



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-6214/7

Podgorica, 14.10.2025. godine

HOTELSKA GRUPA BUDVANSKA RIVIJERA

BUDVA

Trg Slobode br.1

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-6214/7 od 14.10.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namijenjenog za turizam za turistička naselja na parceli UP 1.7, BLOK 1, koja se sastoji od kat. parcela: 2436/2, 2435, 2664, 3099/4, 3099/16, 2436/1, 2434, 3099/9, 3099/10, 3099/8, 3099/6, 3099/3 i 3099/7 KO Budva i dijelova kat. parcela: 2436/2, 2665/1, 2660/2, 2665/2 i 3099/5 KO Budva, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana Budva centar – Izmjene i dopune („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 25/11), opština Budva.**

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izdarević Pavićević / državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila:

Bojana Radović

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-6214/7 Podgorica, 14.10.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Hotelske grupe Budvanska rivijera iz Budve , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta namijenjenog za turizam za turistička naselja na parceli UP 1.7, BLOK 1, koja se sastoji od kat. parcela: 2436/2, 2435, 2664, 3099/4, 3099/16, 2436/1, 2434, 3099/9, 3099/10, 3099/8, 3099/6, 3099/3 i 3099/7 KO Budva i dijelova kat. parcela: 2436/2, 2665/1, 2660/2, 2665/2 i 3099/5 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Budva centar – Izmjene i dopune („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 25/11), opština Budva.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	HOTELSKA GRUPA BUDVANSKA RIVIJERA, a.d. Budva
6.	POSTOJEĆE STANJE Prema grafičkom prilogu 5.0 "Detaljna namjena prostora" na urbanističkoj parceli UP 1.7, ne postoje evidentirani postojeći objekti. Katastarske parcele broj: 2436/2, 2435, 2664, 3099/4, 3099/16, 2436/1, 2434, 3099/9, 3099/10, 3099/8, 3099/6, 3099/3, 3099/7, 2436/2, 2665/1, 2660/2, 2665/2 i 3099/5 KO Budva, nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Budva centar – Izmjene i dopune, opština Budva. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 2819-prepis KO Budva: na katastarskoj parceli 2436/2, upisano je: - prirodno neplodno zemljište, površine 160 m ² na katastarskoj parceli 2660/2, upisano je: - javni putevi, površine 135 m ²	

na katastarskoj parceli 2665/1, upisano je:

- bazen, površine 733 m²

Postoje evidentirani tereti i ograničenja.

Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 2898-prepis KO Budva:

na katastarskoj parceli 2434, upisano je:

- hotel, površine 3494 m²

na katastarskoj parceli 2664, upisano je:

- stambene zgrade, površine 575 m²

na katastarskoj parceli 2435, upisano je:

- hotel, površine 759 m²

Postoje evidentirani tereti i ograničenja.

Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 2475-prepis KO Budva:

na katastarskoj parceli 2436/1, upisano je:

- trg, površine 6552 m²

Postoje evidentirani tereti i ograničenja.

Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 355-prepis KO Budva:

na katastarskoj parceli 3099/3, upisano je:

- livada 1. klase, površine 1487 m²

na katastarskoj parceli 3099/4, upisano je:

- javni putevi, površine 651 m²

na katastarskoj parceli 3099/6, upisano je:

- javni putevi, površine 2317 m²

na katastarskoj parceli 3099/7, upisano je:

- neplodna zemljišta, površine 278 m²

na katastarskoj parceli 3099/8, upisano je:

- stambene zgrade, površine 28 m²

na katastarskoj parceli 3099/9, upisano je:

- stambene zgrade, površine 39 m²

na katastarskoj parceli 3099/10, upisano je:

- stambene zgrade, površine 39 m²

na katastarskoj parceli 3099/16, upisano je:

- javni putevi, površine 174 m²

Postoje evidentirani tereti i ograničenja.

Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 317-prepis KO Budva:

na katastarskoj parceli 3099/5, upisano je:

- javni putevi, površine 257 m²

Ne postoje evidentirani tereti i ograničenja.

Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25).

7. **PLANIRANO STANJE**

7.1. **Namjena parcele odnosno lokacije**

Urbanistička parcela UP 1.7, koja se sastoji od kat. parcela: 2436/2, 2435, 2664, 3099/4, 3099/16, 2436/1, 2434, 3099/9, 3099/10, 3099/8, 3099/6, 3099/3 i 3099/7 KO Budva i dijelova kat. parcela: 2436/2, 2665/1, 2660/2, 2665/2 i 3099/5 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Budva centar – Izmjene i dopune, nalazi se u okviru površina namijenjenih za turizam za turistička naselja (T2).

USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i apart-hotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Turisticko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. Hotelski kompleks "Avala" je planiran kao turističko naselje u obuhvatu ovog Plana.

Apart-hotel je ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, po pravilu sa najmanje sedam potpuno opremljenih i namještenih apartmana.

Condohotel je vrsta hotela, kategorije najmanje četiri zvjezdice, čije su smještajne jedinice u svojini više subjekata koje su predmet prodaje i pojedinačno se upisuju u zemljišne knjige, sa teretom da smještajnim jedinicama upravlja menadžment kompanija i da smještajne jedinice moraju biti u komercijalnoj funkciji kompanije najmanje 10 mjeseci u toku kalendarske godine.

U bloku 23 predviđena je izgradnja **condohotela**.

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

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

- građevinske linije, regulacione linije I indksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti,

izgrađenosti I spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli I grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m²

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 3,0 m
 - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.
- Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- 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, orjentaciona 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 djela objekta.

Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. 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. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene turistima za dodatne zabavnorekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela UP 1.7, koja se sastoji od kat. parcela: 2436/2, 2435, 2664, 3099/4, 3099/16, 2436/1, 2434, 3099/9, 3099/10, 3099/8, 3099/6, 3099/3 i 3099/7 KO

Budva i dijelova kat. parcela: 2436/2, 2665/1, 2660/2, 2665/2 i 3099/5 KO Budva, nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Budva centar – Izmjene i dopune, opština Budva.

Na grafičkom prilogu 7.0 "Plan parcelacije – analitičko-geodetski elementi" prikazane su granice urbanističkih parcela.

Granice parcele UP 1.7

br	x	y
1.129	6569335.1182	4682092.5787
1.130	6569334.5000	4682095.3498
1.131	6569332.6800	4682097.3198
1.147	6569275.7500	4682030.3598
1.148	6569274.2700	4682028.3898
1.149	6569273.1900	4682027.2098
1.150	6569271.8100	4682021.7898
1.151	6569270.7300	4682021.5698
1.152	6569270.9075	4682018.5037
1.153	6569272.0100	4682010.5698
1.154	6569272.9000	4681999.7198
1.155	6569274.5992	4681987.8642
1.156	6569275.9800	4681978.2298
1.157	6569276.4500	4681976.5198
1.158	6569278.1800	4681976.2498
1.159	6569280.2100	4681976.4398
1.160	6569281.2400	4681967.8898
1.161	6569281.5100	4681966.3798
1.162	6569283.8100	4681942.3398
1.163	6569277.0000	4681934.7398
1.164	6569277.6899	4681929.5698

1.272	6569254.6300	4681927.1400
1.273	6569253.5600	4681919.2600
1.274	6569254.0900	4681914.8700
1.275	6569259.1300	4681909.6200
1.276	6569262.4200	4681908.5900
1.277	6569269.7900	4681906.3000
1.278	6569294.7400	4681892.9400
1.279	6569296.6269	4681877.4517
1.280	6569302.2813	4681878.1517
1.281	6569305.7910	4681878.5862
1.282	6569305.8339	4681878.1785
1.283	6569322.2799	4681879.8441
1.284	6569321.3221	4681888.9565
1.285	6569325.5985	4681892.0373
1.286	6569325.8721	4681889.4347
1.287	6569334.2500	4681892.9100
1.288	6569372.5250	4681897.0100
1.289	6569381.7100	4681901.9800
1.290	6569387.8600	4681933.4100
1.291	6569394.4700	4681954.1100
1.292	6569403.1296	4681978.8051
1.293	6569398.7400	4681980.2400
1.294	6569390.8177	4681982.3659
1.295	6569389.7962	4681979.0188
1.296	6569385.7775	4681978.6373
1.297	6569381.7500	4681978.4100
1.298	6569377.8100	4681979.2800
1.299	6569368.9811	4681980.9624
1.300	6569358.7600	4681982.9100
1.301	6569352.1300	4681984.6200
1.322	6569348.2500	4682029.5310
1.323	6569348.1149	4682026.4829
1.324	6569348.1547	4682025.2579
1.325	6569348.2500	4682022.3200
1.326	6569348.3485	4682020.8868
1.327	6569349.6000	4682012.3900
1.328	6569343.2800	4682029.6400
1.329	6569343.1787	4682025.6790
1.330	6569332.3100	4682026.6000
1.331	6569332.4776	4682030.5040
1.332	6569333.1169	4682045.1919
1.333	6569333.8191	4682061.8008
1.334	6569318.3000	4682099.9200
1.335	6569295.6700	4682048.3500
1.336	6569295.1472	4682038.5372
1.126	6569352.1600	4682038.9898
1.127	6569343.7080	4682038.7974

Uslovi za parcelaciju:

1. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili delova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulaciono rešenje i Nivelaciono rešenje.
2. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu

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

3. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje.

4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije“.

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

6. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

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

8. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao celine. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističkotehničke uslove na nivou urbanističke parcele.

9. U slučaju da se vlasnici formiranih urbanističkih parcela dogovore o formiranju nove (ukrupnjen urbanističke parcele od prethodne dve) moguće je izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za novoformiranu parcelu kao zbira uslova koji su važili na prethodne dve, uz saglasnost nadležnih institucija.

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 elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulacioni uslovi definisani su:

1. spoljnom građevinskom linijom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.
 2. unutrašnja regulacija definisana je sa više linija građenja koje definišu uslove građenja u okviru parcele;
 - Građevinska bočna regulacija prema susedu:
 - objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
 - mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
 - mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
 - Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:
 - odstojanje do 200cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - odstojanje do 400cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema

indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

3. Regulacija objekta oblika „kule“ je, u odnosu na zone građenja, definisana kroz poziciju i „okvirnu veličinu“, što znači:

- da je položaj kule planski definisan i da ga je moguće prilagođavati konkretnim programskim zadacima;
- da je planski definisana zona kule po svojoj veličini data kao preporuka i da se ona može prilagođavati konkretnim programima;
- da je forma – oblik kule stvar budućeg oblikovanja, a sve u skladu sa zahtevima funkcije koja se u njoj bude smestala.

4. Otvorene uredjene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uredjeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava
- iznad prizemne etaže ako je veće površine, namenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavnorekreativnim sadržajima.

U otvorene uredjene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zemljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou.

Na grafičkom prilogu 9.0 „Regulaciono rešenje“, prikazane su coordinate građevinskih linija UP 1.7

Koordinate građevinskih linija UP 1.7

1	x	y
---	---	---

1.28	6569327.5632	4682034.6407
1.29	6569328.8365	4682034.5654
1.30	6569324.9060	4681991.3470
1.31	6569334.9835	4681992.4062
1.32	6569335.6943	4681985.6435
1.33	6569337.3850	4681985.8212
1.34	6569337.7665	4681982.1911
1.35	6569336.9461	4681982.1049
1.36	6569340.8769	4681944.7059
1.37	6569364.9144	4681947.2324
1.38	6569364.9813	4681946.5959
1.39	6569377.0151	4681947.8607
1.40	6569377.4123	4681944.0815
1.41	6569379.4510	4681944.2958
1.42	6569379.9622	4681939.4326
1.43	6569377.9234	4681939.2183
1.44	6569378.1278	4681937.2740
1.45	6569379.3112	4681937.3984
1.46	6569381.0354	4681920.9937
1.47	6569376.2070	4681920.4862
1.48	6569378.2553	4681900.9986
1.49	6569331.9653	4681896.1333
1.50	6569329.9568	4681915.6251
1.51	6569327.5171	4681938.8373
1.52	6569327.0864	4681942.9347
1.53	6569320.2931	4681942.2277
1.54	6569323.1663	4681914.8913
1.55	6569325.6185	4681889.4080
1.56	6569321.3221	4681888.9565
1.57	6569322.2733	4681879.9063
1.58	6569305.8339	4681878.1785
1.59	6569305.7910	4681878.5862
1.60	6569302.9069	4681878.2831
1.61	6569301.9986	4681886.9255
1.62	6569301.1134	4681886.8325
1.63	6569301.0685	4681887.2601
1.64	6569297.7617	4681886.9126
1.65	6569297.5589	4681888.8419
1.66	6569297.1062	4681893.1491
1.67	6569295.7846	4681905.7239
1.68	6569299.3599	4681906.0997
1.69	6569298.7060	4681912.3204
1.70	6569254.0222	4681907.6240
1.71	6569253.4007	4681913.5372
1.72	6569251.2725	4681913.3127
1.73	6569250.6808	4681918.9417
1.74	6569252.8091	4681919.1654
1.75	6569251.9643	4681926.6749
1.76	6569278.1873	4681929.6489
1.77	6569278.0241	4681931.2020
1.78	6569289.5357	4681932.4119
1.79	6569289.1609	4681935.9773
1.80	6569289.6333	4681936.0270
1.81	6569285.2863	4681976.8763
1.82	6569286.6869	4681977.0236
1.83	6569285.2371	4681990.8176
1.84	6569307.6459	4681993.1728

Nivelacioni uslovi su definisani kroz sledeće parametre:

1. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji

mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

2. Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suterena, podrum i svi

vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu.

3. Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

4. Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razreši na različite načine:

- podrumska garaža (u više nivoa)

- suterenska garaža

- parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma

- izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtevi

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

5. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina planiranih objekata i drugo dati su tabelarno za svaku urbanu parcelu, po urbanism blokovima.

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).

- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima-Dio6

8.

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

Budvansko područje pripada Primorskom regionu Crne Gore koji ima sva tipična obilježja mediteranskog prostora. Osim izvanrednih prirodnih uslova za razvoj turizma, pomorske privrede i nekih grana poljoprivrede, za sada ne raspolaže drugim značajnim prirodnim resursima. Ovaj region se u geomorfološkom smislu poklapa sa definisanom i izdvojenom oblašću Primorja, koja obuhvata područja opština Herceg-Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar i Ulcinj, ukupne površine od 1591 km².

Na budvanskom području dominiraju dva saobraćajno-komunikacijska pravca. Prvi je sjeverozapad-jugoistok, koji je uslovljen morfologijom terena, odnosno pravcem pružanja planinskog zaleđa i priobalnog pojasa. Glavna saobraćajnica na ovom pravcu je Jadranska magistrala koja se pruža čitavom obalom od granice sa Republikom Hrvatskom, do granice sa Republikom Albanijom. Drugi je pravac

sjeveroistok-jugozapad, ka zaleđu u vidu saobraćajne veze: Budva-Brajići-Cetinje-Podgorica.

Potencijalni saobraćajni značaj ima i stari kotorski put: Budva-Kotor, koji je moguće reafirmisati.

Budvansko područje je dobro povezano sa aerodromima: Tivatski je udaljen oko 20 km, a Podgorički oko 50 km od Budve. Takođe, u funkciji je i aerodrom Čilipi kod Dubrovnika, udaljen oko 70 km.

Željeznički saobraćaj nije razvijen na ovom području, ali je za turizam Primorja značajna pruga Beograd-Podgorica-Bar, udaljena oko 40 km od Budve. Pomorski saobraćaj je slabo razvijen, mada predstavlja značajan turistički potencijal i alternativno rješenje preopterećenim drumskim komunikacijama.

Topografske karakteristike

S obzirom na morfološke karakteristike teritorije GUP-a, razlikujemo tri vertikalne zone:

- Obalni pojas do 100 mnv;
- Primorska flišna zona od 100 do 500 mnv; i
- Lovčenska prečaga, obronci i površi Lovčena-"Planina", od 500 do 1400 mnv.

Obalni pojas je razuđen i u njemu se javljaju klifovi, zalivi, žala i prevlake koje su od posebnog značaja za turizam. Pored toga, područje Budve odlikuju i uređene atraktivne plaže među kojima se ističu: Bečići, Jaz, Slovenska plaža, Mogren, Miločer i dr.

Primorska flišna zona, pogodna je za izgradnju, poljoprivredu i saobraćaj. Ispresijecana je brojnim rječicama i potocima. Budvansko polje gotovo je potpuno izgrađeno, dok potencijali Mrčeva (Jaz) još nisu iskorišćeni.

"**Planina**" je odvojena od prethodnih zona strmim odsjecima visokim i nekoliko stotina metara. Sa površi visine 600-700 mnv izdižu se slijedeći vrhovi: Čainški vrh (1326 m), Goli vrh (1087 m), Ilijino brdo (841 m), Šuman (791 m), Dražimir (722 m), Kopac (720 m), i dr. U ovoj zoni nalazi se i dio nacionalnog parka "Lovćen".

KLIMA

Temperatura vazduha. Područje opštine odlikuje se mediteranskom klimom koja je samo u višim djelovima planinskog zaleđa izmijenjena uticajem planinske i umjereno kontinentalne. Specifičnost ovog klimata su duga i topla ljeta i blage zime. Srednja godišnja temperatura vazduha iznosi 15,8 oC.

Insolacija. Merenja su pokazala da srednja godišnja vrijednost trajanja sijanja sunca iznosi 2.283 časa ili dnevno 6,2 časa. U toku glavne kupališne sezone (maj - septembar) dužina insolacije u prosjeku iznosi 9,4 sata dnevno.

Oblačnost. Oblačnost je u direktnoj zavisnosti sa padavinama, a oba klimatološka elementa su odlika zimske polovine godine. Mjerenja su pokazala da Budva ima prosječno godišnje 110 vedrih dana. Ljetnji mjeseci se odlikuju neznatnom oblačnošću -najviše vedrih dana imaju avgust (19) i jul (18). S druge strane, najveća oblačnost je u novembru, kada broj vedrih dana dostiže minimum od tri dana.

Relativna vlažnost vazduha. Step en zasićenosti vazduha vodenom parom na ovom području je prilično visok, tako da njegova prosječna godišnja vrijednost iznosi oko 71%. Analizom navedenih pokazatelja može se zaključiti da se najmanja vlažnost javlja u julu (67%), a najveća u novembru (75%), s tim da njihova razlika iznosi 8%.

Padavine. Prema navedenom, prosječna godišnja vrijednost padavina iznosi 1.605 mm, s tim da je najmanja srednja mjesečna vrijednost u julu (38 mm), a najviša u novembru (255 mm). Najveći broj dana sa padavinama javlja se u toku jeseni (35%) i zimi (34%), zatim u proljeće (22%), a najmanje ljeti (9%).

Vetar. Na Budvanskoj rivijeri najčešći i najznačajniji vjetrovi su jugo, bura i maestral, ali postoje i drugi vjetrovi. Jugo ili široko je vjetar južnog kvadranta, koji duva sa mora na kopno i uslovljava toplo i vlažno vrijeme. Po pravilu prouzrokuje loše vremenske prilike, kao i obilje padavina. Bura ili sjever je zajednički naziv za vjetar sjevernog kvadranta, koji duva sa kopna na more, a donosi razvedravanje, smanjenje vlažnosti vazduha i pad temperature. Vjetrovi iz zapadnog kvadranta (31%) i istočnog kvadranta (26%) ne mogu biti značajniji činioci klime ovog područja, jer je njihov udio u godišnjoj raspodjeli vjetrova veoma mali. Od njih treba pomenuti zapadni vjetar pulenat (koji dolazi iznenada i obično donosi kratkotrajnu, ali obilnu kišu), jugozapadni olujni vjetar lebić (razvija jake talase i donosi padavine), kao i istočni vjetar levant (prelazni vjetar koji se javlja kada jugo prelazi u buru i obrnuto). Najzad, veoma je karakterističan Dnevni ljetnji vjetar maestral, koji u period od aprila do oktobra duva sa sjeverozapada. U toku dana počinje da duva oko 10, a prestaje oko 17 časova. Pošto ublažava ljetnje vrućine i sparine, veoma je prijatan jer osvježava.

Područje opštine Budva sa svojim stanovništvom, materijalnim i drugim dobrima, prirodnim i stvorenim, postojećim i za budućnost planiranim fizičkim strukturama, izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava, atmosferskih nepogoda (olujnih vjetrova), suša, odronjavanja i klizanja zemljišta, požara, eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija zaraznih bolesti, pojava štetočina i sl. Ovakve pojave većih razmjera (prema Zakonu o zaštiti od elementarnih nepogoda), mogu da ugroze zdravlje i živote ljudi, ili da prouzrokuju štetu većeg obima.

U savremenim uslovima, prostor kao fizički fenomen i njegova uređenost, predstavljaju posebno značajan element sa stanovišta obezbjeđenja optimalnih mjera zaštite, kao i za funkcionisanje organizovanih struktura zaštite.

Kompleksna problematika zaštite od elementarnih nepogoda i nesreća većih razmjera ukazala je na potrebu odgovarajućeg korišćenja i organizacije prostora i data je kroz planiranu namjenu površina.

Analizom prirodnih, geografskih i drugih karakteristika, stepena dostignute urbanizacije, ekonomske razvijenosti, položaja u odnosu na saobraćajnice i važne objekte, određen je stepen ugroženosti i povrjedljivosti područja opštine Budva i povrjedljivosti u odnosu na širu teritoriju, kao i planirani oblici zaštite i način njihovog sprovođenja.

Područje opštine Budva, kao jedinstvena cjelina mora da postigne određeni stepen autonomnosti i nezavisnosti u odnosu na šire područje u pogledu elementarnih potreba stanovništva i proizvodnje. To podrazumijeva postizanje ravnomjernosti razvoja i ravnomjernosti razmještaja stanovništva i naselja, odnosno objekata neophodnih za život i rad u vanrednim uslovima. Objekti od neposrednog značaja su infrastrukturna mreža, objekti za snabdijevanje vodom i energijom i informacioni sistemi (pitanje lokalne radio stanice u Budvi).

Za postizanje veće autonomnosti područja (naročito u uslovima njegove izolacije zbog eventualnog prekida veza sa širom teritorijom) prevashodni značaj treba dati mreži saobraćajnica i mogućnosti odvijanja integralnog saobraćaja. Poseban akcenat je dat problemu paralelne saobraćajnice, s obzirom na izuzetno povrjedljivu jadransku magistralu.

Zaštita prostorno-fizičkih struktura, kao što su objekti od istorijskog i kulturnog značaja, mora se obezbijediti blagovremenom pripremom i zaštitom investiciono-tehničke i druge dokumentacije na osnovu koje bi se mogle izvesti rekonstrukcije i restauracije porušenih ili oštećenih objekata.

Pravilnim planiranjem i usmjeravanjem razvoja zelenila, uvlačenjem zelenih pojaseva povezanih koridorima sa centralnim zonama i sa zonama šumskog zelenila, što čini visokovrijednu komponentu prostora, dobijaju se saobraćajnice u vanrednim uslovima, za evakuaciju i kretanje operativnih jedinica.

Pored ovoga, zeleni koridori sa niskim zelenilom značajan su element preventivne protivpožarne brane.

Oni su istovremeno i zaštitne zone za sprječavanje određenih vazdušnih strujanja. Ovdje treba obratiti pažnju na pravilan raspored hidrantske mreže (protivpožarni hidranti).

Pored opštih zahtjeva vodosnabdijevanja (izgradnja, uređenje i održavanje objekata i zahvat, obrada, skladištenje, raspodjela i transport vode do potrošača) za slučaj većih nesreća koje mogu da dovedu do nestašice vode, treba predvidjeti raspored neophodnih količina vode i vozni park autocisterni, što bi obezbijedilo autonomnost područja u smislu vodosnabdijevanja, a pored toga nužno je i rješavanje problema otpadnih voda. Visok stepen povrjedljivosti ovih objekata ugrožava sredinu u kojoj čovjek živi.

Neophodno je spriječiti dalje zagađenje vodnih masa i obezbijediti mogućnost dekomponovanja kanizacionog podsistema na više manjih cjelina sa posebnim izlivima kao i mogućnost dekontaminacije otpadnih voda putem odležavanja u većim rezervoarima.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA

Obezbjeđenje 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, nadziđivanjem 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, nadzidivanjem 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 intervenicije 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 ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,

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

7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada, .. **97 DUP** Podkošljun u Budvi – **NACRT PLANA**

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

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

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

11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,

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

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

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

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

16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
17. vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
19. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

Obezbjedjivanje zaštite od seizmičkih razaranja

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.

Obezbjedjivanje zaštite od požara

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11, 54/16, 146/21, 03/23);
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“, br.8/93)
- 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);
- Zakon o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).
- 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 snabdijevanje 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 na radu

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi izradi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu

9.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Održivi razvoj, kao globalni koncept održivog razvoja, predstavlja kompleksni pristup rešavanja problema zaštite životne sredine i razvoja. To podrazumeva racionalnost antropogenog delovanja u odnosima ekonomskog i ekološkog pristupa.

Na osnovu opservacije na terenu, evidentiranja postojećih i potencijalnih izvora zagađivanja i analize mogućih konflikata izvršena je procena stanja životne sredine.

Za valorizaciju prostora sa aspekta daljeg održivog razvoja izvršena je procena integralnog kapaciteta prostorne celine - područja Plana (analizirani su fizički, ekološki, socioekonomski faktori i uslovi).

Osnovni ciljevi i zadaci plana sa aspekta zaštite životne sredine su:

- Očuvanje, unapređenje i zaštita posebnih prirodnih vrednosti, dobara i kulturnog nasleđa, njihovo namensko korišćenje, prezentacija javnosti i razvoj održivog turizma Budve;
- Racionalno korišćenje zemljišta kao neobnovljivog (teško obnovljivog) prirodnog resursa,
- Očuvanje, unapređenje, zaštita i održivo korišćenje morske obale, kupališta i ostalih prostora morskog dobra;
- Upravljanje otpadom i otpadnim vodama.

Ekološka matrica područja Plana predstavlja rezultat vrednovanja relevantnih podataka o prostoru (prirodnih karakteristika, stvorenih vrednosti, evidentiranih izvora zagađivanja, potencijalno povredljivih zona, lokacija, objekata i činilaca životne sredine) i procenjenog kapaciteta životne sredine (odnos postojećeg i planiranog stanja).

Ocena stanja životne sredine u području Plana data je na osnovu procene postojećeg stanja (identifikovanih izvora zagađivanja), obzirom da ne postoje podaci monitoringa stanja životne sredine.

Procena mogućih uticaja na kapacitet i stanje životne sredine od planiranih namena i kapaciteta, dat je kao rezultat vrednovanja sa svih aspekata, posebno sa aspekta mogućih strateških i lokalnih (mikrolokacijskih) uticaja koji za posledicu imaju:

- promene morfoloških, predeonih i pejzažnih karakteristika terena i prostora u zaleđu,
- potiskivanje biocenoza i promenu zonskih ekoloških karakteristika terena,
- nastanak otpada i otpadnih voda,
- zagađivanje vodenih ekosistema,
- povećanje nivoa buke kao i
- opterećenja kapaciteta životne sredine.

Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procene uticaja za objekte, delatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine (realizacija projekata mora biti sprovedena prema uslovima i merama zaštite životne sredine propisanih u Studiji o proceni uticaja na životnu sredinu, saglasno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, „Sl. List RCG“ br. 80/05).

Zaštita prostora i životne sredine na području Detaljnog urbanističkog plana Budve, sa aspekta planiranih namena zasnovana je na:

- Principu održivog razvoja, izboru i usvajanju matrice prostornog razvoja, saglasno integralnom kapacitetu, racionalnom korišćenju zemljišta i karakteristikama ekološki osetljivog i povredljivog morskog dobra;
- Principu integralnog vrednovanja prostora sa svih aspekata;
- Principu preventive i sprečavanja potencijalnih konflikata u zahvatu Plana i neposrednog okruženja (vrednovanje i afirmacija kompatibilnih susednih namena);
- Principu javnosti na svim nivoima (do konkretizacije bloka i pojedinačnih Projekata uz obaveznu procenu uticaja na životnu sredinu).

Zaštita voda

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

- Prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana Budve pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata);
- Otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- Mera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;
- Obavezan je postupak procene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata koji generišu otpadne vode prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05).

Obavezne mere zaštite voda:

- Pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata) obavezne su mere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent;
- U postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namena, zabranjeno je deponovanje otpada svih kategorija na morskoj obali, kupalištu i ostalim prostorima morskog dobra;
- Obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gde postoji rizik takve pojave, preko taložnika - separatora masti i ulja;
- Obavezan je tretman svih otpadnih voda;
- Do uspostavljanja sistema upravljanja otpadnim vodama, obavezan je tretman otpadnih voda iz planiranih i postojećih objekata;
- Svi planirani objekti moraju obezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje, prenamene, ili bilo kakve intervencije u prosotoru u obavezi su da izgrade uređaj za tretman otpadnih voda,
- Zahtevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent („Sl. list RCG“, br. 10/97, 21/97).

Zaštita vazduha

Zaštita vazduha na prosotru Detaljnog urbanističkog plana Budve sprovodiće se kao integralni deo strategije, uslova i mreže monitorniga i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.

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

- Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;
- Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;

- Preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u blokovima i zonama sa osetljivim i povredivim sadržajima i blokovima i zonama sa izraženim saobraćajnim opterećenjem, u cilju smanjenja, sprečavanja i minimiziranja zagađivanja specifičnim polutantima atmosfere na životnu sredinu i zdravlje korisnika prostora;
- Za sve objekte potencijalne izvore zagađivanja vazduha obavezan je postupak procene uticaja prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se merama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamenskog korišćenja, zagađivanja i degradacije:

- Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;
- Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija;
- Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa;
- Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05) sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

Zaštita od buke

Zaštita od pojave prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

Biološke i tehničke mere zaštite sprovodiće se, pre svega u zoni magistralnog puta:

- Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;
- Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);
- Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;
- Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zatorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG”, br. 80/05 od 28.12.2005.):

- Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom);
- Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada;
- Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i

primarnu selekciju otpada;

- Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršiče se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora;
- Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.

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, 84/24);
- Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 080/05, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 040/11, 059/11 i 052/16);
- Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19);
- Zakona o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07, „ Službeni list CG“ br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11, 01/14 i 02/18);
- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19).
- Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list CG“, broj 34/24).

Akt broj 03-D-2662/2 od 06.08.2025.god. izdat od strane Agencije za zaštitu životne sredine, Glavni grad Podgorica.

10.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Urbanistička parcela UP 1.7 je prema grafičkom prilogu 10.0 „Hortikulturno rješenje“ planirane kao zelenilo za turizam (hoteli) (ZTH).

Pristup formiranju koncepta budućeg razvoja sistema zelenila

Planiranje sistema zelenila centra grada bazira se na formiranju ovog sistema u okviru ukupnog sistema otvorenih prostora na teritoriji grada. Dodatno, otvoreni prostori grada se razvijaju kao deo ukupnog regionalnog sistema otvorenih prostora koji obuhvata sve otvorene prostore različitog stepena izmenjenosti u odnosu na prirodno stanje tj. u odnosu na prirodni predeo. Poseban značaj u integralnom planiranju širih celina imaju veliki, ekološki značajni prostorni sistemi koji pripadaju i gradu i širem regionu - kao što je i *sistem otvorenih prostora*.

Pri planiranju razvoja gradskog sistema otvorenih prostora i maksimizacije njegove ekološke vrednosti povećanjem učešća vegetacije u ukupnoj strukturi otvorenih prostora u gradu (formiranje sistema zelenila) od posebnog je značaja uskladjivanje razvoja ovog sistema sa prirodnom osnovom razvoja. U tom smislu kvalitet mreža otvorenih prostora sa ekološkog aspekta podrazumeva:

- *isticanje strukture pejzaža Budve, razvoj i isticanje specifičnosti urbanih predela*
- *razvoj specifičnog sistema otvorenih prostora grada s obzirom na karakteristike podneblja (klimatski, mikroklimatski uslovi) i pojedinih predela grada (morfologija, pedološki sastav tla, ...)*
- *poštovanje ekoloških principa lociranja pojedinih kategorija otvorenih prostora:*
- *poštovanje principa formiranja kontinualnih zelenih pojaseva,*

- ostvarivanje kontinuiteta ozelenjenih otvorenih prostora,
- načini uređivanja i korišćenja rekreativnih prostora,...

Medjutim, kvalitet mreže otvorenih prostora grada uslovljen je ne samo prirodnim predelom kao bazom za razvoj već i ekološkim svojstvima vangradskog otvorenog prostora. Ovaj uticaj se ostvaruje posredno i neposredno.

1) Posredni uticaj se sagledava kroz karakteristike otvorenog prostora u gradskom okruženju koje utiču na kvalitet komponenti životne sredine u gradu i time i na kvalitet urbane rekreacije.

2) Neposredni uticaj na kvalitet otvorenih prostora grada ostvaruje se kroz postojanje, kvalitet i mogućnost uspostavljanja regionalnih koridora otvorenih prostora, tj. kontinuitet i kvalitet ekosistema mora, potoka i suvozemnih koridora živog sveta. Mogućnosti formiranja ovih koridora su različite u novim ili već postojećim naseljima.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Kulturna baština opštine Budva predstavlja značajan potencijal turističke ponude koji do sada nije bio dovoljno iskorišćen. Područje Budve je najbogatije, među crnogorskim opštinama, sakralnim objektima i spomenicima kulture.

Kao najreprezentativniji deo kulturnog nasleđa, Stari grad Budva je istorijski grad Crne Gore čija spomenička vrednost leži u raznovrsnosti kulturnih dobara koje poseduje. Stari grad Budva osnovali su Iliri u 4-5. veku pre nove ere. Današnji gabarit i izgled bedema potiče iz srednjeg veka. Gradska tvrđava, današnja citadela, kao deo fortifikacionog sistema, takođe potiče iz srednjeg veka. Podignuta je na antičkim temeljima, a vremenom je dogradnjom izmenjen njen prvobitni oblik.

U okviru Starog grada Budva postoje četiri crkve, i to: Santa Marija in Punta iz 9. vijeka; sv. Save Osvećenog iz 12. vijeka; sv. Ivana Krstitelja iz 7. vijeka; i sv. Trojice iz 19. vijeka. Crkva sv. Nikole nalazi se na istoimenom ostrvu ispred Budve, a za ovu crkvu se ne zna vreme gradnje, s tim da je izvesno da je postojala u 16. vijeku.

U Tabeli koja sledi je prikazan broj i procentualno učešće na nivou Republike spomenika kulture opštine Budva koji pripadaju trima kategorijama definisanim važećim Zakonom o zaštiti spomenika kulture iz 1991, gde I kategorija označava spomenike od izuzetnog značaja, II kategorija – spomenike od velikog značaja, a III kategorija – spomenike od lokalnog značaja.

Kategorije spomenika kulture u opštini Budva i Crnoj Gori

Teritorija	Spomenici I kategorije		Spomenici II kategorije		Spomenici III kategorije		Ukupan broj spomenika	
	broj	%	broj	%	broj	%	broj	%
Opština Budva	1	2.86	15	11.28	12	5.3	28	7.28
Crna Gora	35	100	133	100	191	100	359	100

Na području Budve u objekte sa posebnim režimom zaštite spadaju**

- Stari grad Budve, spomenik graditeljstva od izuzetnog značaja – I kategorija zaštite
- Ostaci vile urbane – bivši hotel "Avala" – prostor sa prezentiranim antičkim grobnicama, arheološki spomenik, II kategorija zaštite – spomenik od velikog značaja
- Bedemi sa bastionima – arhitektonski spomenik – III kategorija zaštite
- Prostor između hotela "Avala" i gradskih bedema, arheološki spomenik – III kategorija zaštite

Svi radovi na konzervatorskoj restauraciji objekata u statusu proglašanih i registrovanih kao spomenik kulture i njihove zaštićene okoline izvode se prema

uslovima i mjerama zaštite definisanim od strane Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG“, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Obavezno je da se propisane odredbe zakona unesu u sve faze projektne i tehničke dokumentacije.

Kod „Slučajnog otkrića“ potrebno je sprovesti sledeći postupak:

Obaveze pronalazača:

(1) Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (u daljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

- 1) prekine radove i da obezbedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- 3) sačuva otkrivene predmete na mestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;
- 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mestom i položajem nalaza u vreme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.

Obaveze Uprave i investitora:

(1) Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obaveštenja iz prethodnog člana stav 1 tačka 2 ovog zakona:

- 1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;
- 2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;
- 3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;
- 4) o izvršenom uviđaju i preduzetim merama sačini detaljan zapisnik;
- 5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rešenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.

(2) Privremena obustava radova, u smislu stava 1 tačka 5 ovog člana, može trajati najduže 30 dana.

(3) U roku iz stava 2 ovog člana Uprava može doneti rešenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.

(4) Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu u skladu sa stavom 3 ovog člana, nalazište se smatra slobodnim prostorom.

(5) Žalba na rešenje iz stava 1 tačka 5 ovog člana ne odlaže izvršenje rešenja.

(6) U slučaju iz stava 1 tačka 5 ovog člana troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije

	drukčije ugovoreno. U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG“, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima. Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 04/23) 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. 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /
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 /
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati sljedeće preporuke EPCG:

	• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0,4 kV Prema grafičkom prilogu br. 14.0 „Infrastrukturalna rešenja, elektroenergetska mreža i postrojenja”, na urbanističkoj parceli UP 1.7, blok 1 nalazi se jedna postojeća i dvije planirane TS 10(20)/0,4 kV.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br. 13.0 „Infrastrukturalna rešenja, vodovodna i kanizaciona mreža i postrojenja” i prema uslovima nadležnog organa. Aktom broj 06-333/25-6214/5 od 30.07.2025.god. ovo Ministarstvo se obratilo „Vodovod i kanalizacija“ DOO, Opština Budva sa zahtjevom za izdavanje tehničkih uslova. Odgovor nije dostavljen u zakonski predviđenom roku.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br. 12.0 „Plan saobraćaja sa analitičko-geodetskim elementima” i prema uslovima nadležnog organa. Saobraćajnice i ostale saobraćajne površine situaciono su određene koordinatama osovinskih tačaka i temenih tačaka i predstavljaju polazne uslove za izradu tehničke dokumentacije. Ovi podaci sa situacionim elementima (poluprečnici horizontalnih krivina, prelaznice, raskrsnice, kotirane širine saobraćajnih površina) i geometrijskim poprečnim profilima dati su na odgovarajućem grafičkom prilogu, koji je sastavni deo ovog urbanističkog detaljnog plana. Sve saobraćajne površine rešavati sa fleksibilnom kolovoznom konstrukcijom od asfalt betona. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati prema saobraćajnom opterećenju i geološkim karakteristikama tla. Saobraćajne površine saobraćajnica su oivičene betonskim ivičnjacima tipa 18/24. Ovo nije obavezujuće za najniži rang saobraćajnica-pristupne saobraćajnice. Na delu parking površina kojima se prilazi sa kolovoza oivičenje se izvodi ivičnjacima istog tipa u oborenem položaju. Nivelaciono, novoplanirane saobraćajnice su uklopljene na mestima ukrštanja sa već postojećim saobraćajnicama, dok su na preostalim delovima određene na osnovu topografije terena i planiranih objekata. Saobraćajne površine odvodnjavati slobodnim padom ili preko slivnika povezanih u sistem kišne kanalizacije. Aktom broj 06-333/25-6214/4 od 30.07.2025.god. ovo Ministarstvo se obratilo Sekretarijatu za komunalno-stambene poslove, Opština Budva sa zahtjevom za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova. Odgovor nije dostavljen u zakonski predviđenom roku.

17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI 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 ("SI 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 ("SI list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Prema grafičkom prilogu br. 15.0 „Infrastrukturna rešenja , telekomunikaciona mreža i postrojenja” i 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 Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "SI.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("SI.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

20.

**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE
PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 1.7
Površina urbanističke parcele	16908.46 m ²
BRGP parcele	50725.38 m ²
Preporučena spratnost	P+7+Ps
Indeks izgrađenosti	3,00
Indeks zauzetosti	0,60

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parking prostori treba da se izvode pre svega u okviru naseljskih grupacija i moraju biti odvojeni od kolovozne površine i sa tvrdom podlogom. Kapaciteti i lokacije pojedinih parkirališta se utvrđuju na osnovu potreba stanovništva.

Parkiranje treba rešavati u okviru parcele. Zone za smeštaj vozila date u grafičkom prilogu, ove zone podrazumevaju prostor za smestaj vozila na površinskim parkinzima i u podzemnim garažama. Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i druge izgradnje, na jedno parking mesto po delatnostima iznose:

KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI	
NAMENA (na 1000m²)	BROJ PARKING MESTA
trgovina	60 pm (40-80 pm)
poslovanje	30 pm (10-40 pm)
ugostiteljski objekti	20 pm (6-25 pm)
hoteli	10 pm (5-20 pm)

Površine za parkiranje putničkih vozila su od asfalt betona ili betonskih ploča. Pri izradi tehničke dokumentacije neophodno je primeniti odredbe iz ovog pravilnika koje se odnose na parking mesta kao i na pešačke prelaze i prilaze objektima. U toku letnje sezone u pristupnim i sabirnim saobraćajnicama gde profil saobraćajnice to omogućava, moguće je organizovati privremena (sezonska) parking mesta sa posebnim režimom naplate, ukoliko se neugrožava pešači i saobraćaj u kretanju. Ovim predlogom plana predviđena je i izgradnja tri javne garaže. Jedna javna garaža predviđeno je da bude smeštena između Trga Republike i šetališta- Slovenske obale ukupnog kapaciteta od 152 parking mesta, sa dve podzemne etaže. Druga javna garaža predviđeno je da bude smeštena na uglu saobraćajnica S9-9 i S11-11 sa jednom podzemnom i dve nadzemne etaže ukupnog kapaciteta 125 parking mesta. Treća javna garaža, predviđena je na uglu magistralnog puta i ulice Trg Slobode, sa šest nadzemnih etaža ukupnog kapaciteta 408 parking mesta.

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

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

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

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

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

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

Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou

Usklađivanje delova u celinu

Komponovanje arhitektonskih objekata i celine

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

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

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

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

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

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

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

- Bočne- ivične delove kao vid obeležavanja zaokružene celine

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

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

Ulični ambijenti traže poštovanje horizontalne regulacije (što je planom i predviđeno) uz mogućnosti vertikalnog stepenovanja, različitih visina objekata, ali tako što će se

isticati pozicije uz raskrsnice, ugaone pozicije objekata, itd, cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovetnih kuća ili skupu različitih kuća.

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

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

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

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

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

Komponovanje volumetrije zahteva uspostavljanje jasnih pravila:

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

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

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodaan i pristupačan“.

- Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smeštaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.

- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

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

To zahteva:

- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije
- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta
- Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture
- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata
- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na celinu i na ostale delove
- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata
- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih delova, odnosno promenom ritma ili vidova oblikovanja

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Zakon o energetici (usvojen 2003. godine) i dokument "Energetska politika Republike Crne Gore" (usvojena 2005. godine) definišu obaveze Ministarstva za ekonomski razvoj CG, kao i drugih nadležnih institucija za oblast energetske efikasnosti (u daljem tekstu i EE) i obnovljivih izvora energije (u daljem tekstu i OIE).

U skladu sa odredbama iz Zakona o energetici pripremljena je "Strategija energetske efikasnosti RCG" (Strategija EE) i usvojena od strane Vlade RCG 13. oktobra 2005. godine. Strategija EE, pored ostalog, predviđa donošenje Zakona o energetskej efikasnosti, koji pretpostavlja osnivanje Crnogorske jedinice za energetskej efikasnost (CJEE) u okviru Ministarstva za ekonomski razvoj, a koja bi bila nadležna za promovisanje EE i OIE, kao i osnivanje posebnog Fonda za energetskej efikasnost (Fond za EE). CJEE je osnovana u okviru Ministarstva za ekonomski razvoj kao neformalna jedinica, sa angažovanjem dve osobe.

Osim toga, bio je osnovan i Savjet za implementaciju Strategije EE. Vlada CG je usvojila Akcione planove za realizaciju Strategije EE za 2006. i 2007. godinu. "Strategija razvoja energetike CG do 2025. godine", koju je Vlada CG usvojila u decembru 2007. godine, takođe prepoznaje važnost EE i predviđa donošenje posebnog Zakona o energetskej efikasnosti, osnivanje centralne institucije za EE (Agencija za EE i sl.), kao i postepeni razvoj cjelokupnog legislativnog, regulativnog i institucionalnog okvira za EE na osnovu relevantnih EU direktiva i standarda. Sve gore navedene aktivnosti predstavljaju značajne inicijalne korake za unaprijeđenje EE u Crnoj Gori. Međutim, još uvijek postoji velika praznina u vezi dostizanja minimuma EU legislativnog, regulativnog i institucionalnog nivoa.

I pored zvaničnog usvajanja značajnih dokumenata u oblasti EE, kao i gore pomenutih inicijativa, mali broj aktivnosti je realizovan, pa je u Crnoj Gori je još uvijek nejasna slika kako bolje promovisati EE. Svijest o značaju EE niska je na svim nivoima, počev od krajnjih potrošača pa do Vladinih zvaničnika.

Pitanjima koja su stub EE politike u EU, kao što je razvoj čvrstog legislativnog i regulativnog okvira i snažnih institucionalnih struktura koje bi obezbjedile održivost, sprovođenje mjera za stimulisanje tržišnih mehanizama i promovisanje promjena u ponašanju i dr., nije dat prioritet i nije posvećena adekvatna pažnja. Prioritet se daje brzim rezultatima, dok je u isto vreme veoma ograničen državni budžet dostupan za EE.

U Predlogu akcionog plana za realizaciju Strategije energetske efikasnosti 2008-2012. data je SWOT analiza za energetskej efikasnost u Crnoj Gori gde su primećene:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt tehničkih uslova Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-2662/2 od 06.08.2025.god. - Akt tehničkih uslova Sekretarijata za komunalno-stambene poslove, Opština Budva, broj 07-354/25-1372/2 od 11.08.2025.god. - Listovi nepokretnosti broj: 104-919-19653, 19654, 19655, 19656, 19657, 19658/2025 od 07.08.2024.god. i Kopiju plana, broj: 917-104-DJ-855/25 od 12.08.2025.god. izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Budva. - Akt tehničkih uslova Ministarstva unutrašnjih poslova, Direktorat za zaštitu i spašavanje, broj 13-236/25-UP-17987/2 od 24.09.2025.god. - Akt tehničkih uslova Vodovod i kanalizacija Budva, broj: 01-3926/2 od 08.08.2025.god. | |
|---|--|



-

Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE
Naziv karte:	Ažurirana topografsko-katastarska podloga sa granicom plana



Površine za turizam

-  Površine za turizam za turističko naselje i hotele
-  Površine za turizam (hoteli i smeštajni kapaciteti)
-  Površine za turizam (hoteli - kongresni turizam)
-  Površine za turizam (hotelski kompleksi, trgovački centri, izložbeni prostori, galerije, multifunkcionalne sale, zabavni sadržaji, ugostiteljski i uslužni objekti, poslovni prostori, lokali)
-  Površine za turizam za turistička naselja

Naziv planskog dokumenta:

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
BUDVA- CENTAR**

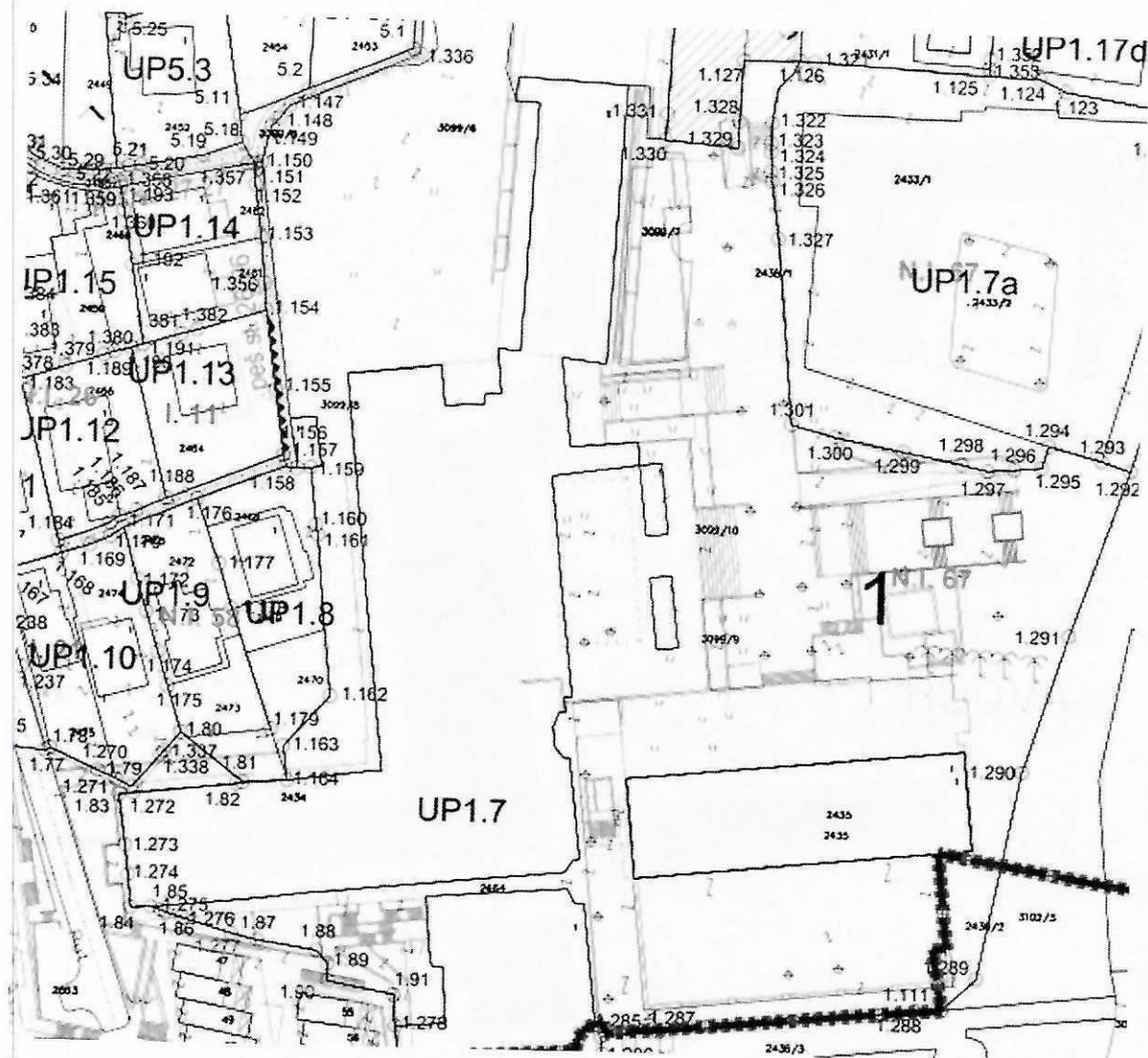
Naziv faze izrade planskog dokumenta:

IZMENE I DOPUNE

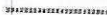
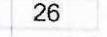
Naziv karte:

Detaljna namena površina



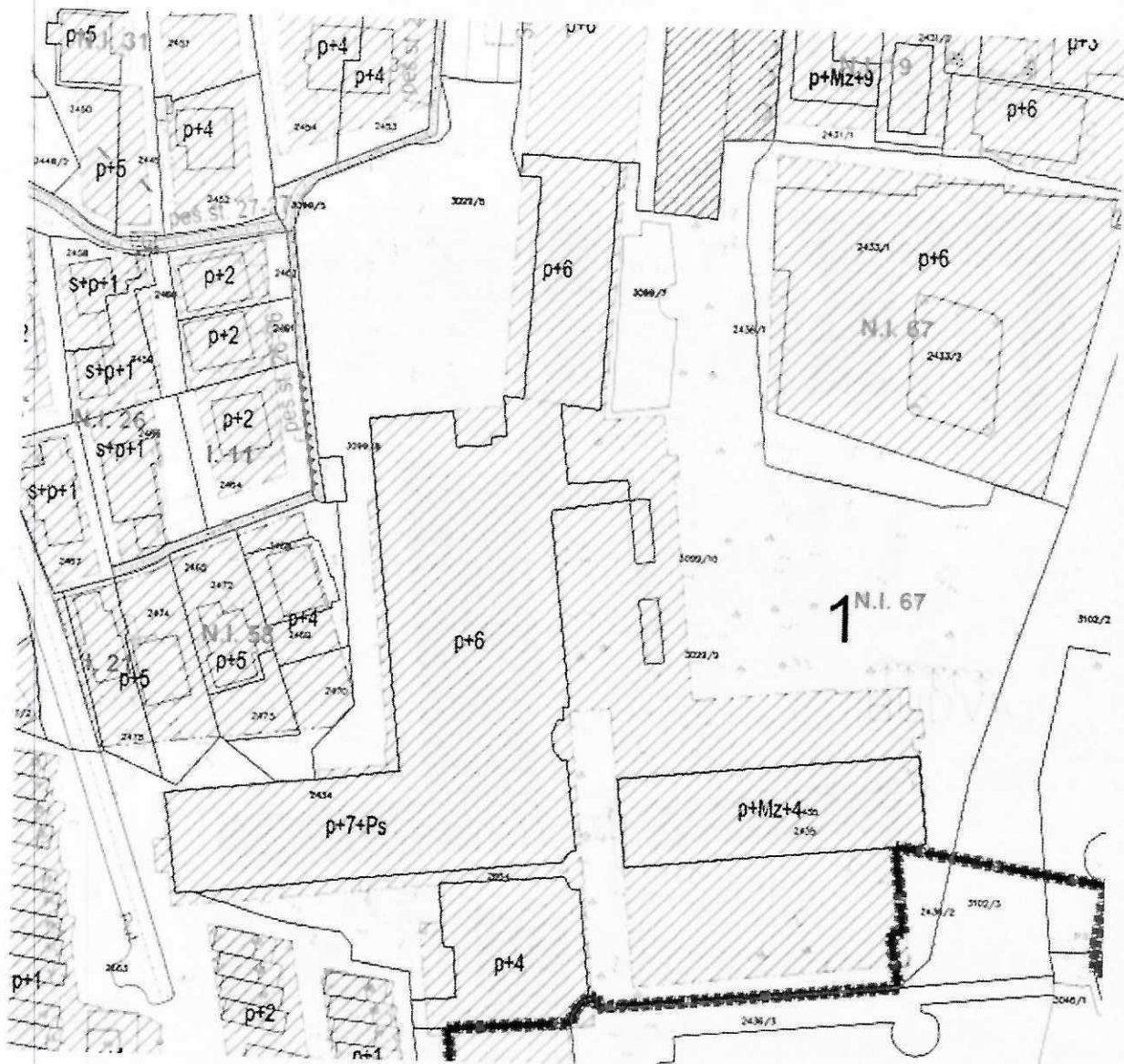


LEGENDA

-  Granica Plana
-  Granica PPPPN za Morsko Dobro
-  Granice starih Izmena i dopuna
-  Granice novih Izmena i dopuna
-  Granica katastarske parele
-  Broj katastarske parcele
-  Potok
-  More
-  Broj bloka
-  Regulaciona linija
-  Granica podbloka
-  Broj urbanističke parcele
-  Granica urbanističke parcele



Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE
Naziv karte:	Nacrt parcelacije - analitičko-geodetski elemer



LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPN za Morsko Dobro
	Graniče starih Izmena i dopuna
	Graniče novih Izmena i dopuna
	Graniča katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Manja vodena površina
	More
	Broj bloka
	Regulaciona linija
	Granica podbloka
	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Javni parking i garaža

USLOVI GRAĐENJA:

	Građevinska linija do koje se može graditi
	Moguća zona građenja

GABARITI:

	Postojeći objekti
	Preliminarni - orijentacioni isprojektovani objekti

ETAŽE:

P	Prizemlje
Mz	Mezanin
(n)	broj (n) 1,2, 3,... nadzemne etaže (spratovi i potkrovlja)

Napomene
suteran, podrum, i svi vidovi podrumskih etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu

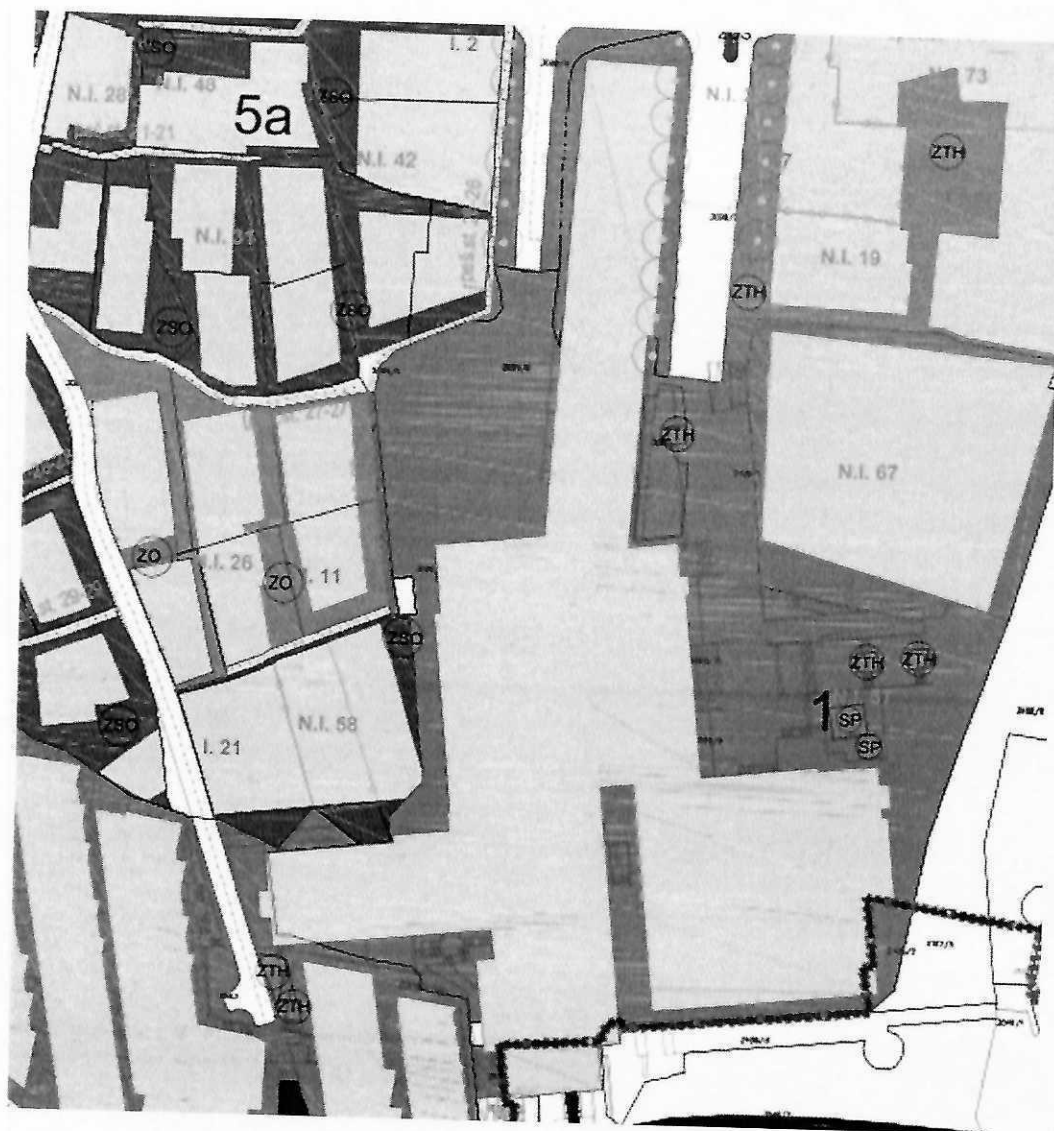


Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE
Naziv karte:	Nivelaciono rešenje



-

Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE
Naziv karte:	Regulaciono rešenje



OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

-  ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
-  ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
-  ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
-  SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE
-  ZELENILO ZA TURIZAM (HOTELI)
-  ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA



Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE
Naziv karte:	Hortikulturno rešenje



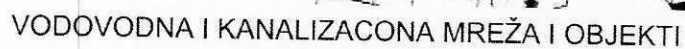
LEGENDA

- Granica Plana
- Granica PPPPN za Morsko Dobro
- Granice starih Izmena i dopuna
- Granice novih Izmena i dopuna
- Granica katastarske parele
- Broj katastarske parcele
- Potok
- More

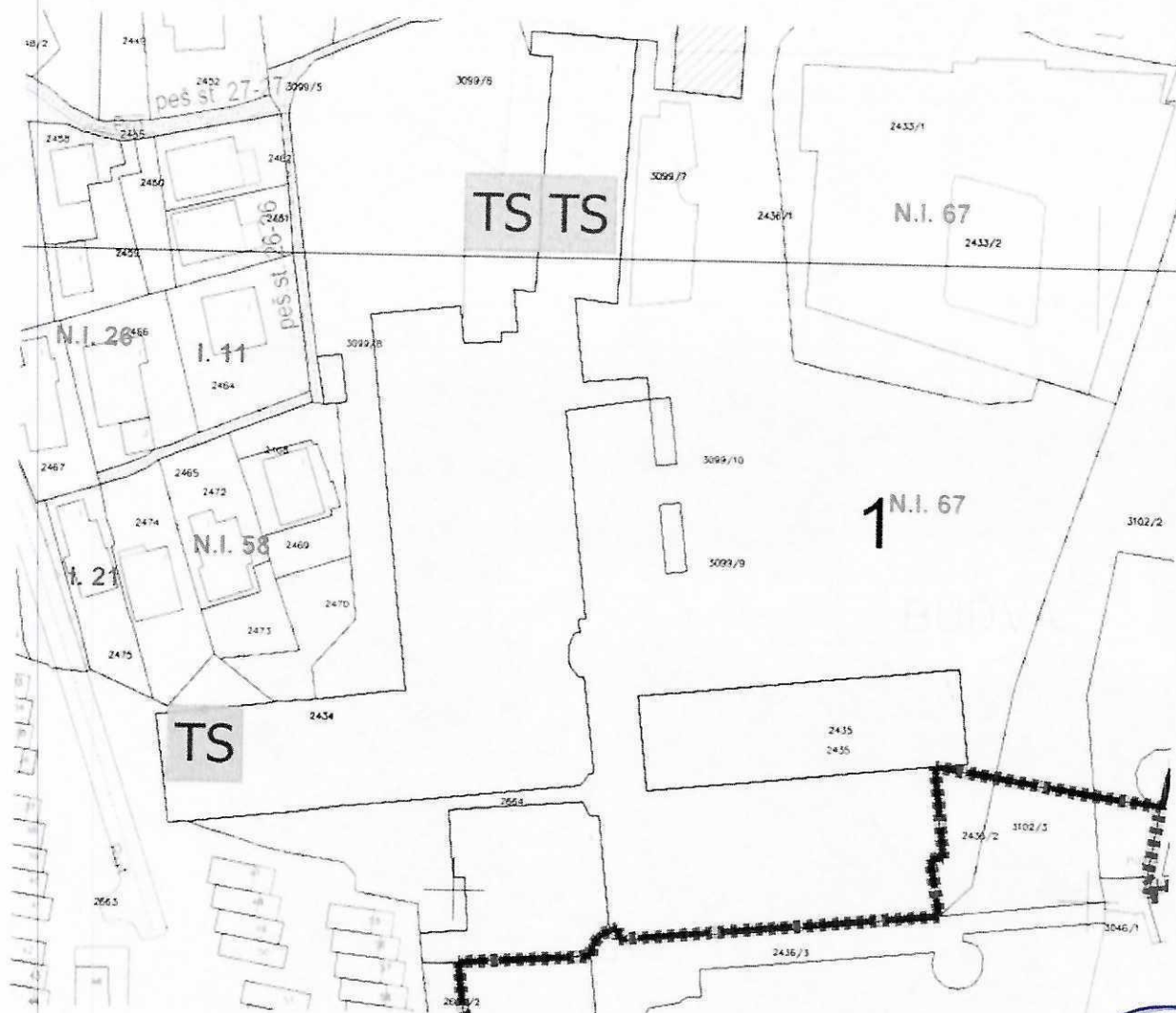
- Osovina saobraćajnica
- Ivičnjak
- Trotoar
- Tangenta osovine saobraćajnica
- Naziv saobraćajnica
- Oznaka presjeka tangenata
- Oznaka presjeka saobraćajnica
- Kolsko pješačke površine
- Pješačke površine
- Šetalište
- Javni parking i garaža
- Geodetsko-analiitičke tačke



Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE
Naziv karte:	Plan saobraćaja sa analitičko - geodetskim elementima



Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE



ELEKTRENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

POSTOJEĆE PLANIRANO

TS

TS

TS 10(20)/0,4 kV

PODZEMNI EL VODOVI 10 kV

PODZEMNI EL VODOVI 10(20)+1 kV+JO



Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE
Naziv karte:	Infrastrukturalna rešenja, elektroenergeticalna mreža i postrojenja



TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA
POSTOJEĆE PLANIRANO



PTT (automatska telefonska centrala)
Udaljeni pretplatnički stepeni

Bazna stanica

TK kanalizacija

TK kanalizacija (proširenje)

TK kabl + KDS

Unutrašnji kućni izvod



Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE
Naziv karte:	Infrastrukturna rešenja, telekomunikaciona mreža i postrojenja



D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA
Sektor 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					
21.08.2025					
Org. broj	Proj. broj	Drž. broj	Drž. broj	Drž. broj	Drž. broj
06-333/25-6214/2					

Broj: 01-3926/2

Datum: 08.08.2025.

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/25-6214/5 od 30.07.2025.godine (naš broj 01-3926/1 od 04.08.2025. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **HG BUDVANSKA RIVIJERA AD BUDVA**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 3099/3, KO Budva, Urbanistička parcela: 1.7, DUP "Budva centar – izmjene i dopune", UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

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

- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 5 bara.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

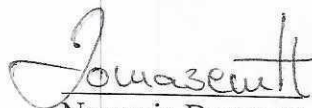
Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva

<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama>

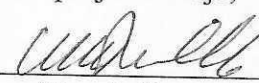
<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

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

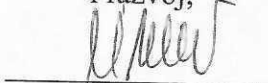
Obrada,


Nemanja Domazet

Služba za planiranje i
projektovanje,


Momir Tomović

Sektor za planiranje
i razvoj,


Mladen Lakčević


VD Izvršni direktor,
Mladen Lakčević

Primljeno	30. 09 2025			
Org. jed.	Služba mup	Redov. pos.	Služba	Redov. pos.
06 333/25-6214/6				



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Jovana Tomasevica bbl.
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-833
email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-236/25-UP1-17987/2

Podgorica, 24.09.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-6214/6 od 30.07.2025.godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem 13-236/25-UP1-17987/2 dana 30.07.2025. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namijenjenog za turizam za turistička naselja, na urbanističkoj parceli UP-1.7, koju čini katastarska parcela broj: 3099/3 K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Budva centar" ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi br. 25/11), opština Budva, po podnosiocu zahtjeva "HOTELSKA GRUPA BUDVANSKA RIVIJERA" A.D. Budva., 13-236/25-UP1-17987/2 od 24.09.2025. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



OPŠTINI DIREKTOR

Drag Bešović



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-833

email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-236/25-L PI-17987/2

Podgorica, 24.09.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-6214/6 od 30.07.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-L PI-17987/2 datim 30.07.2025. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu **Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namijenjenog za turizam za turistička naselja, na urbanističkoj parceli UP 1.7, koju čini katastarska parcela broj: 3099/3 K.O. Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Budva centar" ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi br. 25/11), opština Budva, po podnosiocu zahtjeva "HOTELSKA GRUPA BUDVANSKA RIVIJERA" A.D. Budva.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 145 stav 3 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), člana 34 stav 1 tačka 6 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21 i 3/23), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),

daje sledeće:

M I Š L J E N J E

- Prihvata se dostavljeni akt - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA sa aspekta definisanih zakonskih i tehničkih propisa koji će se primjenjivati prilikom izrade tehničke dokumentacije (faze zaštite od požara), uz uslov da se isti dopuni sljedećim:

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje" ulova ili istovar...") OPASNIH MATERIJALA (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima i DRUGIM MEDIJIMA (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa ViK-om/, Elekrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, izraditi - **PROJEKT/ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA** u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21 i 3/23), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova), - Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), - Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br. 18/92), Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i ostalim tehničkim propisima - standardima (koji definišu oblast zaštite od požara), u čijem posebnom prilogu - grafičkom dijelu OBRADITI ZONE OPASNOSTI I BEZBJEDNOSNA RASTOJANJA SA MJERAMA ZAŠTITE OD POŽARA, KAO I OBAVEZNO PROJEKTOVATI SPOLJNU HIDRANTSKU MREŽU, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar PROJEKTOVATI UNUTRAŠNJU HIDRANTSKU MREŽU.

Obradili:

Nikola Goljević - Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



REALNI DIREKTOR
Ivan/Bećić



Crna Gora
Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 , www.budva.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine	
Primljeno	07.09.2025
Događaj	06-333/25-6214/5

Broj: 07-354/25-1372/2
Budva, 11.08.2025.godine

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 07-354/25-1372/1 od 01.08.2025.godine (**Vaš broj 06-333/25-6214/4 od 30.07.2025.godine**) za izdavanje saobraćajnih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekata za turizam za turistička naselja, na urbanističkoj parceli UP 1.7 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Budva – centar,, (Službeni list CG - opštinski propisi broj 24/08), na osnovu člana 11 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/2025) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 09/09), d o n o s i:

SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE NA KONTAKTNU SAOBRAĆAJNICU

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a „Budva – centar,, karta: 12.0 Plan saobraćaja sa analitičko-geodetskim elementima.

U tekstualnom I grafičkom dijelu DUP-a, navedeno je da urbanističku parcelu 1.17 čini VIŠE katastarska parcela, među kojima je I kat.parcela 3099/3 KO Budva. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje formiraju predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije. **U tom smislu treba korigovati nacrt UTU u kome je u tački 5.2 konstatovano da urbanističku parcelu čini samo kat.parcela 3099/3 KO Budva.**

DUP-om „Budva – centar,, za predmetnu urbanističku parcelu predviđen je pristup sa saobraćajnice S14-14 (na kp 3099/16, 2355 i 3099/4 KO Budva) upisane u Upravi za katastar kao javni put u vlasništvu Hotelske grupe Budvanska Rivijera. Međutim, DUP-om je istovremeno onemogućen pristup ovoj saobraćajnici na način što je druga urbanistička parcela UP 17a (koju čine kp 3099/2 I 3099/11 KO Budva, javni putevi u vlasništvu Crne Gore sa upisanim pravom korišćenja Opštine Budva) preseca pristup i onemogućava funkcionisanje saobraćajnice S 14-14. **Na UP 17a DUP-om je planirana javna garaža, pa se dio ove urbanističke parcele ne može koristiti kao pristup drugoj urbanističkoj parceli u ovom slučaju UP 1.17 bez regulisanja imovinsko pravnih odnosa sa Opštinom Budva.**

Urbanistička parcela mora imati obezbijeden kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu s planskim dokumentom. (član 59 Zakon o uređenju prostora "Službeni listu CG", br. 19/2025) što je u slučaju izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 26.2, blok 26b, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a `` Budva – centar `` **nije ispunjeno.**

Kao potvrdu ispunjenosti propisanih normativa za parkiranje uključujući i parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom u tehničkoj dokumentaciji prikazati rekapitulaciju kapaciteta svih pojedinačnih sadržaja u objektu, broj potrebnih i broja ostvarenih parking mjesta.

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.

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, važno je integrisati sve navedene aspekte kako bi se postigla maksimalna bezbjednost u odvijanju saobraćaja. Pravilno planiranje i implementacija ovih smernica doprinose smanjenju rizika od nesreća i poboljšanju opšteg kvaliteta saobraćaja u urbanim sredinama.

Napomena:

- U tekstualnom dijelu DUP-a Poglavlje: **USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA**, Izgradnja na parceli (strana 221) propisana je obaveza investitora: prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-2662/2
godine

29.08.2025	
06-333/25-6214/4	

Podgorica, 06.08.2025.

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2662/1 od 31.07.2025. godine

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

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-6214/1, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta za izgradnju objekta za turizam za turistička naselja, na urbanističkoj parceli UP 1.7, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Budva – centar Izmjene i dopune („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 25/11), opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru Hotelska grupa Budvanska rivijera a.d. Budva, obavještavamo Vas sledeće:

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.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelske komplekse van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekta za turizam za turistička naselja, na urbanističkoj parceli UP 1.7 (BRGP 50725.38), **neophodno je da Nosilac projekta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.**



dr Milan Gazdić
DIREKTOR

Dostavljeno:

- naslovu,
- 03
- a/a



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-19653/2025

Datum: 07.08.2025.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 06-333/25-6214/3 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2819 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2436	2		23 23		OTVORENI BAZEN	Prirodno neplodno zemljište		160	0.00
2436	3		23 23		OTVORENI BAZEN	Prirodno neplodno zemljište		580	0.00
2660	2		23		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Javni putevi		135	0.00
2665	1	1	23 23		OTVORENI BAZEN	Bazen		733	0.00
2865	2		19 99/14	16/03/2015	RESTORAN PARKN	Neplodna zemljišta		291	0.00
2865	2	1	19 99/14	16/03/2015		Stambene zgrade GRADENJE		107	0.00
								2006	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000000004651	HOTELSKA GRUPA,,BUDVANSKA RIVIJERA,, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva		1/1
		Osnov prava	Svojina

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2665	1	1	Nestambeni prostor	980	733	Svojina 1/1 HOTELSKA GRUPA,, BUDVANSKA RIVIJERA,, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva 0000000004651
2865	2	1	Stambene zgrade GRADENJE	2015	P 107	Svojina 1/1 HOTELSKA GRUPA,, BUDVANSKA RIVIJERA,, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva 0000000004651
2865	2	1	Nestambeni prostor GRADENJE	1	P 98	Svojina 1/1 HOTELSKA GRUPA,, BUDVANSKA RIVIJERA,, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva 0000000004651

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2436	2			46	Prirodno neplodno zemljište	08/04/2002 0:0	Morsko dobro



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-19654/2025

Datum: 07.08.2025.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 06-333/25-6214/3 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2898 - 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
2434		1	19 19		RESTORAN PARKN	Hotel ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		3494	0.00
2664		4	23 23		ZATVORENI BAZEN	Stambene zgrade KUPOVINA		575	0.00
								4069	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002391082	- - „BEPPLER & JACOBSON MONTENEGRO„DOO BUDVA MEDITERANSKA BR.2.HOTEL „AVALA„ BUDVA	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2434		1	Hotel KUPOVINA	980	P9 3494	Svojina 1/1 „BEPPLER & JACOBSON MONTENEGRO„DOO 0000000191462 BUL.REVILUCIJE BR.74.PODGORICA PODGORICA
2664		4	Stambene zgrade	980	P 575	Svojina 1/1 „BEPPLER & JACOBSON MONTENEGRO„DOO 0000000191462 BUL.REVILUCIJE BR.74.PODGORICA PODGORICA

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
2434		1		4	Hotel	05/08/2021 8:42
2434		1		4	Hotel	05/08/2021 8:42

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
2434/0	I	104-2-919-2489/1-2023	18.04.2023 12:46	ADVOKAT ĐUKANOVIĆ R DRAGOLJUB	UPIS ZABILJEŽBE TUŽBE U LN 2898 KO BUDVA NA KP 2434



3600000322



104-919-19655/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-19655/2025

Datum: 07.08.2025

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 2475 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2436	1		23 23	28/05/2021	GOSPOŠTINA	Trg ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		6552	0.00
								6552	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000000004651	HOTELSKA GRUPA „BUDVANSKA RIVIJERA“, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva	Susvojina	5288/6552
0000002903000	OPŠTINA BUDVA BUDVA Budva	Susvojina	1264/6552

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2436	1			1	Trg	28/05/2021 11:42	Spomenik kulture RJEŠENJE RZZZSK 02-27 OD 19.01.1994.G.
2436	1			4	Trg	05/08/2021 8:41	Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE CASINO AVALA DOO BUDVA IZJAVLJENE PROTIV RJEŠENJA OVOG ORGANA BR. 954-104-U-7542/18 OD 4.06.2021.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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-19656/2025

Datum: 07.08.2025.

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 2898 - 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
2435		1	23 23		GOSPOŠTINA	Hotel KUPOVINA		759	0.00
								759	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002391082	- - „BEPPLER & JACOBSON MONTENEGRO„DOO BUDVA MEDITERANSKA BR.2.HOTEL „AVALA„ BUDVA	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2435		1	Hotel KUPOVINA	919	P 759	Svojina „BEPPLER & JACOBSON MONTENEGRO„DOO BUL.REVILUCIJE BR.74.PODGORICA PODGORICA
						1 / 1 0000000191462

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2435		1		9	Hotel	0:0	Spomenik kulture RJES.RZZZSK 02-112 OD 07.02.1994.GOD.

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: 104-919-19657/2025

Datum: 07.08.2025.

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 355 - 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
3099	3		19 19	09/11/2018		Livada 1. klase		1487	10.41
3099	4		19 19	09/11/2018		Javni putevi		651	0.00
3099	6		19 19			Javni putevi		2317	0.00
3099	7		19 19		OTVORENI BAZEN	Neplodna zemljišta		278	0.00
3099	8	1	23 23		OTVORENI BAZEN	Stambene zgrade		28	0.00
3099	9	1	23 23		OTVORENI BAZEN	Stambene zgrade		39	0.00
3099	10	1	23 23		OTVORENI BAZEN	Stambene zgrade		39	0.00
3099	15		19 19	09/11/2018		Livada 1. klase EKSPROPRIJACIJA		1	0.01
3099	16		19 19	09/11/2018		Javni putevi EKSPROPRIJACIJA		174	0.00
									5014
									10.42

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zastup.	Prav. pos.	Broj pos.	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3099	16			1	Javni putevi	09/11/2018 9:34	Zabilježba spora TUŽBE RADI -RADI UTVRDJIVANJA PRAVA SVOJINE PRED ATE OSN.SUDU KOTOR.14.12.2007.
3099	16			2	Javni putevi	09/11/2018 9:35	Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE IZJAVLJENE NA RJEŠ.OVOG ORGANA BR.954-104-U-64/08.OD 21.01.2008.ADV. KANC.-JOVOVIĆ KAO PUNOM. HTP-BUDVANSKA RIVIJERA AD BUDVA.
3099	16			3	Javni putevi	11/01/2022 13:42	ZABILJEŽBA TUŽBE VUJIČIĆ BOŽIDARA IZJAVLJENE PROTIV RJEŠENJA DRUGOSTEPENOG ORGANA BR.07-2-1124/1-2021.OD 17.11.2021.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, 030/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnica:

Sonja Tomašević
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-19658/2025

Datum: 07.08.2025.

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 317 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Br. i zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3099	5		19 19			Javni putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		257	0.00
								257	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broja	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6000000000000000000	CRNA GORA	Svojina	1/1
0000002003000	OPŠTINA BUDVA BUDVA Budva	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:

Tomasević Sonja, dipl.ing.geodezije

Datum: 12.08.2025.



3099/4, 3099/3, 3099/16, 3099/15

KOPIJA PLANA

3099/2

/// /// ///

V V

3099/3

3099/2

3099/11

3099/6

3099/17

3102/2

БУДВА

2660/3

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Ob/adio:

Ovjerava
Službeno lice: