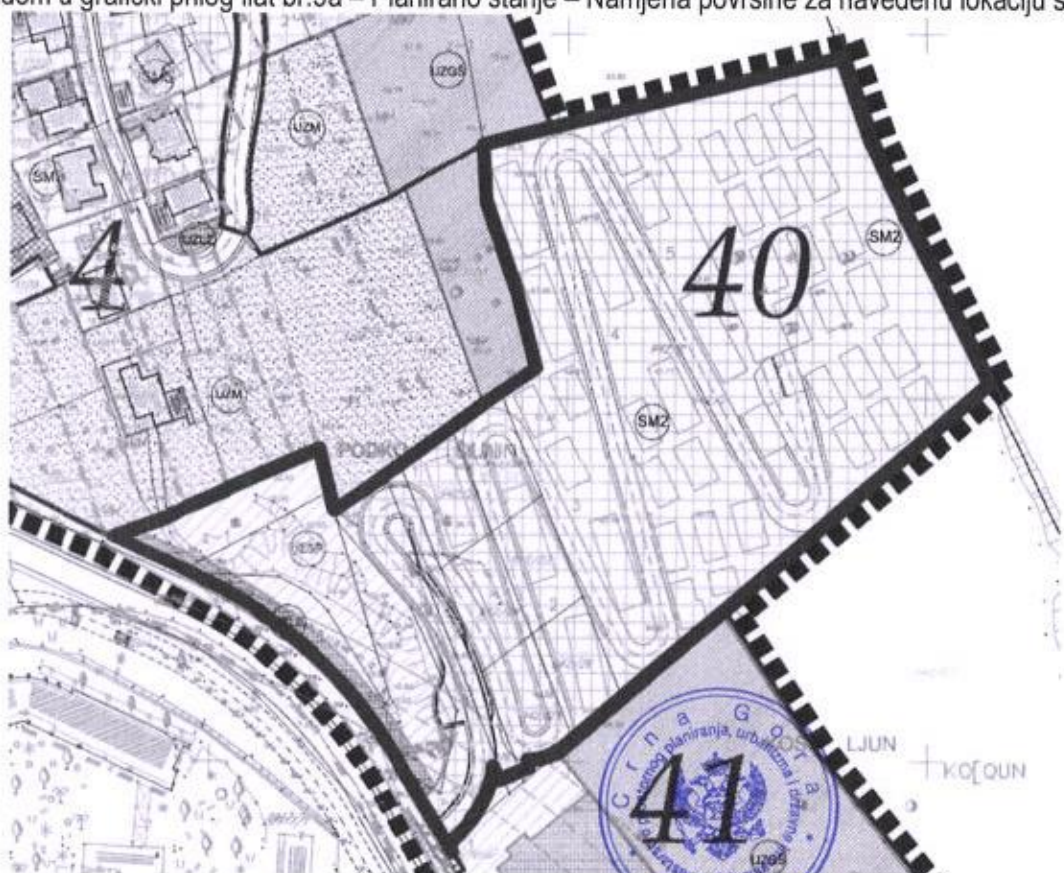
Uvidom u grafički prilog 04a. – Postojeće stanje namjena površina za navedenu lokaciju stoji:



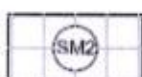
7. PLANIRANO STANJE

7.1 Namjena parcele odnosno lokacije

Uvidom u grafički prilog liat br.9a – Planirano stanje – Namjena površine za navedenu lokaciju stoji:

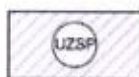


POVRŠINE ZA STANOVANJE
PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA



stanovanje manje gustine
(višeporodično stanovanje
u gradskim vilama)

POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO



uređene slobodne površine



linearno zelenilo

Namjena urbanističkog bloka 40, odnosno urbanističke parcele UP 1-5 je SM2 – stanovanje manje gustine (višeporodično stanovanje u gradskim vilama) i UP z-1 je uređene slobodne površine i linearno zelenilo.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA – STANOVANJE MANJE GUSTINE (SM)

U namjeni stanovanje manje gustine određene su zone za novu izgradnju na pretežno neizgrađenom zemljištu, tako da je ova namjena podjeljena na tri tipa:

- stanovanje manje gustine – jednoporodično stanovanje (SM1), u blokovima br. 31 i 39,
- **stanovanje manje gustine –višeporodično stanovanje u gradskim vilama (SM2), u blokovima br. 23, 37, 39 i 40.**

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa gradskim vilama (SM2)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem sa gradskim vilama

podrazumijeva do 4 stana u objektu, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Objekti višeporodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje sa gradskim vilama mogu biti samo kao slobodnostojeći objekti na parceli.

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*.

Urbanistička parcela

- za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12,00 m,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 80 m², a najveća 40% od površine parcele.

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 je 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,00 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.
- Maksimalna spratnost objekta je garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 1 sprat i potkrovlje - G+P+1+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 2 sprata - G+P+2, odnosno – tri korisne etaže.
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
 - 9,0 – 10,5 m (G+P+1+Pk = 9,0 m; G+P+2= 10,5 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
 - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- 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 potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Izgradnja na parceli

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterren koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), uračunavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.
- 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.).
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m².
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

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

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 i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnice 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.

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

USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen prema funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za urbanističke parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora i u grafičkim priložima.

Površine za stanovanje (pretežno stambena namjena):

- stanovanje manje gustine (SM)
- stanovanje manje gustine sa jednorodničnim stanovanjem (SM1)
- stanovanje manje gustine sa višeporodičnim stanovanjem – gradske vile (SM2)

Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)

- uređene slobodne površine (UZSP)
- linearno zelenilo (UZLZ)

[illegible][illegible]

Pravila parcelacije

Lokaciju čini urbanistički blok 40, sa urbanističkim parcelama UP1-5 i UP z-1 odnosno katastarske parcele i to djelovi: 942/2, 942/19, 942/20, 942/25, 942/26, 3074/1, 3074/5 i cijele: 942/22, 942/23, 942/21, 942/24, 3074/4 sve u KO Budva, Opština Budva.

OPŠTI USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I IZGRADNJU

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcela, na izgradnju novih zgrada, dogradnju i rekonstrukciju postojećih zgrada na zemljištu za javne namjene, zemljištu za izgradnju zgrada za stanovanje i druge sadržaje, odnosno na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Osnovni uslov

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava u postojećim granicama i koja kao takva postaje urbanistička parcela, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (koja se formira kao dio katastarske parcele ili od više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija").

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama.

Položaj urbanističke parcele

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

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

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

Veličina i oblik urbanističke parcele

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa uslovima parcelacije i izgradnje.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu – list 11. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije".

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP svih objekata), pretežna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena manja odstupanja površine (oko $\pm 5\%$) zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu podzida, a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se dijeljenje urbanističke parcele do utvrđenog minimuma

za formiranje novih urbanističkih parcela, tj. može se graditi na novoformiranim urbanističkim parcelama najmanje površine i širine parcele prema javnoj saobraćajnoj površini. Parcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a. Uslovi za podjelu urbanističke parcele (minimalna površina i širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici) data su u UTU za svaku namjenu.

Urbanistička parcela **ne može** se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršali uslovi korišćenja.

Pri podjeli urbanističke parcele sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovim Planom.

Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu.

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.

Za urbanističke parcele namijenjene za izgradnju javnih zgrada zabranjena je preparcelacija.

Za urbanističke parcele na kojima se nalaze spomenici kulture zabranjena je preparcelacija.

Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog korišćenja ne mogu se preparcelisati.

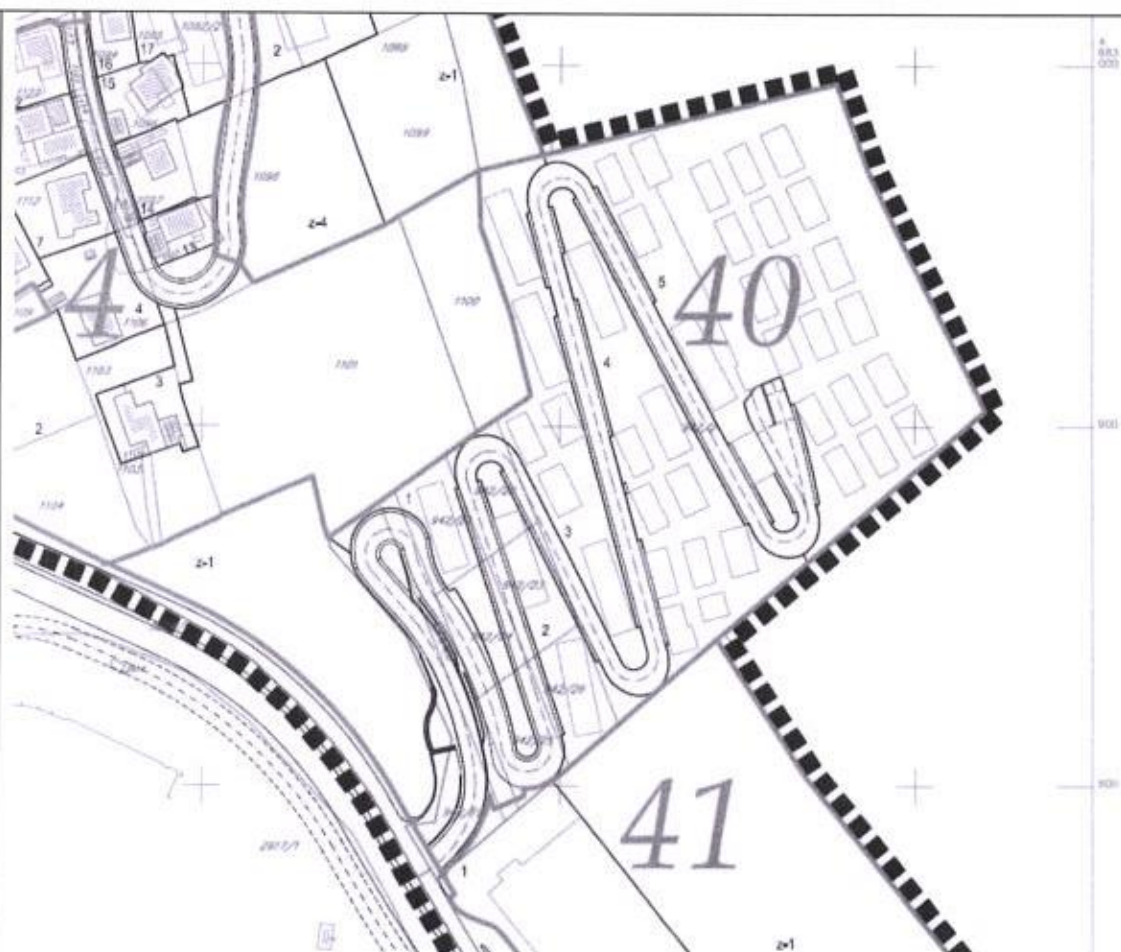
Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim prilogima - list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija" i list 11. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije".

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

Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži prikaz postojećeg stanja u prostoru odnosno elaborat postojećeg stanja kao i planiranog stanja u prostoru to jeste elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Takođe imajući u vidu odredbe Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25 i 92/25), odnosno članom 41 moguće je građenje na dijelu urbanističke parcele i to kako je definisano:

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



LEGENDA:

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

Izvod iz grafičkog dijela plana, list 11a – Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije

7.3

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila).

Dozvoljena izgradnja

Namjene su naznačene u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje - namjena površina".

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

Zabranjena izgradnja

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine i na vodnim površinama **nije dozvoljeno** građenje zgrada, osim u površinama pod zelenilom i slobodnim površinama (urbano zelenilo) kako je uslovima za ovu namjenu definisano.

Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada.

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

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

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

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

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

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

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

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.

Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa uslovima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).

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

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

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

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

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

Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore.

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore", br. 53/25)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore", br. 60/18)
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).
- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Prilikom projektovanja objekata sa namjenom stanovanje pridržavati se Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23).

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.



Izvod iz grafičkog dijela plana, list 10a – Planirano stanje – regulacija i nivelacija

8.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Mjere zaštite od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća i od značaja za odbranu zemlje na području naselja

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoloških

nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list RCG" 13/2007) i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona.

Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata.

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

Lokacije neophodne za funkcionisanje sistema odbrane se određuju na osnovu zakonskih i strateških dokumenata koji regulišu oblast odbrane Crne Gore. Opšta spremnost u zajednicama će se ojačati, a nivo svjesnosti o značaju i potrebi imanja organizovane i efikasne društvene aktivnosti u sprečavanju i ublažavanju efekata hazarda i vanrednih situacija će se postići sa aktivnim učešćem građana u procesima na lokalnom i regionalnom nivou.

Da bi se povrijedivost prostora svela na najmanju moguću mjeru, pri organizaciji prostora naročita pažnja je posvećena:

- smanjenju obima i stepena razaranja usljed elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti;
/Osnovna mjera civilne zaštite u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti je sklanjanje ljudi i materijalnih dobara u skloništa i druge zaštitne objekte.

Projektovanje i realizacija skloništa mora biti u svemu u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za skloništa (Sl.list SFRJ broj 55/83.)

Principi izračunavanja potrebnog broja sklonišnih mjesta

Generalna pretpostavka je da se 80% ljudi sklanja u skloništa a 20% ljudi će se nalaziti van ove zone.

Praksa je pokazala da je najobjektivniji način izračunavanja potrebnog broja sklonišnih mjesta koristi princip zaštite 2/3 od ukupnog broja ljudi, dok se 1/3 planira za evakuaciju i mobilizaciju.

Za objekte čija je namjena zdravstvo, poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo potreban broj sklonišnih mjesta dobija se na osnovu broja zaposlenih u najvećoj radnoj smjeni i broja ležaja.

Potreban broj sklonišnih mjesta je 2/3 od ukupnog broja zaposlenih u najvećoj radnoj smjeni./

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda.

Mjere i uslovi za smanjenje seizmičkog rizika

Obezbjedenje 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", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), 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,

- 1.3. **za svaki postojeći objekat** kod koga se pristupa **rekonstrukciji, nadzidiivanjem ili dogradnjom**,

2. **za svaki planirani objekat** visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i 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,

3. **za svaki postojeći objekat** kod koga se pristupa **rekonstrukciji, nadzidiivanjem ili dogradnjom**, u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i članu

5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,
4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata 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 ovlaštenih 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 znatno dijelu prostora DUP-a 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 pretežno projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, a kaskade predvidjeti u iznimnim slučajevima,
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 obezbjede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbjede 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 procjernih 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 zasjeka i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
15. iskopom, naročito na terenima u nagibu, ne smije se narušiti topografija i stabilnost terena na okolnim urbanističkim parcelama i površinama namijenjenim za izgradnju saobraćajnica,
16. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
17. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
18. vodovodnu i kanalizacionu mrežu 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,
19. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
20. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičke jame sa biološkim prečišćavanjem, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama, bunara kao septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
21. 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 slijeganja objekta,

Kod preporuka koje se odnose na karakteristike konstruktivnog sistema, potrebno je naglasiti da za

višespratnice i objekte sa većim rasponima, zatim objekte kolektivnog stanovanja, objekte od javnog interesa i slične značajne objekte, projektne seizmičke parametre treba obavezno definisati kroz odgovarajuće inženjersko-geološke, geotehničke i seizmičke elaborate, koji su utvrđeni kroz detaljna geotehnička istraživanja na lokaciji predviđenoj za gradnju. Proračun konstrukcije za seizmička dejstva treba vršiti prema važećim tehničkim propisima za izgradnju u seizmičkim područjima, uz paralelan proračun na osnovu preporuka Eurokoda EN1998-1 i pripadajućeg Nacionalnog aneksa. Konceptualno, za dobro ponašanje konstrukcije treba predvidjeti njenu jednostavnost, simetriju, otpornost i dovoljnu krutost u odnosu na torziju oko vertikalne ose i na svaki od dva horizontalna ortogonalna pravca, višestruku statičku neodređenost. Postojanje krutih dijafragmi na različitim horizontalnim nivoima je pogodno za prenos seizmičkih sila preko vertikalnih nosača na tlo. Najpravičnije je uzimati jednostavne i kompaktne oblike konstruktivnog sistema i bez nagiba. U slučaju složenijih struktura, ona se u osnovi može podijeliti na nezavisne dinamičke cjeline.

Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredbi Eurocoda 8.

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 od poplava i bujica

POVRŠINSKO ODVODNJAVANJE

Vodotokovi

Prirodne karakteristike površinskih voda i postojeće stanje potoka

Podaci o vodotocima su obezbijeđeni iz postojeće tehničke dokumentacije, iz topografskih karata 1:25000 i 1:5000, kao i detaljnim obilaskom sa snimanjem i opisom zatečenog stanja na terenu. Osnovne karakteristike površinskih vodotokova na području DUP-a Podkošljun su:

- bujični karakter
- povezanost sa kišnom periodikom u pogledu javljanja i protoka
- neujednačenost sliva i padova prema moru u zavisnosti od reljefne konfiguracije
- visok koeficijent oticanja
- visok erozioni učinak

Svi periodični vodotoci su bujičnog karaktera sa značajnim razlikama između maksimalnog i minimalnog protoka. Pojedini vodotoci stalnog karaktera takođe imaju bujični karakter, sa širokim opsegom vrijednosti u kom protoci variraju, a koji, pak, zavisi od intenziteta i trajanja kiša. Tokom većeg dijela godine ovi vodotoci presušuju, onda se javljaju u kišnom periodu ili u toku ljetnjih pljuskova kao kratkotrajne divlje bujice.

Bujičnom karakteru vodotoka doprinosi geomorfologija, gdje se izvori, po pravilu, javljaju na višim kotama (do 900 mnm), gdje se i formiraju bujice, a potom relativno kratak tok do morske obale. Ovo područje pripada zoni visokih prosječnih godišnjih padavina sa više od 3000 mm/god. Vodotoci po pravilu spiraju i nose erodirani materijal sa istaložavanjem u priobalju ili na plažama. Pored površinske erozije, vremenom se javila i dubinska erozija koja ima izraženi uticaj na geomorfologiju sa pojavom izraženih jaruga, klisura i drugih oblika usječenih korita.

Negativno dejstvo i uticaj poplava površinskih voda

Negativno djelovanje površinskih vodotokova je izraženo i periodu pojave bujica i naročito je izraženo i problematično u urbanom području. U slučajevima povećanih i ekstremnih protoka ugrožene su saobraćajnice i putna infrastruktura, objekti, naselja, turistički objekti i njihova infrastruktura. Ove pojave su još više i češće izražene poslednjih godina zbog neplanske gradnje čime su ugroženi profili i pravci kanala, kao i prirodno oticanje prema moru.

Indirektne štete nastaju degradacijom zemljišta, rastinja i ambijenta, što povratno dovodi do pojačanja dejstva direktnih šteta.

Sve prethodno opisano navodi na to da je potrebno posvetiti pažnju zaštiti naselja, objekata i infrastrukture izvođenjem svrsishodnih hidrotehničkih radova.

Mjere zaštite od erozije i klizišta

Zaštita zemljišta od erozije se obezbjeđuje:

Primjenom antierozionih mjera koje se svode na zabranu čiste sječe šuma na nagnutim terenima i pošumljavanja goleti; konverzije jednogodišnjih kultura u višegodišnje na degradiranim površinama i antierozionog gazdovanja zemljištem i šumama. Skup mjera koje će se primijeniti zavisiće od nivoa erozionih rizika i vrste erozije;

Blagovremenim antierozionim uređenjem (konzervacija i rekultivacija) slivova kao elementom kompleksnog gazdovanja vodom i zemljištem. Kod zaštite slivova prednost imaju zone rezervisane kao vodoizvorišta. Kod antierozionih mjera zaštite slivova prednost imaju biološke mjere (pošumljavanje, melioracija šuma, melioracija pašnjaka i livada i zatravljivanje);

Terasiranjem terena sa većim nagibom po obodu ravnice i u brdskom dijelu, putem revitalizacije starih i podizanjem novih zaštitnih podzida; tako uređene površine na tim područjima bi se najbolje koristile za vinogradarsku i organsku proizvodnju.

Zaštita od klizišta odnosi se na izbjegavanje nestandardnih intervencija u prirodnoj konfiguraciji zemljišta, posebno na većim nagibima, održavanje vegetacije na nagnutim terenima i sprečavanje gradnje, kao i na primjenjivanje kriterijuma zaštite od zemljotresa.

Mjere zaštite od požara

Požar kao „najveća šumska štetočina“ javlja se u rubnim djelovima sa naseljenim mjestima. Najveći broj požarišta se nikada ne sanira. Ovoj problematici se mora posvetiti više pažnje, pogovoto ako se ima u vidu da su 50% požara izazvala privatna lica.

Da bi se spriječila pojava požara u šumama na prostoru Opštine Budva, odnosno da bi isti u slučaju pojave bio brzo lokalizovan treba sprovesti sljedeće mjere:

- Mjere predohrane (imaju za cilj da se iz šume uklone, po mogućnosti, svi mogući uzroci javljanja šumskih požara; u okviru ovih mjera spada i kulturno-prosvjetna propaganda, s ciljem da se ukaže na značaj šume kao opšteg dobra koje zahtijeva čuvanje i zaštitu);
- Mjere za brzo otkrivanje nastalog požara;
- mjere za gašenje požara i mjere poslije požara (sanacija opožarenih površina).

Pored ovih mjera, potrebno je obezbijediti: saobraćajnu pristupačnost, snabdjevenost opremom i ljudstvom, službom osmatranja i javljanja, protivpožarnim prugama i punktovima za protivpožarnu zaštitu u svemu se pridržavajući Plana zaštite od požara.

Zaštita i spasavanje od požara u naseljima, gdje se nalazi veći broj ljudi i materijalnih dobara koji mogu biti ugroženi, sprovodiće se kroz urbano rješenje protivpožarnih puteva i prilaza vodnim objektima, smanjenje požarne opterećenosti protivpožarnih prepreka, uslova za efikasnu intervenciju vatrogasnih snaga, dobro dimenzionisanje vodovodne i hidrantske mreže, lokacije vatrogasnih objekata, obezbjeđenje sistema veza i dr.

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), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG”, br.006/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG”, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. list CG”, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG”, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) Pravilnici:
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni 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 („Službeni list SFRJ”, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ”, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ”, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ”, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ”, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ”, br.24/71, 26/71)

Mjere zaštite od atmosferskih nepogoda

Zaštita od atmosferskih nepogoda (vjetar, grad, ekstremne temperature, atmosferska pražnjenja i dr) ostvaruje se:

- Projektovanjem i izgradnjom objekata primjenjujući različite mjere: kroz poboljšanje toplotne izolacije koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, dok u zimskim zadržava toplotu i kroz adekvatnu veličinu otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima podneblja;
- Projektovanjem infrastrukturnih objekata u skladu sa važećim zonskim propisima i pravilnicima (npr. Pravilnik o opterećenju vjetrom građevinskih konstrukcija; „Sl. list SFRJ”; br. 70/91);
- organizovanjem sistema protivgradne zaštite;
- Gromobranskom zaštitom objekata i dr.

Zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

Zaštita prostora bazirana je na minimizaciji rizika po ljudsko zdravlje i živote, prirodne i stvorene vrijednosti. Naglašeno je da je neophodno preduzeti sve mjere i radnje koje se preduzimaju u cilju otkrivanja i sprečavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara. U tom smislu je neophodno je dosljedno primjenjivati planove i programe koji su donijeti za ove oblasti i u skladu sa potrebama i propisima ažurirati ih.

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.

	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.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE ŽIVOTNA SREDINA <u>Postojeće stanje</u> Postojeće stanje životne sredine predstavlja sintetizovan materijal nastao obilaskom prostora DUP Podkošljun i korišćenjem državnih dokumenata: godišnjih izvjestaja o stanju životne sredine, izvoda iz pojedinih planskih dokumenata. Životna sredina obuhvata prirodno okruženje: vazduh, zemljište, vode, biljni i životinjski svijet, pojave i djelovanja: klima, buka i vibracije, jonizujuća i nejonizujuća zračenja, pojave u geotehničkoj sredini, kao i okruženje koje je stvorio čovjek: gradovi, naselja, kulturno istorijska baština, infrastrukturni, industrijski i drugi objekti, osobine predjela, i dr. Praćenje stanja osnovnih segmenata životne sredine koje sprovodi Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, a koji se odnose na vazduh, zemljište, biološki diverzitet kao i nivo radioaktivnosti u životnoj sredini, daje sliku stanja kvaliteta najvećeg dijela oblasti životne sredine, ali ne omogućava da se povežu uzroci, pritisci, stanje, posledice i mjere (DPSIR) što je zahtjev Evropske agencije za životnu sredinu (EEA) Trenutna saznanja i raspoloživi podaci o stanju prirodnih uslova na području DUP Podkošljun navode na zaključak da su osnovni elementi prirodnih potencijala ovog prostora (vazduh, zemljište, biodiverzitet i predjeli - pejzaži) u određenoj mjeri i dalje očuvani, iako su intenzivnom urbanizacijom i izgradnjom objekata u posljednje vrijeme pretrpjeli značajne uticaje. Oni su, s jedne strane, izmijenili prirodnu fizionomiju područja (promijenjeno je prirodno stanje terena, prirodna staništa su u najvećem dijelu zamijenile zgrade, saobraćajnice, infrastrukture mreže i objekti), a s druge strane zbog aktivnosti koje su se u njemu odvijale, uzrokovali zagađenje izvjesnog dijela prirodnih potencijala na ovom području. Ovakvo stanje je posljedica lošeg urbanog planiranja (planski dokumenti) i nekontrolisane neplanske izgradnje koji su bili veoma agresivni za prirodne potencijale prostora DUP-a. Imajući u vidu prethodne aktivnosti na području DUP-a zbog sagledavanja ukupnih posljedica tih i planiranih aktivnosti na životnu sredinu (kumulativni efekat), daje se opis postojećeg stanja predmetne lokacije po odgovarajućim segmentima životne sredine. <u>Stanje kvaliteta vazduha</u> Osnovne specifične zagađujuće materije u vazduhu U Izvještaju o ispitivanju kvaliteta vazduha u Crnoj Gori 2007. na žalost nema Budve kao mjesta u kome su vršena ispitivanja vazduha. Stoga su u razmatranju stanja kvaliteta vazduha, imajući u vidu sličan geografski položaj, nivo urbanog razvoja, broj i položaj industrijskih objekata, položaj mjernih stanica i druge karakteristike, razmatrani podaci iz susjednih gradova u kojima su ta ispitivanja vršena. U obzir su uzeti Herceg Novi, Kotor i Bar. Mjerna mjesta su odabrana tako da reprezentuju potencijalno najopterećenije i najzagađenije djelove gradskih naselja zavisno od njihove klase uticaja. Na osnovu rezultata godišnjeg monitoringa kvaliteta vazduha u Baru može se zaključiti da je kvalitet vazduha zadovoljavajući. Visoke koncentracije policikličnih aromatičnih ugljovodonika-PAHs, ukazuju na visok stepšen zagađenosti vazduha u svim naseljenim mjestima u Crnoj Gori prvenstveno

od izduvnih gasova od motornih vozila koja su većinom veoma stara i bez neophodnih katalizatora, kao i na veoma loš kvalitet benzina i drugih nafnih derivata. S obzirom na visoku toksičnost PAH-s i moguću kancerogenost, neophodno je preduzeti dodatne mjere na regulaciji saobraćaja, prvenstveno u javnom prevozu u naseljenim mjestima.

Ovaj komentar odnosi se na sva gradska naselja u Crnoj Gori.

Ostale zagađujuće materije u vazduhu i vidovi zagađenja

Karakterističan izvor zagađenja vazduha su požari četinarskih šuma i drugog mediteranskog rastinja, česti u ljetnjem periodu godine, a pogodili su i vegetaciju na brdu Košljun.

Tokom građevinske sezone, koja osim u ljetnjem periodu, traje manje više tokom cijele godine prisutno je zagađivanje vazduha prašinom koja se diže prilikom iskopa zemljišta i od rasipanja građevinskog materijala i šuta. Vazduh se pri ovim radovima zagađuje i izduvnim gasovima iz građevinskih mašina i vozila koja dovoze građevinski materijal.

Dešavaju se i zagađenja vazduha sa udaljenih oblasti, kao na primjer pustinjskim saharskim pijeskom, donesenim vjetrom ciklonskih frontova i staloženim kišom koja ih prati. Navedeni izvori zagađenja nisu zabrinjavajućeg obima, iako nije utvrđena veličina emisije polutanata. Njihov efekat na stanje kvaliteta vazduha je veoma mali, zbog velike moći samoprečišćavanja atmosfere ovog prostora.

Ostale zagađujuće materije u vazduhu i vidovi zagađenja

Karakterističan izvor zagađenja vazduha su požari četinarskih šuma i drugog mediteranskog rastinja, česti u ljetnjem periodu godine, a pogodili su i vegetaciju na brdu Košljun.

Tokom građevinske sezone, koja osim u ljetnjem periodu, traje manje više tokom cijele godine prisutno je zagađivanje vazduha prašinom koja se diže prilikom iskopa zemljišta i od rasipanja građevinskog materijala i šuta. Vazduh se pri ovim radovima zagađuje i izduvnim gasovima iz građevinskih mašina i vozila koja dovoze građevinski materijal.

Dešavaju se i zagađenja vazduha sa udaljenih oblasti, kao na primjer pustinjskim saharskim pijeskom, donesenim vjetrom ciklonskih frontova i staloženim kišom koja ih prati. Navedeni izvori zagađenja nisu zabrinjavajućeg obima, iako nije utvrđena veličina emisije polutanata. Njihov efekat na stanje kvaliteta vazduha je veoma mali, zbog velike moći samoprečišćavanja atmosfere ovog prostora.

Kvalitet padavina

Padavine se sakupljaju i analiziraju kao mjesečni uzorci. To je jedan od razloga što se u uzorcima ni u jednom slučaju ne javljaju "kisjele" padavine.

Nađene niske koncentracije teških metala ukazuju na relativno čistu atmosferu Crne Gore, time u područja Budve.

Mineralizacija je nešto povećana u odnosu na prosjek kontinentalnih kiša, što je u najvećoj mjeri posljedica uticaja blizine morske vode na mjerna mjesta.

Stanje kvaliteta zemljišta

U Izvještaju o ispitivanju sadržaja opasnih i štetnih materija u zemljištu-2007. u opštini Budva su vršena ispitivanja na četiri lokacije. Dvije su u blizini frekventnih saobraćajnica (jedna na samoj raskrsnici, a druga 200 m od nje), a dvije su u blizini trafostanica (jedna pored trafostanice, a druga na 200 m udaljenosti). Ispitivan je sadržaj neorganskih polutanata – toksičnih metala (olovo, cink, bor, kadmijum, bakar, nikl, hrom, živa, kobalt, molibden, arsen, ukupni fluoridi, lalo pristupačni fluoridi) i organskih toksikanata (kongeneri PCB – polihlorovani bifenili, polihlorovani trifenili, PAH – policiklični aromatični ugljovodonici, organokalajna jedinjenja, pesticidi). Uz saobraćajnice je konstatovan sadržaj nikla, dok je sadržaj ispitivanih organskih jedinjenja ispod MDK. Na lokaciji uz trafostanicu koncentracija PCB – aroclora 1260 prevazilazi MDK od 0.004 mg/kg.

Veliki broj gradilišta zahtijeva prisustvo značajnog broja građevinskih mašina i vozila za dopremanje građevinskog materijala i odvoz iskopane zemlje i šuta.. Uočeno je da iz pojedinih vozila cure maziva i gorivo, a ima i pojava ispuštanja potrošenog motornog ulja na samom gradilištu, kao i bacanja ambalaže od maziva, što dovodi do prodiranja štetnih i opasnih materija u zemljište.

Stanje kvaliteta površinskih voda

Obradivaču nije poznato da su vršena ispitivanja kvaliteta površinskih bujičnih tokova na području DUP Podkošljun (rijeke Grđevica i Podkošljunskog potoka).

Pregledom ovih vodotokova može se konstatovati da se njihovim koritima nalaze divlje deponije čvrstog komunalnog otpada, građevinskog šuta, različite vrste plastične i metalne ambalaže (od boja, maziva, prehrambenih proizvoda i dr.).

Površinskim oticanjem i spiranjem sa okolnih površina i saobraćajnica u Grđevicu i Podkošljunski potok dospijevaju različite materije: maziva i gorivo, potrošeno motorno ulja, različite štetne i opasne materije nataložene na saobraćajnicama nastale iz izduvnih gasova motornih vozila, habanjem pneumatika i površinskog sloja saobraćajnica.

Bujični tokovi sa kopna, sami po sebi, ne mogu se smatrati zagađivačima mora. Oni su sezonskog karaktera i javljaju se u periodu jakih kiša i naglog topljenja snijega. U tim periodima pretvaraju se u zagađivače morske vode, s obzirom na nekontrolisano i prekomjerno odnošenje samonikle vegetacije sa njihovih oboda, raznoraznog bačenog otpada i ispuštenih otpadnih voda u njihova korita.

Stanje kvaliteta podzemnih voda

Teško je dati bilo kakve podatke o stanju kvaliteta podzemnih voda. Nije poznato da postoje ispitivanja kvaliteta podzemnih voda na prostoru DUP-a, ali postojanjem zagađenja zemljišta izvjesno je da postoji i zagađenje podzemnih voda procjeđivanjem iz zagađenog tla.

U sjevernom dijelu područja plana postoji niz objekata koji nijesu priključeni na javnu kanalizacionu mrežu, već se odvođenje fekalnih voda vrši preko septičkih jama. Izvjesno je da je jedan broj njih izgrađen kao propusne. Na taj način zagađujuće materije dospijevaju i u podzemne vode.

Podzemne vode otiču prema moru i na taj način zagađenja mogu dospjeti u more, svakako jedan od najvažnijih prirodnih resursa Budve. Povoljnu okolnost predstavlja geološki sastav terena jer omogućuje izvjestan stepen filtracije.

Buka i vibracije

Obradivač nema saznanja o tome da se na području DUP-a vrše ispitivanja nivoa buke ili vibracija. Stoga je u razmatranju korišćena analogija sa naseljima i lokacijama sličnih urbanih i saobraćajnih karakteristika.

Najznačajniji izvori buke na prostoru plana su od prevoznih sredstava u drumskom i vazdušnom saobraćaju, od vodenih skutera i od rada građevinskih mašina. Buka potiče od rada motora sa unutrašnjim sagorjevanjem i od nepropisne upotrebe zvučnih signala. Povećen broj vozila tokom turističke sezone dovodi do viših nivoa buke čak i u noćnim satima. U saobraćaju još uvijek učestvuje značajan broj starijih vozila koja stvaraju veću buku od vozila novije generacije. U ljetnjem period povećan je nivo buke od muzičkih uređaja iz ugostiteljskih objekata.

Najbitnije vibracije potiču od kretanja teških motornih vozila i građevinskih mašina i od rada građevinskih mašina. Teška motorna vozila se po pravilu kreću bulevarom (jadranska magistrala) i obilaznicom. U ostalim dijelovima područja DUP-a teška motorna vozila se kreću najčešće z bog dopremanja građevinskog materijala i odvoženja iskopane zemlje i šuta. Pri iskopu poluvezanih i vezanih stijena građevinske mašine pored velike buke stvaraju i intenzivne vibracije. One se najviše osjete u najbližim objektima.

Stanje radionuklida

U Izvještaju o ispitivanju sadržaja radionuklida u Crnoj gori u 2007. konstatuje se da je sadržaj u vazduhu, padavinama, morskoj vodi, vodi Skadarskog jezera, u morskim indikatorskim organizmima, zemljištu, vodi za piće, stočnoj hrani i građevinskom materijalu ne prekoračuju maksimalno dozvoljene vrijednosti.

Kada su u pitanju radionuklidi u zemljištu višegodišnji rezultati ispitivanja sadržaja ukazuju da je sadržaj radionuklida u Crnoj gori i dalje na nivou prirodnih vrijednosti, čak i za ^{137}Cs , radionuklid porijeklom iz černobiljske katastrofe, koji ima vrijednosti među najnižima u okruženju, naročito ako se posmatra evropskim okvirima.

Nivo prirodnog zračenja je na takvom nivou da svi statistički pokazatelji ukazuju da se vrijednosti apsorbovane doze gama zračenja održavaju na istom nivou već niz godina, sa varijacijama koje su uobičajene, te da ne postoji ni jedan pokazatelj koji bi upućivao na bilo kakvu bitniju promjenu globalnog ili lokalnog karaktera.

Radiološko opterećenje stanovništva, kao posljedica izlaganja radonu u boravišnim prostorijama (stambeni i radni prostori), bitno ispod nivoa za koji se smatra da nosi povećani rizik.

Sadržaj radionuklida u uzorcima građevinskog materijala, porijeklom od domaćih i stranih proizvođača, stalno se ispituje i on je na zadovoljavajućem nivou. U pojedinim slučajevima ranijih godina pojavili su se izuzeci, što govori o potrebi stalnog ispitivanja

Stanje biodiverziteta, staništa i predjela

Biodiverzitet na području DUP-a karakterišu uslovi već poluprirodnog staništa sa elementima flore i faune koja je izmijenjena i adaptirana urbanim uslovima života. Urbanizacijom i izgradnjom prostora nastanjivane nove ne-autohtone drvenaste i žbunaste biljne vrste čime je stvoreno izmijenjeno prirodno stanište. Urbanizacijom i manje više stalnim prisustvom čovjeka na došlo je i do promjena u fauni. Neka staništa životinjskih vrsta su nestala, neka su preseljena, pojedine, ali je ovako promijenjeno stanište stvorilo i nov biodiverzitet privukavši neke druge životinjske vrste.

Flora

Od nekada bujnog kompleksa šumske sastojine *Orno – Quercetum ilicis* danas su ostali samo njeni fragmenti u blizini Mainskog groblja i uzvodno uz rijeku Grđevicu ili makija u raznim stepenima degradacije. Pored ove sastojine značajni činioci biodiverziteta flore su kompleks borove kulture sa čempresom i makijom na padinama brda Košljun i masline, očuvane u nekoliko maslinjaka i kao pojedinačni primjerci i male grupe. Neprohodan ili vrlo teško prohodan teren u sjeveroistočnom i istočnom dijelu područja plana onemogućili su uvid u eventualno postojanje zaštićenih, rijetkih i ugroženih vrsta flore.

Fauna

U dostupnim dijelovima područja plana, uočeno je prisustvo pojedinih zaštićenih vrsta (slijepi miševi, kornjače, neke vrste ptica) za koje bi trebalo utvrditi eventualna staništa, brojnost jedinki i druge podatke od značaja za biodiverzitet i ispitati koje sve zaštićene vrste postoje na ovom području.

Predjeli

Teritorija DUP Podkošljun sa kontaktnim zonama predstavlja prostor u kome se kontinualno vrši promjena predjela, od prvobitnog preko kultivisanog ruralnog pejzaža sa baštama, vinogradima i maslinjacima i kasnije semiurbanog, do skoro potpuno urbanog predjela sa određenim karakteristikama mediteranskog predjela. U ovom segmentu životne sredine na ovom prostoru dešavaju se i najveće promjene.

Stanje geodiverziteta

Na prostoru plana nisu konstatovane rijetke geološke pojave i formacije, fosilni ostaci ili speleološki objekti koji bi bili od značaja za geodiverzitet.

Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom u opštini Budva, shodno krovnom Zakonu o upravljanju otpadom („Službeni list CG“ br. 64/11 i 39/16), definisano je i Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom za period 2016-2020 godina na teritoriji Opštine Budva. Iako je prvenstveno planom pokriveno upravljanje komunalnim otpadom, većina aktivnosti i drugih tokova otpada su naznačene u istom. Upravljanje komunalnim otpadom pretpostavlja osim aktivnosti na njegovom prikupljanju, odvozi i krajnjem tretmanu, i planiranje adekvatne komunalne infrastrukture kao preduslov pružanja usluge čiji je obveznik Opština, odnosno komunalno preduzeće kojem se taj posao povjeren.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Na osnovu studije „Mapiranje predjela Crne Gore“, prostor Opštine Budva, odnosno navedena lokacija nalazi se u zahvatu dva primorskog regiona. Ovi regioni se dalje dijele na regionalnom i lokalnom nivou.

Na regionalnom nivou, područje Opštine Budva je označena sa 1.4 – predjeli budvanskog područja

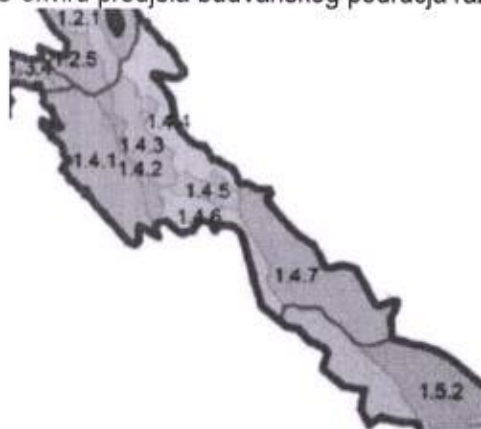
Područja karaktera predjela

Regionalni nivo



1.4 Predjeli budvanskog područja

U okviru predjela budvanskog područja razlikujemo sljedeće lokalne karaktere predjela:



- | | |
|-------|--|
| 1.4.1 | Brdoviti predjeli Donjeg Grblja |
| 1.4.2 | Ravničarski predjeli grbaljskog područja |
| 1.4.3 | Brdoviti tereni Gornjeg Grblja |
| 1.4.4 | Niži planinski predjeli lovčenskih primorskih strana |
| 1.4.5 | Brdoviti predjeli Maina |
| 1.4.6 | Priobalni predjeli budvanskog područja |
| 1.4.7 | Brdoviti predjeli Paštrovića |

Predmetna lokacija pripada **1.4.6 Priobalnim predjelima budvanskog područja**

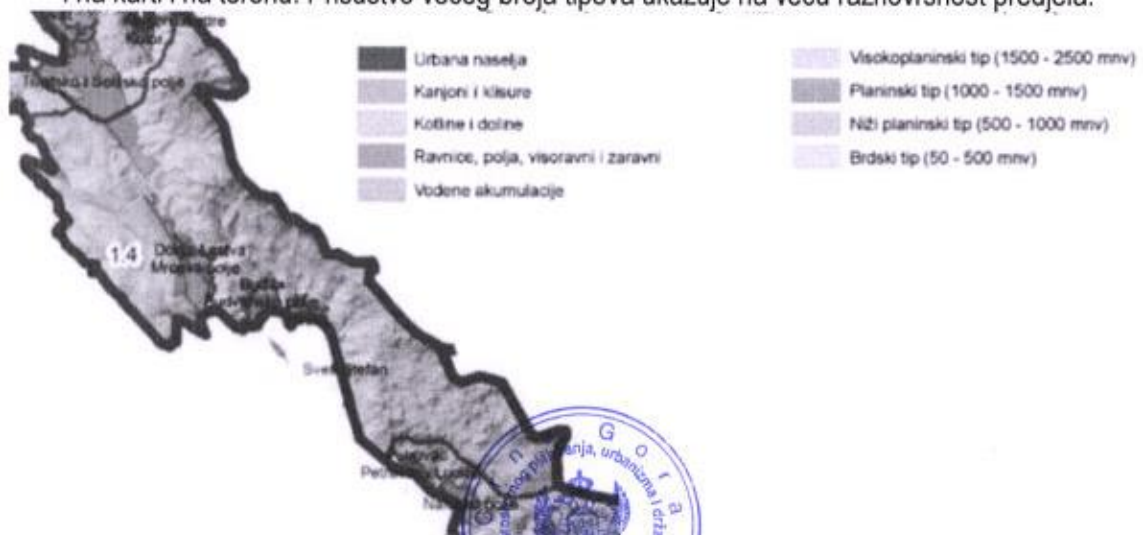
Karakter predjela je dosljedna i jasna šema predionih elemenata koja predio čini prepoznatljivim, drugačijim u odnosu na ostale. Naročita kombinacija geologije, reljefa, zemljišta, vegetacije,

korišćenja zemlje, šema polja i humanih naselja, istorijski i aktuelni uticaji, kreira karakter predjela. Interakcije između svih tih faktora kreiraju predjele.

Karakterizacija obuhvata indentifikaciju područja različitog karaktera, njihovu klasifikaciju i kartiranje kao i opis njihovog karaktera. Fokus je na odgovoru šta jedno područje čini različitim od drugog.

Krajnji produkt karakterizacije je uobičajeno karta tipova karaktera i/ili područja predjela, zajedno sa opisom i indentifikacijom ključnih karakteristika.

- **Područja karaktera predjela** su jedinstvena geografska područja-predione cjeline koja imaju svoj individualni karakter i identitet. Kada se procjena predjela bavi područjima karaktera predjela ona daje realni duh, smisao identiteta i posebnosti prostora
- **Tipovi predjela** se većinom baziraju na prirodnim karakteristikama i ponavljaju se u prostoru, npr. imaju sličnu geološku podlogu, topografiju, hidrologiju, vegetaciju i matricu naselja i sl. To ne znači da su sva ova područja indentična već da postoje zajedničke šeme koje se mogu uočiti i na karti i na terenu. Prisustvo većeg broja tipova ukazuje na veću raznovrsnost predjela.



Na području primorskog regiona izdiferencirano je nekoliko tipova karaktera predjela koji izgrađuju pomenuta područja karaktera predjela. Tipovi karaktera predjela zasnovani na karakterističnoj prirodnoj i kulturnoj osnovi koja se ponavljaju u manje više sličnoj formi i obliku duž čitavog primorja su: primorski grebeni i stjenovite obale, brdsko -planinsko zaleđe na masivnim krečnjacima, ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima, šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima, šumovite padine na flišu i deluvijumu, naselja na tradicionalnim poljoprivrednim poljima, naselja sa tradicionalnim terasama, tradicionalne terase sa maslinjacima, priobalne i plavne aluvijalne ravnice, močvarno zemljište (močvare, solila, solana), plaže - pješčane, šljunkovite, betonske, ostrva, Šasko jezero, izgrađeno zemljište (gradska naselja, industrijske zone, skladišna i servisna područja), djelimično izgrađeno zemljište - semiurbana naselja razbijenog tipa i devastirana područja (kamenolomi, deponije).

Cilj zaštite predjela jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog predjela, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i predionog diverziteta. Prioritetno treba štiti prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja, tj prirodno i kulturno naslijeđe. U zaštiti i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vrijedniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

Zaštita predjela treba da se bazira na :

- Očuvanju autohtonog predjela i zaštiti prirodne vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura
- Povezanosti prirodne i kulturne baštine
- Formiranje novih zaštićenih područja ne ugrožava razvojne mogućnosti Opštine, ali se ustanovljavaju odgovarajuća ograničenja u cilju postizanja održivog razvoja u tim zonama.

- Sanaciji devastiranih područja. koji predstavljaju probleme u prostoru a mogu da potencijal za razvoj
- Mjere zaštite reljefa i vegetacije podrazumijevaju projektovanje, građenje i uređenje prostora skromnim i pažljivim građevinskim intervencijama uz strog, kontinuiran nadzor na izvođenju radova.
- Racionalnom korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maskimalno očuvanje vrijednih predjela
- Zaštitu i unapređenje svih identifikovanih prirodnih i kulturno-istorijskih potencijala predjela;
- Umanjenju negativnih uticaja urbanog razvoja na predjele, kroz što šire zadržavanje i očuvanje postojeće strukture, kao i kroz fizičko, ekološko i drugo obezbjeđivanje intenzivne i trajne povezanosti među staništima i zaštitu tih veza;
- Preduzimanje neophodnih mjera za otklanjanje potencijalnih oštećenja i negativnih uticaja na predio (u vizuelnom, biološkom i drugom pogledu).

Prema grafičkom prilogu, list 15a – Planirano stanje – Površine pod zelenilom i slobodne površine



POVRŠINE POD ZELENILOM OGRANIČENOG KORIŠĆENJA



uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama
jednoporodičnog, višeporodičnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa
poslovnim i komercijalnim djelatnostima

POVRŠINE POD ZELENILOM JAVNOG KORIŠĆENJA



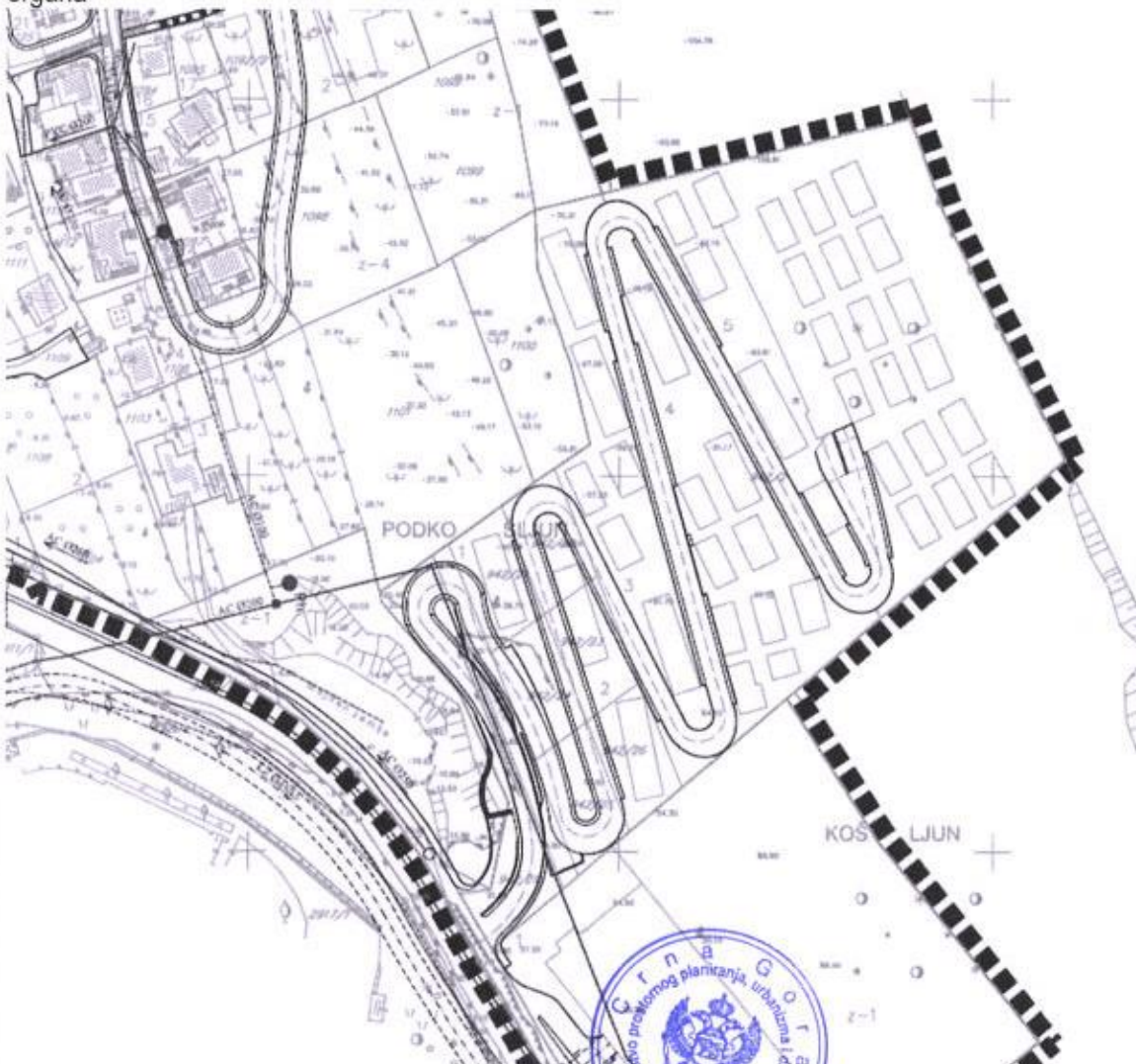
uređene slobodne površine



linearno zelenilo

11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<u>MJERE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE</u> Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih 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 ("Službeni list Crne Gore", br. 049/10, 040/11, 044/17, 018/19, pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka. Neophodno je obratiti se Upravi za zaštitu kulturnih dobara sa ciljem pribavljanja konzervatorskih uslova a u skladu sa stavom 2 člana 24 Zakona o izgradnji ("Službenom listu CG", br. <u>19/2025</u> , <u>92/2025</u> i <u>160/2025</u> .) a kojim je definisano: "Uz zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje iz stava 1 ovog člana podnosi se idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta, kao i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima."
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o 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). Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe (garaže, ostave, magacini, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za naplatu i sl.) grade se na urbanističkoj parceli prema opštinskoj Odluci.
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
	U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore", br. 53/25) idejnim rješenjem se definiše faznost građenja (tehničko-tehnološke i funkcionalne cjeline) na navedoj lokaciji.

17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	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. 19a – Planirano stanje- elektroenergetska mreža i uslovima nadležnog organa  The technical drawing illustrates a planned electrical network in an urban area. It shows a grid of streets with buildings represented by rectangles. Overlaid on this are various electrical infrastructure elements: solid lines representing power lines, dashed lines for specific connections, and thick dashed lines indicating boundaries or specific zones. A transformer station is marked with a circle and labeled '10/0.4 kV'. Specific street names or areas are labeled, such as 'PODKOŠAR' and 'KOS LJUN'. The drawing is a detailed plan for the 'Planned state' of the electrical network, as referenced in the accompanying text.

17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br.17a – Planirano stanje- elektroenergetska mreža i uslovima nadležnog organa
	 Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema grafičkim prilogima i uslovima nadležnog organa.
	Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Nesmetan pristup, prostori za parkiranje i kretanje licima smanjene pokretljivosti projektovati u skladu sa Zakonom i Pravilnikom.



Prema grafičkom prilogu br.12a – Planirano stanje- saobraćaj –regulacioni plan





Prema grafičkom prilogu br.13a – Planirano stanje- saobraćaj –nivelačni plan

Napomena:

STEČENE OBAVEZE U FORMIRANJU SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

Agencija za planiranje prostora je dopisom br. 011-368/1 od 04.03.2008, u analognom obliku dostavila projekat Generalnog rješenja trase tunela na magistralnom putu M-2, teritorija opštine Budva-lokacija Zavala, koji je uradio "Hidroprojekt-Saobraćaj" a.d. Beograd.

17.4

Ostali infrastrukturni uslovi

Telekomunikaciona mreža

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati:

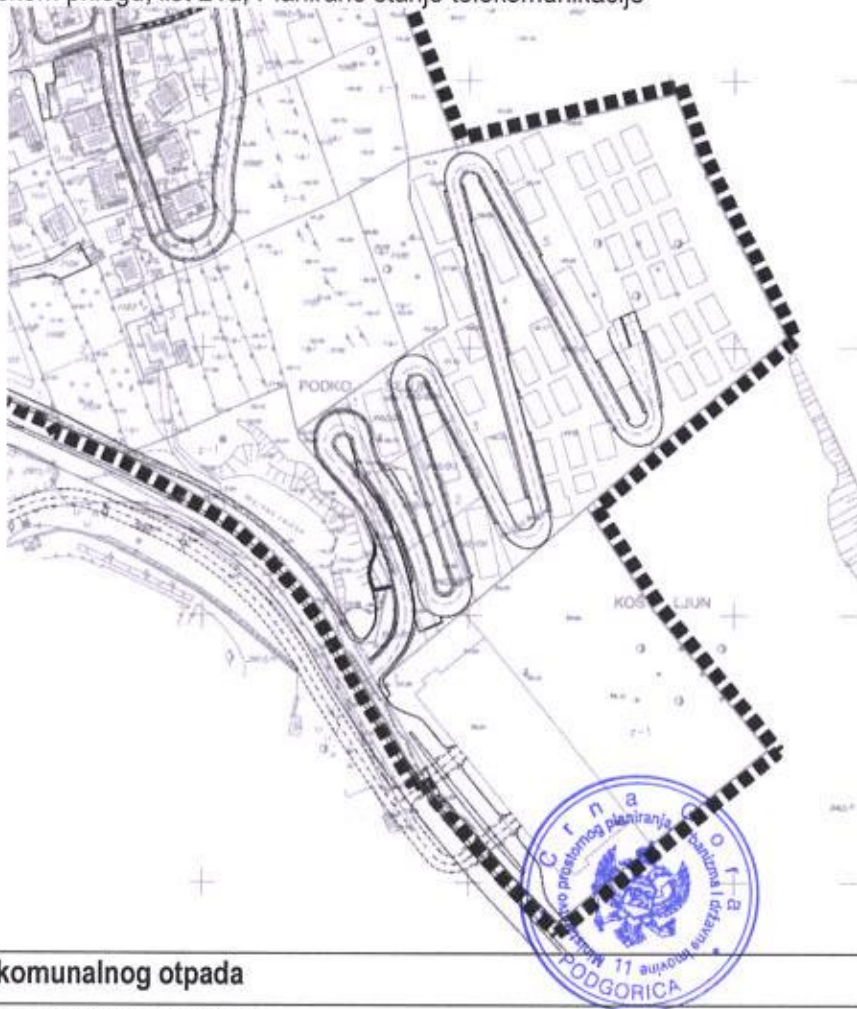
- Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24);
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14);
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske 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 ("SI list CG", br.6/15);

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- Telekomunikaciona mreža
- Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:
- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije
- <http://equip.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.equip.me/> preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Prema grafičkom prilogu, list 21a, Planirano stanje telekomunikacije



17.5

Uklanjanje komunalnog otpada

Prema uslovima nadležnog organa.

18.

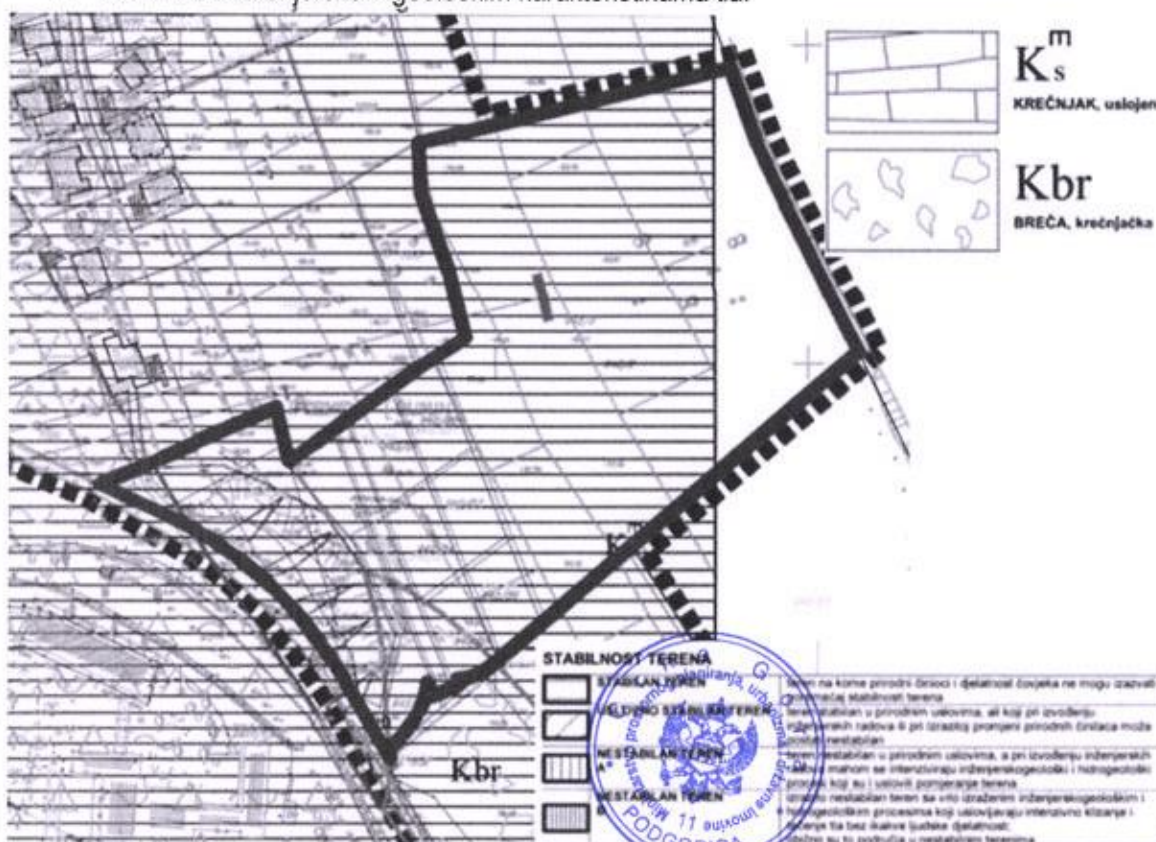
POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Crna Gora predstavlja prostor koji je izrazito seizmički aktivan, što je manifestovano više puta kroz duboku seizmičku istoriju ovog prostora, ali i kroz nekoliko vrlo snažnih i razornih zemljotresa u bliskoj prošlosti.

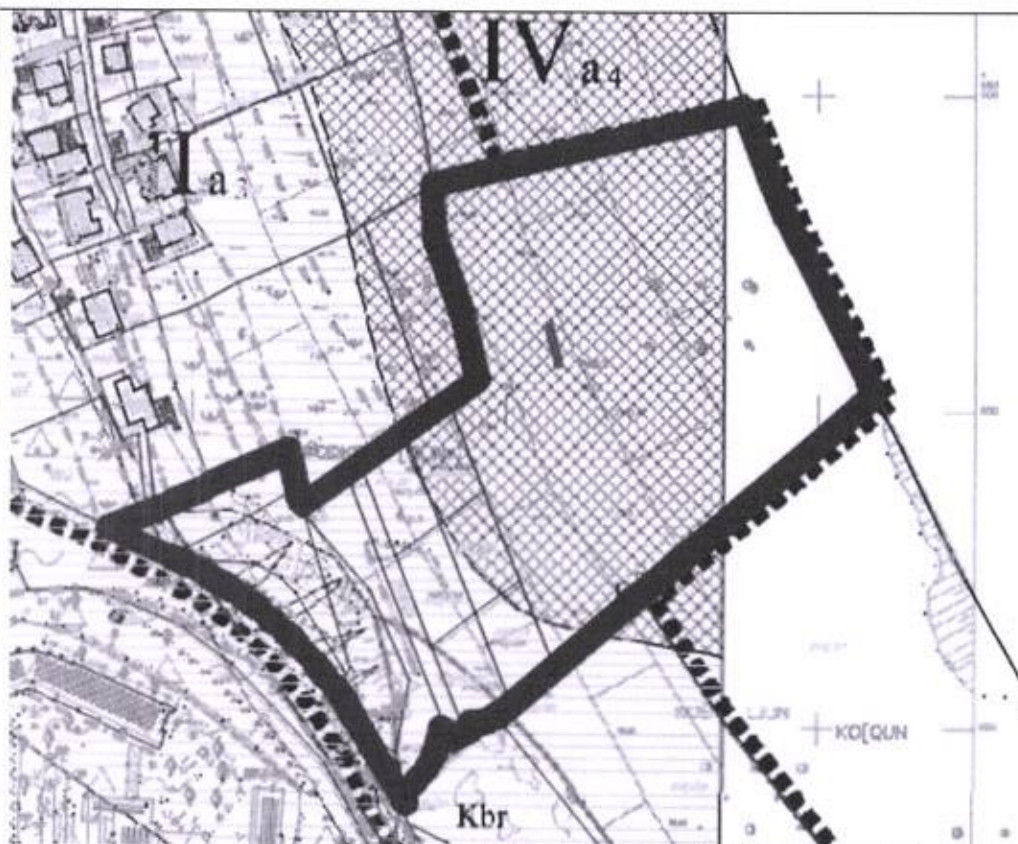
Karta seizmičke rejonizacije Crne Gore, ali i seizmološka prognozna Karta za povratni period od 500 godina, koja je prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore, koje izražavaju potencijalnu seizmičku opasnost za uslove srednjeg tla, Glavni grad Podgorica se nalazi u zoni devetog (VIII) stepena MCS (Merkali- Kankani- Zibergove) skale.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br.68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla.



Grafički prilog, lit 07a – Postojeće stanje – stabilnost terena



	TERENI SA NEZNATNIM OGRANIČENJIMA ZA URBANIZACIJU, TREBA RAČUNATI NA NEKE INTERVENCIJE U TLU MANJEG OBIMA	a2 nagib terena od 5-10° b2 dubina do NPV od 1,5-4,0 m c2 dvije grupe stijena: • vezane kamenite i polukamenite • i nosivosti od 120-200 kN/m ² d1,d2 stabilan dijelimično labilan sa rijetkim manjim oblicima nestabilnosti e2 nosivost od 120-200 k N/m ² f1,f2 A,B,C i D
	TERENI NEPOVOLJNI ZA URBANIZACIJU	a4 nagib terena preko 30° b3 dubina NPV od 0-1,5 m c3 nosivost do 120 kN/m ² d3 nestabilni teren e3 nosivost do 120 kN/m ² f3 N

Grafički prilog, lit 08a – Postojeće stanje – podobnost terena za urbanizaciju

19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA		
	/		
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		
	Oznaka lokacije	Urbanistički blok 40, urbanističke parcele UP 1-5 i UP Z-1	
	Površina urbanističkog bloka (m ²)	UB40	UP1-5 = 23203m ² UP z-1= 3070m ²
	Indeks zauzetosti	UB40	Za UP 1-5, iz=0.24 Za UP z-1, iz=0
	Indeks izgrađenosti	UB40	Za UP 1-5, ii=1.19 Za UP z-1, iz=0
	Površina prizemlja (m ²) - Maksimalna površina pod objektima	UB40	UP1-5 = 5580m ² UP z-1= 0m ²

Maksimalna ukupna izgrađenost objekata BRGP (m ²)	UB40	UP1-5 = 27591m ² UP z-1= 0m ²
Planirana spratnost objekata	Maksimalna dozvoljena spratnost Su+P+1 do Su+P+4	
Dozvoljena vrsta gradnje	IZG – planiran nov objekat/objekti	
Minimalno BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	UB40	UP 1-5=19382m ² UP z-1= /
Maksimalno BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	UB40	UP 1-5=3280m ² UP z-1= /
Površine pod zelenilom	UB40	UP 1-5=6412m ² UP z-1= 3070m ²
Broj stanova - apartmana	UB40	UP 1-5= 194 UP z-1= /
Broj stanovnika	UB40	UP 1-5= 388 UP z-1= /
Neizgrađena površina parcele	UB40	UP 1-5= 17623 m ² UP z-1=3070 m ²
Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovniku)	UB40	UP 1-5=16,5 UP z-1= /
Neto gustina stanovanja (st/ha)	UB40	UP 1-5=167 UP z-1= /
Namjena	SM2 (stanovanje manje gustine – višeporodično stanovanje u gradskim vilama) i površine za urbano zelenilo	

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila

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

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

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

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

- najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se GLG poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,

- GLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %,
- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 100 % od površine pripadajuće urbanističke parcele.

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

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

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

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

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

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

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

2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

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

3. Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.).

Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

4. Upotreba korektivnog zelenila

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

5. Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela,

	bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. <u>6. Uljepšavanje javnih prostora</u> Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti
	<u>SMJERNICE ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE</u> USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi Budve omogućuju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnog sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula. Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa: - Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019, 140/2022); - Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti, - Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine), - Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine), - Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decembar 2005. god.), - Direktivom EU o energetske efikasnosti - DIRECTIVE 2012/27/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	DOSTAVLJENO:
	- podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:	Igor Vujačić  
DRŽAVNA SEKRETARKA	Marija Izgarević Pavićević  
	PRILOZI:
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Kopija plana	- Akt Agencije za zaštitu životne sredine. Br: 03- D – 1355/2 od 11.05.2026.god; - Akt "Vodovod i kanalizacija"d.o.o Budva, br:d-3125/2 od 13.05. 2026.god;

		- Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove, Opština Budva, br:07-354/26-607/2 od 01.06.2026.god; - Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, br:UP/I-03-041/26-164/3 od 28.05.2026.god;
--	--	---



Primljeno:

03.06.2026

Org. jed.	Jed. kas. zbir.	Redni broj	Prijava	Vrijednost
04-332/26-4689/2				

Broj: UP/I-03-041/26-164/1

Cetinje, 28. 05. 2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/26-4689/2 od 21.04.2026. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/26-164/1 od 08.05.2026. godine, za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta-objekata, namjene višeporodično stanovanje u gradskim vilama, Opština Budva, na osnovu čl. 62 stav 2, a u vezi sa čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/26-4689/2 od 21.04.2026. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/26-164/1 od 08.05.2026. godine, za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta-objekata, namjene višeporodično stanovanje u gradskim vilama, Opština Budva, zbog nenadležnosti.

Obrazloženje

Upravi za zaštitu kulturnih dobara, obratilo se Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zahtjevom, broj 04-332/26-4689/2 od 21.04.2026. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/26-164/1 od 08.05.2026. godine, za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta-objekata, namjene višeporodično stanovanje u gradskim vilama, Opština Budva.

Lokacija za izgradnju objekta je zemljište na katastarskim parcelama broj:

- 942/2, 942/19, 942/20, 942/25, 942/26, 3074/1, 9074/5, 942/22, 942/23, 942/21, 942/24, 3074/4 sve u KO Budva, Opština Budva

Uvidom u dokumentaciju Uprave, utvrđeno je da u predmetnom zahvatu nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara. Dalje, u odnosu na popis dobara sa potencijalnim kulturim vrijednostima ove Uprave, u okviru planiranog područja do danas nisu evidentirani lokaliteti od značaja.

U toku realizacije izgradnje objekta-objekata, namjene višeporodično stanovanje u gradskim vilama, potrebno je poštovati odredbe čl. 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, („Sl. List Crne Gore“ 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), koji propisuju obaveze ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na slučajno otkriće – nalaze od arheološkog značaja.

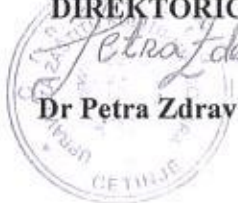
Imajući u vidu navedeno, kao i odredbe člana 102 stav 1 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), kojima se propisuje da Uprava za zaštitu kulturnih dobara izdaje konzervatorske uslove za izradu konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom **kulturnom dobru** i na pokretnom **kulturnom dobru**, zaključuje se da ovaj organ nije nadležan za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta-objekata, namjene višeporodično stanovanje u gradskim vilama, na kat. parc. br. 942/2, 942/19, 942/20, 942/25, 942/26, 3074/1, 9074/5, 942/22, 942/23, 942/21, 942/24, 3074/4 sve u KO Budva, Opština Budva.

Članom 62 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), je propisano da „kad javnopravni organ primi podnesak za koji nije nadležan, a ne može da utvrdi koji je javnopravni organ, odnosno sud nadležan za postupanje po podnesku, donijeće, bez odlaganja, rješenje kojim će odbiti podnesak zbog nenadležnosti i dostaviti ga stranci”.

Na osnovu izloženog, riješeno je kao u izreci.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

DIREKTORICA
Petra Zdravković
Dr Petra Zdravković



Dostaviti:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- u spise.



Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

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

Broj: 07- 354/26-607/2

Budva 01.06.2026. godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	05.06.2026			
Org. jed.	62-354/26-607/2	Rečni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-4689/2				

Sekretarijat za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 04-332/26-4689/2 od 21.04.2026. godine, zavedenom kod ovog organa pod brojem 07-354/26-607/1 od 07.05.2026. godine, a u vezi izdavanja saobraćajnih uslova za urbanističke parcele UP1, UP2, UP3, UP4 i UP5 u okviru bloka 40 u zahvatu DUP-a „Podkošljun“ („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 26/08), 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“, br. 19/25 i 92/25), člana 59 i 73 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, br. 28/25 i 43/25) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list Opštine Budva“, broj 09/09), izdaje:

SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE NA KONTAKTNU SAOBRAĆAJNICU

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na grafičkim prilogima DUP-a „Podkošljun“ i to: list 12a – Planirano stanje – saobraćaj, regulacioni plan; list 13a – Planirano stanje – saobraćaj, nivelacioni plan; list 14.0 – Saobraćaj – poprečni i podužni profili.

Prema urbanističko-tehničkim uslovima za urbanistički blok 40, pristup urbanističkim parcelama UP1, UP2, UP3, UP4 i UP5 planiran je preko javne saobraćajnice koja se priključuje na postojeći magistralni put uz južnu granicu zahvata.

Nacrt urbanističko tehničkih uslova je obuhvatio i susjednu zasebnu urbanističku parcelu UP-z1. Na ovoj parceli nije predviđena izgradnja objekata već su to, shodno DUP-u, površine za urbano zelenilo: UZSP – uređene slobodna površine i UZLZ – linearno zelenilo.

PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA

U skladu sa članom 59 Zakona o uređenju prostora, urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu sa planskim dokumentom.

Uvidom u plansku dokumentaciju konstatovano je da je kolski pristup urbanističkim parcelama UP1-UP5 planiran preko slijepe saobraćajnice sa okretnicom, koja nije realizovana na terenu.

Teren kroz koji je planirana trasa predmetne slijepe saobraćajnice sa okretnicom karakterišu izražene visinske razlike i značajni uzdužni nagibi. Iz grafičkih priloga koji čine sastavni dio DUP-a proizlazi da se dio zahvata nalazi na terenima sa određenim ograničenjima za urbanizaciju, kao i na terenima označenim kao nepovoljni za urbanizaciju.

Takođe, u planskoj dokumentaciji evidentirano je da se predmetno područje nalazi u zoni gdje je prije realizacije planiranih sadržaja potrebno sprovesti odgovarajuća geološka, geotehnička i inženjersko-geološka istraživanja.

Imajući u vidu da predmetna saobraćajnica predstavlja jedini planski predviđen kolski pristup urbanističkim parcelama UP1–UP5, neophodno je prethodno utvrditi njenu tehničku i geotehničku izvodljivost.

Prije pristupanja izradi tehničke dokumentacije za objekte stanovanja manje gustine potrebno je izvršiti provjeru kod Sekretarijata za investicije Opštine Budva da li je za predmetnu saobraćajnicu izrađena projektna dokumentacija. Ukoliko za predmetnu saobraćajnicu nije izrađena odgovarajuća tehnička dokumentacija, potrebno je izraditi Glavni projekat saobraćajnice za kompletnu DUP-om planiranu trasu slijepe dvosmjerne saobraćajnice sa okretnicom i pribaviti pozitivan izvještaj o izvršenoj reviziji projekta.

Glavnim revidovanim projektom saobraćajnice potrebno je razrešiti sledeća pitanja:

- mogućnost realizacije saobraćajnice u okviru planski definisanog koridora;
- usklađenost geometrijskih elemenata saobraćajnice sa važećim tehničkim propisima i standardima;
- mogućnost ostvarivanja funkcionalnog i bezbjednog kolskog pristupa urbanističkim parcelama UP1, UP2, UP3, UP4 i UP5;
- mogućnost kretanja interventnih i protivpožarnih vozila;
- potrebu i način izvođenja potpornih konstrukcija, usjeka, nasipa i drugih građevinskih zahvata neophodnih za realizaciju saobraćajnice;
- stabilnost terena tokom izvođenja radova i u fazi eksploatacije saobraćajnice;
- način odvodnjavanja površinskih i podzemnih voda;
- mjere zaštite susjednih parcela, objekata i infrastrukture od eventualnih negativnih uticaja izvođenja radova;
- geotehničku i saobraćajnu izvodljivost planiranog rješenja u cjelini.

Glavni revidovani projekat saobraćajnice predstavlja obaveznu tehničku podlogu za dalju razradu planskog rješenja i izradu tehničke dokumentacije za izgradnju planiranih objekata u okviru urbanističkih parcela UP1–UP5 u Bloku 40.

U konkretnom slučaju, za urbanističke parcele UP1–UP5 u Bloku 40 utvrđeno je da uslov obezbijedenog kolskog pristupa sa gradske saobraćajnice ili javnog puta NIJE ispunjen, imajući u vidu postojeće stanje na terenu i evidenciju katastarskih podataka.

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 (Sekretarijat za investicije Opštine Budva), u slučaju iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Dokaz o ispunjenosti uslova obezbijeđenog kolskog pristupa sa gradske saobraćajnice ili javnog puta dostavlja se u postupku izdavanja građevinske dozvole.

GEOLOŠKI I GEOTEHNIČKI USLOVI OD ZNAČAJA ZA SAOBRAĆAJ

U poglavlju 16 urbanističko-tehničkih uslova propisana je obaveza izrade:

- Elaborata o geofizičkim istraživanjima tla;
- Elaborata o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

Navedena istraživanja moraju obuhvatiti i trasu planirane pristupne slijepe saobraćajnice sa okretnicom, naročito imajući u vidu izraženu konfiguraciju terena i činjenicu da će realizacija saobraćajnice podrazumijevati značajne zemljane radove, formiranje usjeka, nasipa i eventualnih potpornih konstrukcija.

Projektant je dužan da kroz geotehnički elaborat potvrdi stabilnost terena i definiše mjere zaštite od klizanja, slijeganja, erozije i drugih oblika nestabilnosti koji mogu ugroziti bezbjedno korišćenje saobraćajnice i objekata.

U SLUČAJU FAZNE IZGRADNJE ILI IZGRADNJE NA DIJELU URBANISTIČKE PARCELE

U skladu sa članom 60 Zakona o uređenju prostora, kroz idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu potrebno je dokazati:

- 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 obezbijeđen kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu u skladu sa planskim dokumentom i važećim propisima.

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

U poglavlju 6.3. OPŠTI USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I IZGRADNJU, tačka 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila, propisani su sledeći uslovi:

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

Namjena
STAN

Potreban broj PM, odnosno GM
1,1 PM/stanu

APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m2 bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

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

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

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

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

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

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

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 (člana 88)
2. Objekat može imati samo jednu suterensku etažu (član 102)
3. Podrumaska etaža mora biti potpuno ukopana (član 98)

4. Kod garaža dubina parking mjesta je najmanje 5,0m a parking mjesto 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 bezbjedno 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.

Napomena:

- Osnov za izradu tehničke dokumentacije i projektovanje objekata na urbanističkim parcelama UP1, UP2, UP3, UP4 i UP5 mora biti Glavni revidovani projekat slijepe dvosmjerne saobraćajnice sa okretnicom, kojim su definisani konačna regulacija i niveleta saobraćajnice, elementi horizontalne i vertikalne geometrije, potporne konstrukcije, odvodnjavanje, geotehničke mjere zaštite i svi ostali elementi od značaja za bezbjedan pristup i realizaciju planiranih urbanističkih kapaciteta.
- Imajući u vidu da je DUP-om „Podkošljun“ jedini kolski pristup urbanističkim parcelama UP1, UP2, UP3, UP4 i UP5 planiran preko slijepe dvosmjerne saobraćajnice sa okretnicom, prije podnošenja zahtjeva za izdavanje saobraćajne saglasnosti i građevinske dozvole za izgradnju objekata na navedenim urbanističkim parcelama potrebno je izgraditi predmetnu saobraćajnicu u skladu sa važećim planskim dokumentom, Zakonom o uređenju prostora, Zakonom o izgradnji objekata, Zakonom o putevima i ostalim važećim propisima.

Obradivači:

Lidija Mijović, dipl. ing. Saobraćaja

Ivan Pejović, dipl. ing. saobraćaja

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

VD Sekretar, Dražen Nikić

Dostavljeno:

- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Arhivi
- U predmet





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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	15. 05. 2026
Org. jed.	2026.05.15
Radni broj	04-332/26-4689/4
Prilog	
Vrijednos	

Broj: d-3125/2

Datum: 13. 05. 2026

Na osnovu zahtjeva broj 04-332/26-4689/2 od 21.04.2026.godine (naš broj 01-3125/1 od 07.05.2026. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Tesla Smart Systems International d.o.o. Bar**, izdaju se:

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

Katastarske parcele: 942/2, 942/19, 942/20, 942/25, 942/26, 3074/1, 3074/5, 942/22, 942/23, 942/21, 942/24, 3074/4, KO Budva; urbanističke parcele UP1-5 i UP z-1, blok 40, DUP "Podkošljun"; UT uslovima predviđeno višeporodično stanovanje u gradskim vilama.

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

- Planirana mjesta priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu su određena u saobraćajnici (bulevaru). Granica javnog vodovod i gradske fekalne kanalizacije u VM i RO1. Održavanje instalacije, prepumpavanje vode i drugo unutar bloka 40 neće biti odgovornost nadležnog komunalnog preduzeća.
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi cca 4,5 bara, zbog čega je potrebno dodatno prepumpavanje za gornje zone predmetne parcele. Nije dozvoljeno direktno crpljenje za sanitarnu vodu, bez rezervoarskog prostora.
- Spoljne instalacije, za komunalno opremanje parcele, će se raditi na osnovu zasebno izdatih urbanističko-tehničkih, u kojem će se detaljnije definisati isti.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

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, izdatih od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne svojine.

Obrada,

Služba za planiranje i
projektovanje,

Sektor za planiranje i
razvoj,

VD Izvršni direktor,

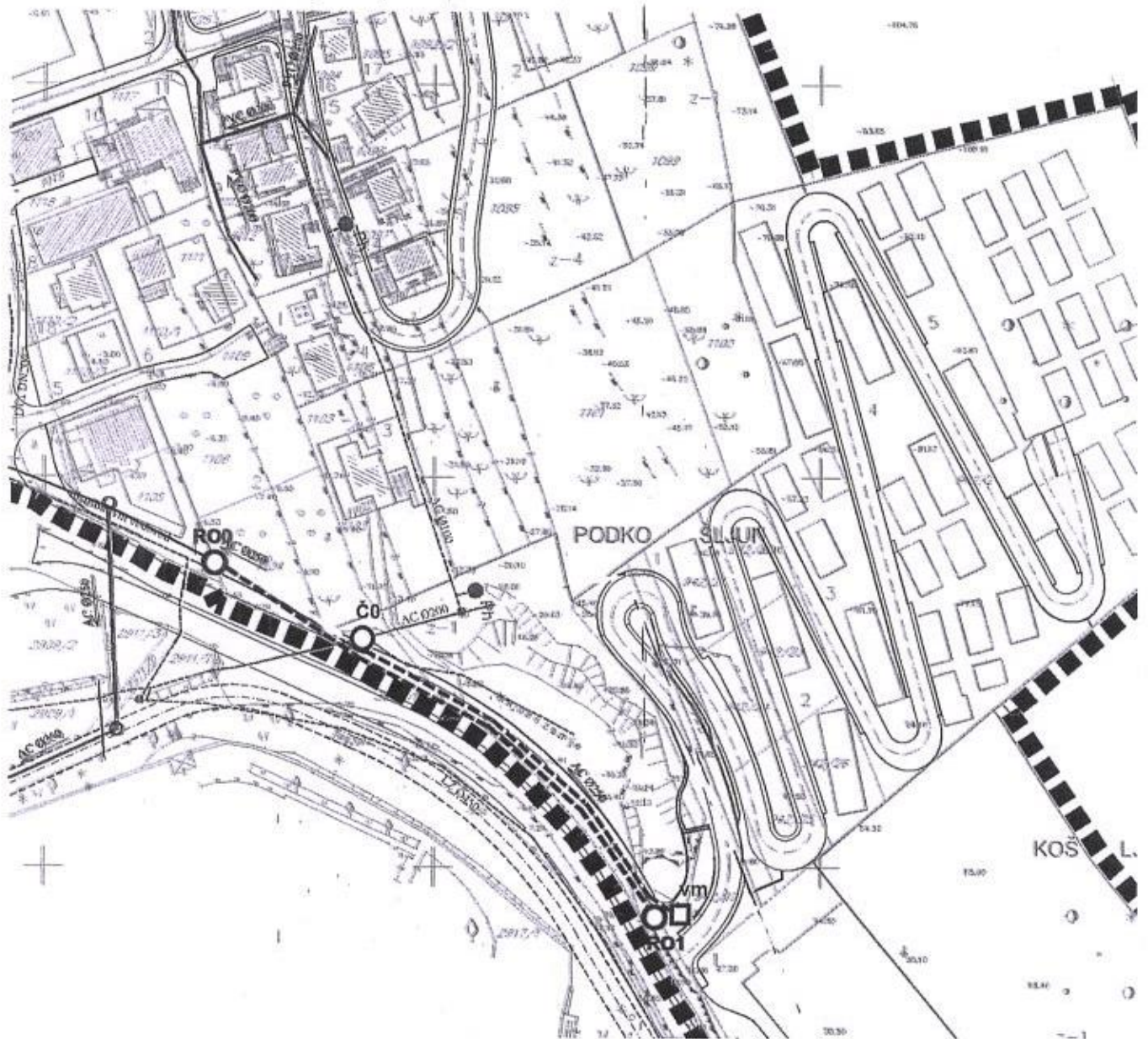
Momir Tomović

Nemanja Domazet

Milan Perović

VOB 15-03

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE
UP 1-5 i UP z-1, blok 40, DUP "Podkošljun"





Crna Gora **Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,**
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 03-D-1355/2

Primljeno: 12.05.2026				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04	332/26	4689/2		

Podgorica, 11.05.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1355/1 od 05.05.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-4689/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekata na katastarskim parcelama 942/2, 942/19, 942/20, 942/25, 942/26, 3074/1, 3074/5, 942/22, 942/23, 942/21, 942/24, 3074/4 sve u KO Budva, Opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta Tesla Smart Systems International d.o.o iz Bara, 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 planirani sadržaj na predmetnoj lokaciji. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je precizno definisati sve planirane sadržaje i ukupnu korisnu površinu planiranih objekata.

Smatramo da je neophodno da nosilac projekta, kada jasno definiše planirane sadržaje 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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-12935/2026

Datum: 18.05.2026.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-4689/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3192 - 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	Prihod
942	22		18	21/03/2022	PODKOŠLJUN	Sume 4. klase KUPOVINA		520	0.26
								520	0.26

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000763817107 P RUS 763817107	IUDIN DMITRIJ UL.MOSSFILJMOVSKAJA 88,ST.1012 BLOK 2.MOSKVA RUSKA FEDERACIJA P RUS 763817107	Svojina	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:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije




UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-12936/2026

Datum: 18.05.2026.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-4689/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3192 - 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	Prihod
942	23		18	21/03/2022	PODKOŠLJUN	Sume 4. klase KUPOVINA		524	0.26
								524	0.26

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000763817107 P RUS 763817107	IUDIN, DMITRIJ UL.MOSSFILJMOVSKAJA 88,ST.1012 BLOK 2.MOSKVA RUSKA FEDERACIJA P RUS 763817107	Svojina	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:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije




UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-12937/2026

Datum: 18.05.2026.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRZAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-4689/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3192 - 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	Prihod
942	21		18	21/03/2022	PODKOŠLJUN	Sume 4. klase KUPOVINA		525	0.26
								525	0.26

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000763817107 P RUS 763817107	IUDIN DMITRIJ UL.MOSSFILMOVSKAJA 88.ST.1012 BLOK 2.MOSKVA RUSKA FEDERACIJA P RUS 763817107	Svojina	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).

Nacelnica:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-12938/2026

Datum: 18.05.2026.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-4689/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3192 - 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	Prihod
942	24		18	21/03/2022	PODKOŠLJUN	Sume 4. klase KUPOVINA		528	0.26
								528	0.26

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000763817107 P RUS 763817107	IUDIN DMITRIJ UL.MOSSPILJMOVSKAJA 88,ST.1012 BLOK 2.MOSKVA RUSKA FEDERACIJA P RUS 763817107	Svojina	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:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-12939/2026

Datum: 18.05.2026.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-4689/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3891 - 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
3074	4		9.14.15 29/17	02/12/2020	MAGISTRALA	Javni putevi PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		836
								0.00
								836
								0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0205972234010	VUKŠIĆ DRAGUTIN DEJAN ZGR.ŠČEKIĆA 10 ŠKALJARI KOTOR KOTOR	Susvojina	1/10
1810995230017 0	STANIŠIĆ DUŠAN UL. KANJOŠA MACEDONVIĆA BR.5 , BUDVA BUDVA 0	Susvojina	3/20
0707001230014 0	STANIŠIĆ IVAN UL. KANJOŠA MACEDONVIĆA BR.5 , BUDVA BUDVA 0	Susvojina	3/20
2008973232019	STANIŠIĆ VLADIMIR MLADEN UL. KANJOŠA MACEDONVIĆA BR. 11 , BUDVA BUDVA	Susvojina	3/10
0103963232024	STANIŠIĆ VLADIMIR STJEPO 29 NOVEMBRA 11,BUDVA BUDVA Budva	Susvojina	3/10

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:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-12934/2026

Datum: 18.05.2026.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-4689/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3891 - 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	Prihod
3074	5		9,14,15 29/17	02/12/2020	MAGISTRALA	Javni putevi PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		35	0.00
								35	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0205972234010	VUKŠIĆ DRAGUTIN DEJAN ZGR.ŠČEKIĆA 10 ŠKALJARI KOTOR KOTOR Kotor	Susvojina	1/10
1810995230017 0	STANIŠIĆ DUŠAN UL. KANJOŠA MACEDONOVICA BR.5 , BUDVA BUDVA 0	Susvojina	3/20
0707001230014 0	STANIŠIĆ IVAN UL. KANJOŠA MACEDONOVICA BR.5 , BUDVA BUDVA 0	Susvojina	3/20
2008973232019	STANIŠIĆ VLADIMIR MLADEN UL. KANJOŠA MACEDONOVICA BR. 11 , BUDVA BUDVA	Susvojina	3/10
0103963232024	STANIŠIĆ VLADIMIR STJEPO 29 NOVEMBRA 11,BUDVA BUDVA Budva	Susvojina	3/10

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).



Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
3074/5		104-2-919-6873/1-2025	14.10.2025 13:45	ADV MIROSLAV M VUCETIĆ	ZA UPIS PO PRESUDI U LN 3891 KO BUDVA NA KP 3074/5



36000000318



104-919-12933/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-12933/2026

Datum: 18.05.2026.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-4689/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3484 - 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	Prihod
3074	1		9,14,15 29/17	04/09/2017	MAGISTRALA	Javni putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		31131	0.00
								31131	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6036000005950	CRNA GORA	Svojina	1/1
6036000006131	VLADA CRNE GORE PODGORICA PODGORICA Podgorica	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3074	1			1	Javni putevi	04/09/2017 10:20	Zabilježba spora KOJI SE VODI PRED OSNOVNIM SUDOM IZ KOTORA POD BR.P.202/14.PO TUŽBI BORETA JOVANA I BORETA STANE .
3074	1			2	Javni putevi	18/01/2019 12:39	ZABILJ. OBJEKTA BR. 1 POVRŠ. 334 M2 P4 SAGRAD. NA PARC. 3074/1POV. 43 M2 ...1365/1 POV. 5 M2 ...1367/5 POVR. 1 M21367/2 POVR. 44 M2I 1367/1 ...241 M2
3074	1			3	Javni putevi	08/07/2022 13:26	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole POSTOJANJE OBJ.BR.1 POSLOVNE ZGRADE U PRIVREDI -SPRATNOSTI P+G POV.190M2.U OSNOVI SA POSEBNIM DJELOVIMA ISTOG-POSLOVNI PROSTOR PS1.P POV.171M2.I PD2-G.POV.69M2. GRAĐEN BEZ ODOBRENJA I DIJELOM NA TUĐEM ZEMLJIŠTU -11M2.NA PARC.3074/1.
3074	1			4	Javni putevi	26/09/2024 9:13	ZABILJEŽBA POSTOJANJA POSLOVNOG PROSTORA NOVE POVRŠINE PD6-P-POV.141m2.DOGRADENOG BEZ DOZVOLE NA TUĐEM OBJEKTU I ZEMLJIŠTU PO IZJAVI ZA LEGALIZACIJU MARKOVIĆ MARKA UZZ BR.614/2023 OD 29.05.2023.G.

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).



Nacelnjica:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
3074/1		104-2-919-2926/1-2026	22.04.2026 15:34	NAVSTAR 7 DOO	LEGALIZACIJA ZA OVJERU ELABORATA SNIMANJE I ETAŽNU RAZRADU NA KP 1272/1 1272/2 1260/8
3074/1		104-2-919-6557/1-2025	03.10.2025 08:44	JOVAN BORETA	ZA UPIS PO PRESUDI U LN 3484 KO BUDVA NA KP 3074/1



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-12932/2026

Datum: 18.05.2026.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-4689/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3192 - 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	Prihod
942	26		18	21/03/2022	PODKOŠLJUN	Sume 4. klase KUPOVINA		533	0.27
								533	0.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000763817107 P RUS 763817107	IUDIN DMITRIJ UL.MOSSFILMOVSKAJA 88,ST.1012 BLOK 2.MOSKVA RUSKA FEDERACIJA P RUS 763817107		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

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
942/26		104-2-919-7451/1-2025	06.11.2025 15:14	GEOTIN MNE DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U NA KP 942/2 942/26 942/25 942/20 942/19 KO BUDVA U LN 3192

**UPRAVA ZA NEKRETNINE****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-919-12931/2026

Datum: 18.05.2026.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-4689/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3192 - 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	Prihod
942	25		18	21/03/2022	PODKOŠLJUN	Sume 4. klase KUPOVINA		556	0.28
								556	0.28

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000763817107 P RUS 763817107	IUDIN DMITRIJ UL.MOSSFILJMOVSKAJA 88,ST.1012 BLOK 2.MOSKVA RUSKA FEDERACIJA P RUS 763817107		Svojina 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:



Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
942/25		104-2-919-7451/1-2025	06.11.2025 15:14	GEOTIN MNE DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U NA KP 942/2 942/26 942/25 942/20 942/19 KO BUDVA U LN 3192



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-12930/2026

Datum: 18.05.2026.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-4689/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3192 - 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	Prihod
942	20		18	21/03/2022	PODKOŠLJUN	Sume 4. klase KUPOVINA		483	0.24
								483	0.24

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000763817107 P RUS 763817107	IUDIN DMITRIJ UL.MOSSFILJMOVSKAJA 88,ST.1012 BLOK 2.MOSKVA RUSKA FEDERACIJA P RUS 763817107		Svojina 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: 
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
942/20		104-2-919-7451/1-2025	06.11.2025 15:14	GEOTIN MNE DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U NA KP 942/2 942/26 942/25 942/20 942/19 KO BUDVA U LN 3192



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-12928/2026

Datum: 18.05.2026.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-4689/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3192 - 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	Prihod
942	19		18	21/03/2022	PODKOŠLJUN	Sume 4. klase KUPOVINA		1172	0.59
								1172	0.59

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000763817107 P RUS 763817107	IUDIN DMITRIJ UL.MOSSFILJMOVSKAJA 88,ST.1012 BLOK 2.MOSKVA RUSKA FEDERACIJA P RUS 763817107	Svojina	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

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
942/19		104-2-919-7451/1-2025	06.11.2025 15:14	GEOTIN MNE DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U NA KP 942/2 942/26 942/25 942/20 942/19 KO BUDVA U LN 3192



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-12927/2026

Datum: 18.05.2026.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-4689/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3192 - 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
942	2		18	21/03/2022	PODKOŠLJUN	Šume 4. klase KUPOVINA		15388
								7.69
								15388
								7.69

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000763817107 P RUS 763817107	IUDIN, DMITRIJ UL. MOSSPIL'JOVSKAJA 88, ST. 1012 BLOK 2. MOSKVA RUSKA FEDERACIJA P RUS 763817107		1/1
		Svojina	

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
942	2			8	Šume 4. klase	09/11/2015 12:56
						Zabilježba spora KOJI SE VODI PRED OSNOVNIM SUDOM IZ CETINJA BR. P. 159/14/07
942	2			11	Šume 4. klase	12/11/2021 13:26
						Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE BORETA JOVANA -JOKA IZJAVLJENE PROTIV RJEŠENJA OVOG ORGANA BR. 954-104-U-5607/14 OD 22.09.2021.G.

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

Načelnica:



Tomašević Sonja, dipl. ing. geodezije

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
942/2		104-2-919-7451/1-2025	06.11.2025 15:14	GEOTIN MNE DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U NA KP 942/2 942/26 942/25 942/20 942/19 KO BUDVA U LN 3192