



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: 06-333/25-6213/10

Podgorica, 29.07.2025.godine

Hotelska grupa "BUDVANSKA RIVIJERA" A.D.

BUDVA

Trg Slobode 1

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-6213/10 od 29.07.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata u okviru površina za turističko naselje i hotele - T1a, na urbanističkoj parceli UP S1, blok 30 (UP S1-30), u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva - centar“ ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 25/11), Opština Budva.



Dostavljeno:

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

Saglasna

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

M. Pavićević

Odobrio

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

Direktorata za građevinarstvo

B. Todorović

Obradila

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

B. Petrović

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-6213/10 Podgorica, 29.07.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br.19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Hotelske grupe "BUDVANSKA RIVIJERA" A.D. iz Budve , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za rekonstrukciju objekata u okviru površina za turističko naselje i hotele - T1a , na urbanističkoj parceli UP S1, blok 30 (UP S1-30) , u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva - centar“ ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 25/11), Opština Budva.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Hotelska grupa "BUDVANSKA RIVIJERA" A.D. - Budva
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<i>Plan</i> Prema grafičkom prilogu br. 1.0 „Ažurirana katastarsko-topografska podloga sa granicom plana“ Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva - centar“, na predmetnoj lokaciji su evidentirani postojeći objekti. <i>Katastarska evidencija</i> Prema listu nepokretnosti 3484 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 3074/1 KO Budva, javni putevi, površine 31131 m² Prema listu nepokretnosti 355 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 1262 KO Budva, zgrada 1, zgrade u trgov.ugost. i turizmu, površine u osnovi 4218 m², - na katastarskoj parceli 1263 KO Budva, dvorište, površine 662 m², - na katastarskoj parceli 1263 KO Budva, zgrada 1, zgrade u trgov.ugost. i turizmu, površine u osnovi 4153 m²,	

- na katastarskoj parceli 1264 KO Budva, dvorište, površine 96 m²,
- na katastarskoj parceli 1264 KO Budva, zgrada 1, zgrade u trgov.ugost. i turizmu, površine u osnovi 281 m²,
- na katastarskoj parceli 1271/3 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 2665m²,
- na katastarskoj parceli 1271/4 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 1049m²,
- na katastarskoj parceli 1271/5 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 1123m²,
- na katastarskoj parceli 1271/7 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 2189m²,
- na katastarskoj parceli 1271/8 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 1029m²,
- na katastarskoj parceli 1271/10 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 214m²,
- na katastarskoj parceli 1271/11 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 1544m²,
- na katastarskoj parceli 1271/12 KO Budva, zgrada 1, poslovne zgrade u privredi, površine u osnovi 260 m²,
- na katastarskoj parceli 1271/13 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 5570m²,
- na katastarskoj parceli 1271/24 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 2454m²,
- na katastarskoj parceli 1271/25 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 243m²,
- na katastarskoj parceli 1271/26 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 168m²,
- na katastarskoj parceli 1271/27 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 231m²,
- na katastarskoj parceli 1271/28 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 550m²,
- na katastarskoj parceli 1271/34 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 559m²,
- na katastarskoj parceli 1271/35 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 151m²,
- na katastarskoj parceli 1271/42 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 334m²,
- na katastarskoj parceli 1271/45 KO Budva, neplodna zemljišta, površine 242m².

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Predmetna lokacija se nalazi u Kvartu 11-B30, B31, B32, B33, B34, B35, B37, B38. Prostor posmatrane podceline obuhvata kompaktnu zonu hotelskih kompleksa, oivičen ulicama – Jadranski put, Slovenskom obalom, ulicom koja povezuje magistralu i Slovensku obalu sa istočne strane i potokom Grđevica. Planom se predviđa podizanje kapaciteta smještaja postojećih i izgradnju novih hotelskih

kompleksa. Za prostor posmatrane podcjeline predviđena je izrada Urbanističkog projekta.

Planirana osnovna namjena prostora u okviru ove prostorne cjeline je:

- turistička naselja i hoteli
- uređene parkovske površine (duž potoka Grđevica) – b30, 31, 32
- površine za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport (specijalizovane škole, zdravstvo, sport i rekreacija) – b32

Kao dopunska namjena prostora predviđaju se:

- hotelski kompleksi

U okviru ovog kvarta moguće je smjestiti sljedeće sadržaje kao prateće funkcije:

- smještajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim sadržajima: izložbene galerije, sale za predavanja i filmske projekcije, otvorene scene, ugostiteljski sadržaji (restorani, konobe, kafei), internet kafei, butici, prodavnice specijalizovane i mješovite robe, velnes centar, teretana, sauna, bazen; u dijelu zone uz Slovensku obalu i Jadranski put (blokovi 32, 33, 38) naglašena je mogućnost izgradnje manjih sportskih terena i drugih zabavno-rekreativnih sadržaja.
- turističko-ugostiteljski sadržaji sa smještajnim kapacitetima: restorani, konobe, kafei, internet kafei, apartmanski smještaj; hotelski smještaj
- uređeni otvoreni prostori: trgovi, skverovi, pjaceta, otvorena scena

Planiranim rješenjem nastavlja podržava se osnovna koncepcija i prethodo planski formirane zone sa jasno definisanim pozicijama objekata, pristupa, prilaza. Čvršći regulacioni karakter kvart dobija prema potezu Jadranskog puta (b30, b38), u blokovima u kojima je predviđen razvoj rekreativnih i zabavnih sadržaja u okviru hotelskog kompleksa prema Slovenskoj obali (b32, b33) i u delu hotelskog kompleksa prema Slovenskoj obali (b35,37).

Građevinske linije se nalaze na regulaciji pristupnih (internih) površina i pješačkih ulica unutar kompleksa, kao i na delovima novoformiranih saobraćajnih pristupa ili blago povučeni od njih. U odnosu na veće saobraćajne tokove (magistralu) udaljeni od regulacione linije u meri da omogućavaju formiranje zona stacionarnog saobraćaja ili rekreativnih i otvorenih uređenih (zelenih) prostora. U okviru predviđenih maksimalnih zona gradnje u okviru blokova 32, 33, 35, 37 i 38 položaj građevinskih linija prati liniju regulacije Slovenske obale i novoformirane pristupne saobraćajnice kroz središte područja.

Položaj građevinskih linija prema unutrašnjem prostoru omogućava formiranje prodora/prolaza ili više mikroambijenata na prostoru kvarta, kao i poprečne veze između susednih blokova u okviru kvarta.

Planom su definisane minimalne i maksimalne zone gradnje koje omogućavaju širok spektar mogućnosti oblikovanja fizičke strukture i stepenovanje kapaciteta izgradnje. Na posmatranom prostoru kvarta koji čine hotelski kompleksi, planom je predviđena umerena i uravnotežena spratnost objekata, s obzirom na postojeći karakter prostora i tip izgrađene strukture.

Prema grafičkom prilogu broj 5.0 „*Detaljna namena prostora*“, predmetna urbanistička parcela **UP S1-30** opredijeljena je za namjenu turizam **T1a – površine za turističko naselje i hotele**.

Rekonstrukcija podrazumijeva izvođenje radova na postojećem objektu, u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu objekta.

USLOVI ZA TURISTIČKE KAPACITETE

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. 23/05).

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

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

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- 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 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*“.

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.
- 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, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg 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.
- 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



UP S1-30

- **Nivelaciono rešenje**
- preporučena spratnost je P+Mz+9
- **Urbanistički pokazatelji**

UP S1-30

- $P=24426.41\text{m}^2$
- $P_{\text{pod obj.}}=14655.85\text{m}^2$
- $P_{\text{slob.povrs.}}=9770.56\text{m}^2$
- $BRGP=59109.14\text{m}^2$
- $IZ=0.60$
- $II=2.42$

Urbanistički parametri za UP S1-30 dati su u sljedećoj tabeli:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
30	24426.41	59109.14	0.60	2.42

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
S1-30	24426.41	14655.85	9770.56	59109.14	0.60	2.42

7.2.

Pravila parcelacije

Urbanistička parcela S1-30, UP S1 Blok 30 sastoji se od katastarskih parcela 1271/8, 1271/45, 1271/11, 1271/12, 1271/25, 1271/10, 1271/42, 1271/26, 1271/27, 1271/5 KO Budva i dijelova katastarskih parcela 3074/1, 1271/4, 1271/13, 1271/3, 1262, 1271/34, 1271/35, 1263, 1271/24, 1271/7, 1271/28 i 1264 KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva - centar“, Opština Budva.

Uslovi za parcelaciju:

- 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.
- Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje.
- Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu br. 7.0 – „Plan parcelacije -analiticko-geodetski elementi“.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).
- Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.
- Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao cjeline. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističkotehničke uslove na nivou urbanističke parcele.
- U slučaju da se vlasnici formiranih urbanističkih parcela dogovore o formiranju nove (ukrupnjen urbanističke parcele od prethodne dvije) moguće je izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za novoformiranu parcelu kao zbira uslova koji su važili na prethodne dvije, 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
	OPŠTI USLOVI GRAĐENJA Osnovni uslovi Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksiran, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namjenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.). Nije dozvoljena izgradnja: - u zoni između građevinske i regulacione linije, - na zemljištu namjenjenom za javne kolske i pješačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine - na prostoru gdje bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije – susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina. Iskazana BRGP podrazumjeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično dijelovi objekata (garaže, podrumi, sutereni). Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : •Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25) •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). •Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list RCG", br. 23/05).
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika Obezbeđenje 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 ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) 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 5 stav 6 Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,

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

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

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

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

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

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

10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjernih gravitacionih voda,
14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske 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.

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.

Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za rekonstrukciju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.006/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za 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)

Akt ovog ministarstva broj 06-333/25-6213/6 od 02.06.2025.godine, upućen Ministarstvu unutrašnjih poslova, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

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

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

Klima

Temperatura vazduha

Područje opštine odlikuje se mediteranskom klimom koja je samo u višim dijelovima 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° C.

Insolacija

Mjerenja su pokazala da srednja godišnja vrijednost trajanja sijanja sunca iznosi 2283 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 direktnoj zavisnosti sa padavinama, a oba klimatološka elementa su odlika zimske polovine godine. Mjerenja su pokazala da Budva ima prosječno

godišnje 110 vedrih dana. Ljetni 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

Stepen 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 najmanji ljeti (9%).

Vetar

Na Budvanskoj rivijeri naj češći 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 ljetni 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.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

9.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se mjerama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamjenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije:

- Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;

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

Zaštita vazduha

Zaštita vazduha na prostoru DUP-a sprovodiće se kao integralni dio strategije, uslova i mreže monitoringa i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.

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

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

Zaštita voda

Zaštita voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:

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

Obavezne mjere zaštite voda:

- Pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata) obavezne su mere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent;
- U postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namena, zabranjeno je deponovanje otpada svih kategorija na morskoj obali, kupalištu i ostalim prostorima morskog dobra;
- Obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gde postoji rizik takve pojave, preko taložnika - separatora masti i ulja;
- Obavezan je tretman svih otpadnih voda;

- Do uspostavljanja sistema upravljanja otpadnim vodama, obavezan je tretman otpadnih voda iz planiranih i postojećih objekata;
- Svi planirani objekti moraju obezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje, prenamene, ili bilo kakve intervencije u prosotoru u obavezi su da izgrade uređaj za tretman otpadnih voda,
- Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent („Sl. list RCG“, br. 10/97, 21/97).

Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrijednosti
Planirana namjena prostora maksimalno je vrijednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrijednosti područja Bečića.

U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću.

Planom su predviđene mjere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrijednost.

Zaštita od buke

Zaštita od pojave prekomjerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

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

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

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

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1790/2 od 06.06.2025. godine.

10.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Prema grafičkom prilogu br.10 – „Hortikulturno rešenje” – ZTH – zelenilo za turizam (hoteli).

Zaštita i unapređenje postojećeg zelenog fonda

Zaštita postojećeg fonda zelenih površina grada i njihovo unapređenje rekonstrukcijom, uklanjanjem privremenih objekata i zamjenom biljnog fonda vrši se registrovanjem tih površina, formiranjem katastra zelenih površina grada i njihovom valorizacijom stanja. Postojeće zelene površine prikazane u planu su fiksne kao površina ali se mogu unapređivati u okviru svoje tipologije ili se mogu mijenjati u okviru tipologije zelenih površina.

Zelenilo integrisano u ostale namjene

- Kod planiranja i izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr.
Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina.

Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski djelovi (suteran ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti. U okviru plana predviđa se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže, posebno one koja je u bloku br.28.

- Planiranim intervencijama predvidjeti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamjensko korišćenje planirati u zonama grada koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škole.

- Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dječije ustanove, objekte uprave i kulture, oko vjerskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rješavati vizuelne konflikte sa susjednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke.

- U novim pješačkim zonama predvidjeti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rješenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima sijenke.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:

Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasljeđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;

Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasljeđa i mogućnost njihove primene u ovom okruženju;

Aktivnosti koje predstavljaju pretnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su:

Izgradnja stambenih, poslovnih i drugih objekata, koji mogu da svojim izgledom, gabaritom, oblikom, ili na drugi način umanje vrijednosti, značaj ili autentičnost zaštićenog objekta ili njegove okoline;

	Određivanje namjena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.). Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području u cilju očuvanja identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu. Zaštita arheoloških lokaliteta podrazumjeva sljedeće mjere: Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finasira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gdje se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze; Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmjenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze. Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br.19/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15). Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.
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).

	Akt – Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, Sekretarijata za privredu – Opština Budva, broj UPI-13-319/25-346/2 od 10.06.2025.godine.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br. 14 <i>"Infrastrukturalna rešenja, elektroenergetska mreža i postrojenja"</i>, na predmetnoj lokaciji urbanističkoj parceli UP S1, blok 30 (UP S1-30), nalazi se postojeća TS. Akt ovog ministarstva broj 06-333/25-6213/6 od 02.06.2025.godine, upućen Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu d.o.o., na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 13.0 – <i>"Infrastrukturalna rešenja, vodovodna i kanalizaciona mreža i postrojenja"</i>. Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Budva, br. 01-2809/2 od 06.06.2025. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Prema grafičkom prilogu broj 12 – <i>"Plan saobraćaja"</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove – Opština Budva, broj 07-354/25-973/2 od 13.06.2025.godine. Akt Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj 04-6734/2 od 11.07.2025. godine.
17.4	Uklanjanje komunalnog otpada
	Upravljanje otpadom

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

- Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom);
- Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada;
- Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namjenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada;
- Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmještaj istih vršice se prema Planu razmještaja, gdje su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora;
- Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.

Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Bečića prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m²,
- na parcelama objekata mješovite namjene (SMN)
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja,
- na parcelama objekata turističke namjene,

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

	Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.
17.5	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -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) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Pribaviti potvrdu postojanja katastra elektronsko-komunikacione infrastrukture, odnosno elektronskih komunikacionih instalacija na datoj lokaciji od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA 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 razrušen 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 po nekoliko stotina metara.

Geološka struktura i sastav

Prostor Crne Gore u geološkom pogledu pripada Dinaridima, i to: Unutrašnjim i Spoljašnjim. Na njenoj teritoriji jasno se ispoljavaju četiri strukturno-tektonske jedinice koje se međusobno značajno razlikuju po geološkom sastavu i tektonskom sklopu. Ove geotektonske jedinice su poznate pod nazivima: Durmitorska, Visoki krš, Budva-Cukali i Paraautohton.

Geološki sastav tla budvanskog područja je složen i raznovrstan.

U **hidrološko-inženjersko-geološkom** pogledu stijene se na području opštine Budva dijele u tri grupe:

- Vezane stijene, čine ih eruptivi i krečnjaci sa rožnacima, a izgrađuju primorski planinski vijenac. Dobre su nosivosti i predstavljaju hidrološki kolektor;
- Slabije vezane stijene (fliševi, laporci, glinci, pješčari, konglomerati i rjeđe tanko pločasti krečnjaci) javljaju se u pojasu i pobrđu. Ove stijene su hidrološki izolatori, nestabilni su i podložni eroziji, a imaju malu nosivost;
- Nevezane stijene (pijeskovi, šljunkovi, glinoviti šljunci i gline) formiraju aluvijalne ravni, polja i rječna korita. Ove stijene su hidrološki kolektori, male nosivosti.

Hidrogeološke karakteristike

U okviru hidrogeološke cjeline "Karstna polja, zaravni i visoke planine" (Visoki krš i dijelovi Durmitorske tektonske jedinice) izdvojena su značajnija ležišta izdanskih voda.

Pedološki pokrivač

Na području opštine Budva sreću se slijedeći tipovi zemljišta: veoma plitka i erodirana crvenica, alpske rendzine (plitka erodirana buavica), aluvijalno-deluvijalna zemljišta, antropogena smeđa zemljišta na terasama:

- Najveću teritoriju zauzima plitka i erodirana crvenica, karakteristična za mediteransku klimu. Debljine je oko 50-60 cm i spada u šumska zemljišta. Sadrže dosta gline i praha, propusna su i aerirana zemljišta, slabog vodnog kapaciteta, slabe zastupljenosti minerala, siromašne humusom, a veoma bogate oksidima gvožđa.
- Alpske rendzine (u uslovima crnogorskog krša poznata kao plitka erodirana buavica) je druga po zastupljenosti, male produktivnosti za šumske vrste, sa sadržajem gline i praha od oko 70%.
- Aluvijalno-deluvijalna zemljišta, odlikuju se lakim mehaničkim sastavom, malim vodnim i relativno velikim vazdušnim kapacitetom. Snabdijevanje vodom biljaka je iz podzemnih voda. Ovi aluvijumi su pretežno karbonati, sa gotovo neznatnim humusnim slojem.
- Antropogena smeđa zemljišta na terasama, javljaju se pod lišćarskim šumama, bogata su porama i ilovastog su mehaničkog sastava.

	Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP S1, blok 30 (S1-30)
	Površina urbanističke parcele (m ²)	24426.41 m ²
	Indeks zauzetosti	0.60
	Indeks izgrađenosti	2.42
	Površina pod objektima (m ²)	14655.85 m ²
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP m ²)	59109.14 m ²
	Korigovana korisna površina	37829.85 m ²
	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	630
	Spratnost objekta	P+4 (prema grafičkom prilogu br. 8 "Nivelaciono rešenje")
	Slobodne (neizgrađene) površine (m ²)	9770.56 m ²
	Minimalni broj parking mjesta	236
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje treba rješavati u okviru parcela. Zone za smještaj vozila date u grafičkom prilogu, ove zone podrazumijevaju prostor za smještaj vozila na površinskim parkinzima i u podzemnim garažama.	

**KAPACITETI PARKING MESTA
KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

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

JAVNE SLUŽBE

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m ² neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m ² bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesničkih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca

STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m ² neto etažne površine

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

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

SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Identitet i kontekstualnost

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

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu

visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primijeniti svakako jesu i :

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

Elementi oblikovanja i materijalizacija

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

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura svojom slojevitosti 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 slojevit pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svjetskom nivou.

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

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

Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou

Usklađivanje djelova u cjelinu

Komponovanje arhitektonskih objekata i cjeline

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

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

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

- Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da 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 djelove kao vid obilježavanja zaokružene cjeline
- Centralni dio kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

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

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

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

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

Komponovanje volumetrije zahtjeva uspostavljanje jasnih pravila:

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

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

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

- Drugi arhitektonski „korpora“ je središnji korpus u koji se smještaju 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

mного značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

Komponovanje po dužini zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih dijelova objekta u cjelinu i okruženje.

To zahtjeva:

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

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

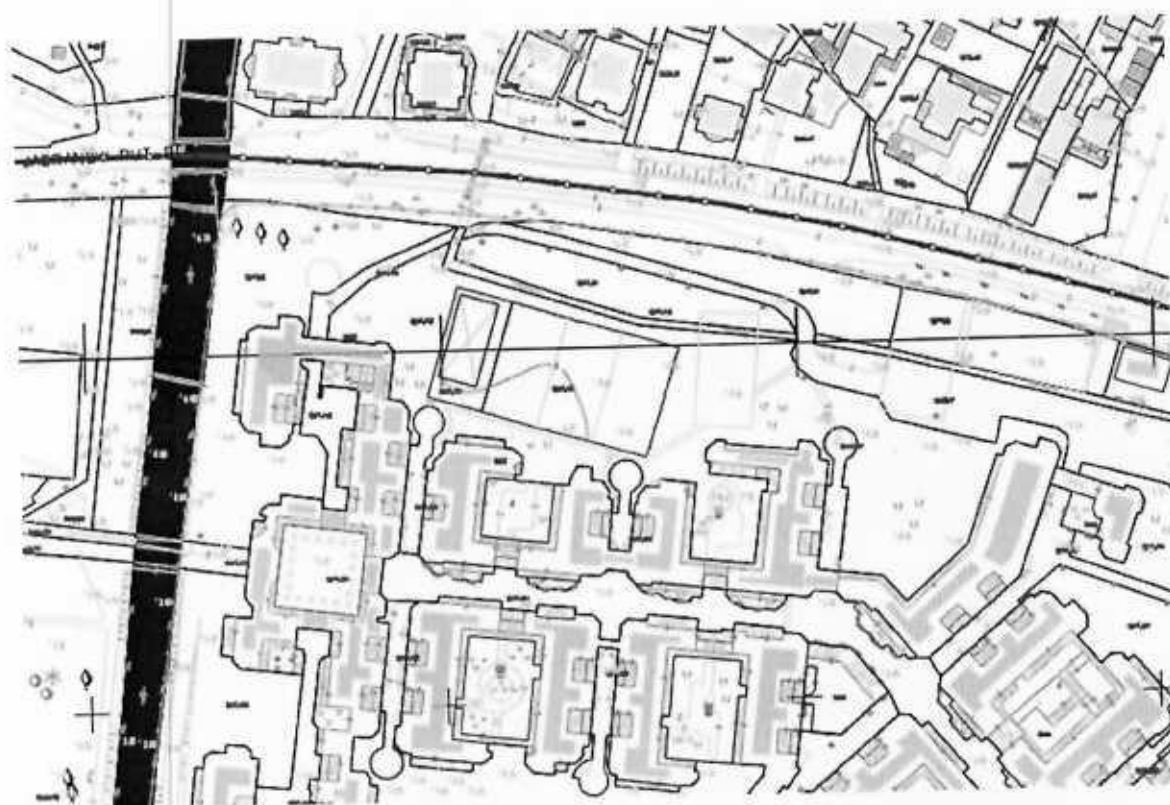
Savremena svjetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspeksijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a

	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić</i>
		DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević  <i>Pavićević</i>
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Listovi nepokretnosti od 06.06.2025. godine, izdati od Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1790/2 od 06.06.2025. godine - Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Budva, br. 01-2809/2 od 06.06.2025. godine - Akt – Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, Sekretarijata za privredu – Opština Budva, broj UPI-13-319/25-346/2 od 10.06.2025. godine - Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove – Opština Budva, 07-354/25-973/2 od 13.06.2025. godine - Akt Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj 04-6734/2 od 11.07.2025. godine	

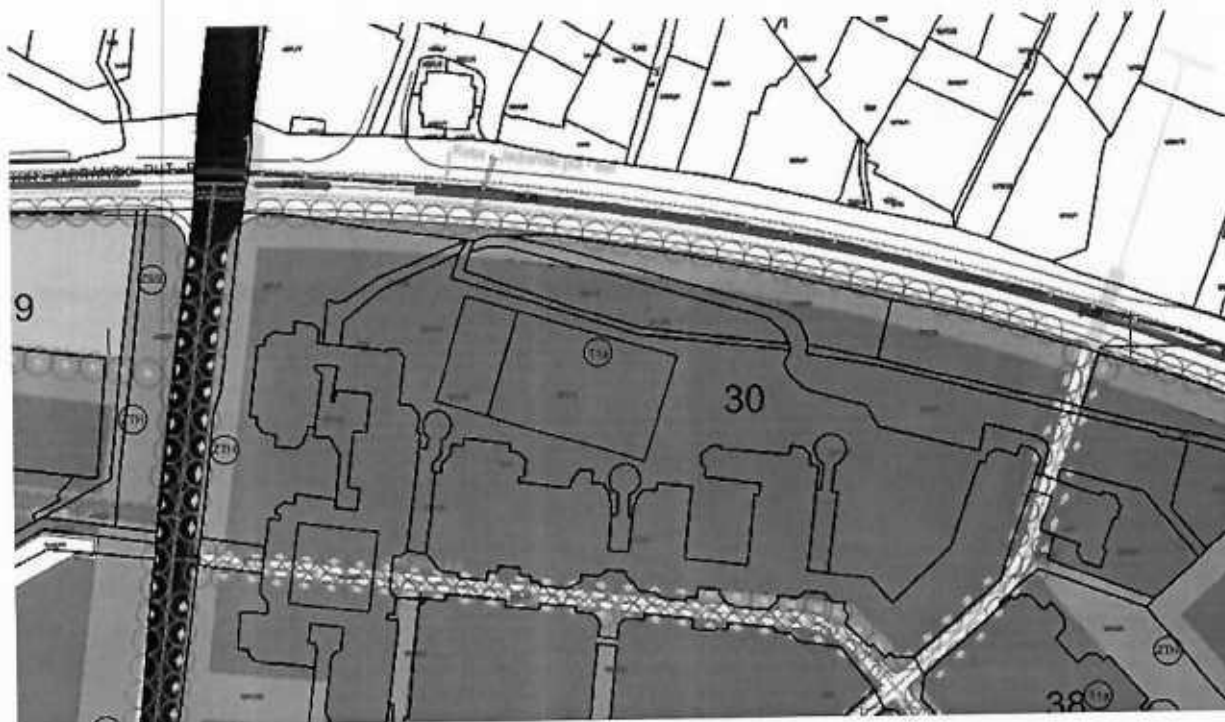


Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Ažurirana topografsko-katastarska podloga sa granicom plana	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	1.0	Jul, 2011.

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





Površine za turizam



Površine za turizam za turističko naselje i hotele

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA - CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Detaljna namena površina	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	5.0	Jul, 2011.

Stanovanje



Jednoporodično stanovanje



Višeporodično stanovanje

Površine za centralne djelatnosti



Ugostiteljski objekti i hotelski kompleksi;
Trgovački (tržni) centri, izložbeni centri;
Poslovne zgrade i objekti, kulture, školstva i
zdravstvene zaštite.



Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista



Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
Poslovne zgrade.



Poslovne zgrade.



Ugostiteljski objekti
Poslovne zgrade.



LEGENDA

	Granica Plana
	Granice Izmjena i dopuna
	Granica PPPPN za Morsko Dobro
	Granica 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

PEJZAŽNA ARHITEKTURA:

	ZAŠTITNO PODRUČJE UZ POSEBNO VRIJEDNE ILI OSJETLJIVE GRADSKJE ILI SEOSKE CIJELINE
	LINEARNO ZELENILLO
	ZELENI KORIDOR

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE:

	PARK
	SPECIJALIZOVANI PARK
	ZELENILLO UZ SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKA ULICA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

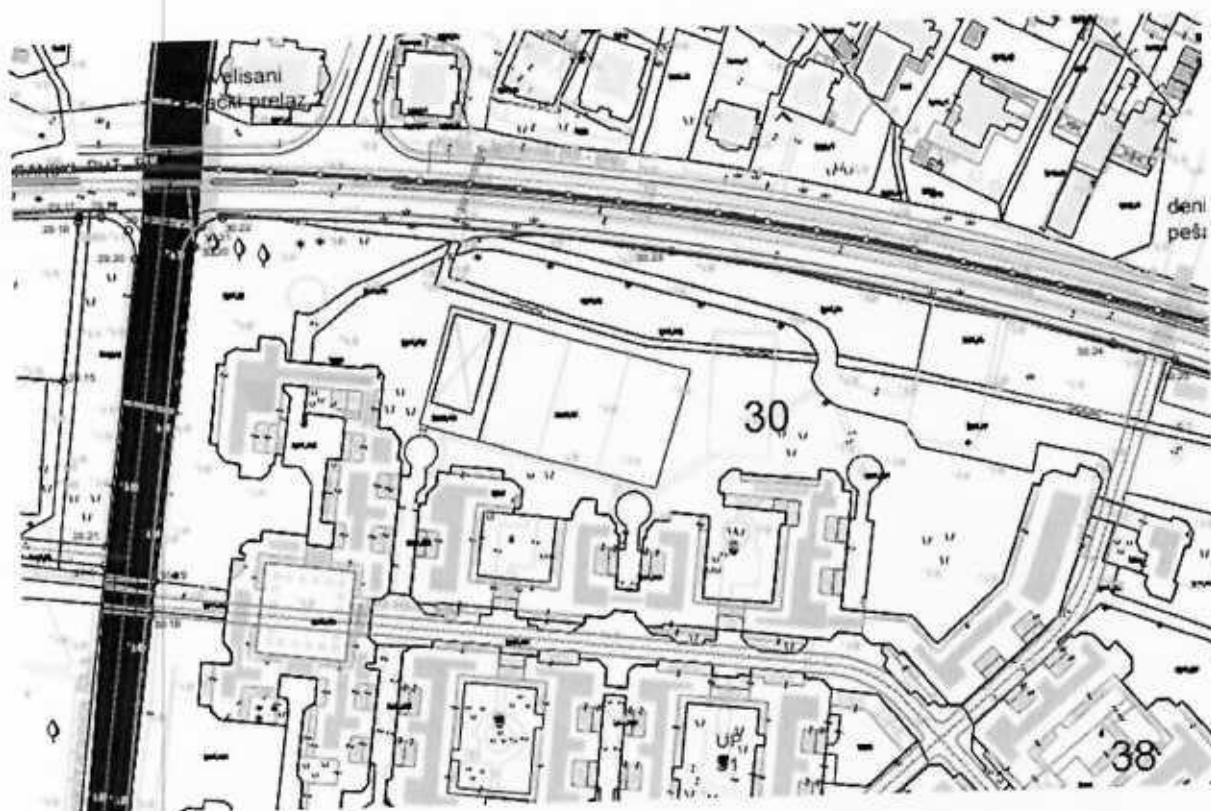
	ZELENILLO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	ZELENILLO POSLOVNIH OBJEKATA
	ZELENILLO VJERSKIH OBJEKATA
	SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE
	ZELENILLO ZA TURIZAM (HOTELI)
	ZELENILLO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE:

	GROBLJE
	ZELENILLO INFRASTRUKTURE
	ZELENILLO SKLADIŠTA, STOVARIŠTA, SERVISA

	Površine za turizam (hotelski kompleksi, igovački centri, izložbeni prostori, galerije, multifunkcionalne sale, zabavni sadržaji, ugostiteljski i uslužni objekti, poslovni prostori, lokali)
	Površine za turizam za turistička naselja
	Površine za kulturu
	Centri za kulturu (muzeji, galerije, biblioteke, pozorišta, bioskopi...) i zabavni sadržaji
	Površine za mješovite namjene:
	Stanovanje sa pratećim komercijalno-uslužnim i poslovnim sadržajima
	Stanovanje sa smještajnim kapacitetima, poslovanjem, ugostiteljskim sadržajima, uslužnim delatnostima i kulturno-zabavnim sadržajima
	Površine za pejzažno uređenje
	Površine javne namjene
	Površine ograničene namjene
	Površine specijalne namjene
	Površine za vjerske objekte





Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Nacrt parcelacije - analitičko-geodetski elementi	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	7.0	Jul, 2011.

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
-  Analitičko-geodetske tačke
-  Osovina saobraćajnica
-  Ivičnjak
-  Trotoar
-  Naziv saobraćajnice
-  Oznaka presjeka saobraćajnice
-  Kolsko pješačke površine
-  Pješačke površine



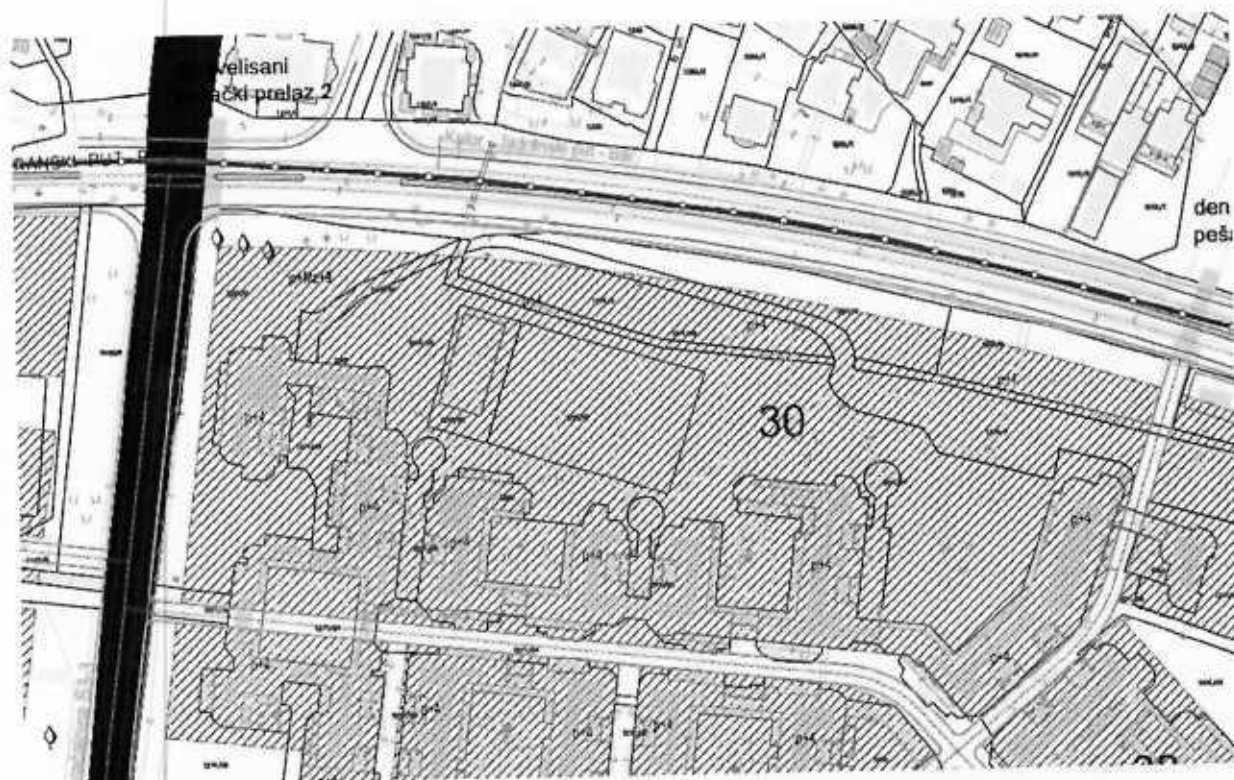
S1	30	1271/10, 1271/12, 1271/11, 1271/13, 1271/25, 1271/42, 1271/8, 1271/45, 1271/4, 1271/27, 1263, 1271/26, 1271/7, i delove k.p. : 1271/3, 1271/34, 1271/34, 1271/5, 1271/28, 1271/35, 1262, 1264, 1271/9
----	----	---

KOORDINATE ANALITIČKO-GEODETSKIH TAČAKA PLANIRANIH URBANISTIČKIH PARCELA

br	x	y
----	---	---

30.16	6570113.7421	4682853.3779
30.17	6570114.0236	4682863.1561
30.18	6570124.9100	4682939.1800
30.19	6570126.1400	4682948.1000
30.20	6570138.3950	4683035.1779
30.21	6570140.6187	4683040.5329
30.22	6570146.0640	4683042.5252
30.23	6570262.8261	4683030.5625
30.24	6570376.9500	4683003.1362
30.25	6570393.1131	4682998.3271
30.26	6570460.4890	4682972.3667





Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA - CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Nivelaciono rešenje	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	8.0	Jul, 2011.

LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPPN za Morsko Dobro
	Granice starih izmena i dopuna
	Granice novih izmena i dopuna
	Granica katastarske parcele
	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 pešačke površine
	Pješačke površine
	Javni parking i garaža

USLOVI GRADENJA:

	Gradenjska linija do koje se može graditi
	Moguća zona gradnje

GABARITI:

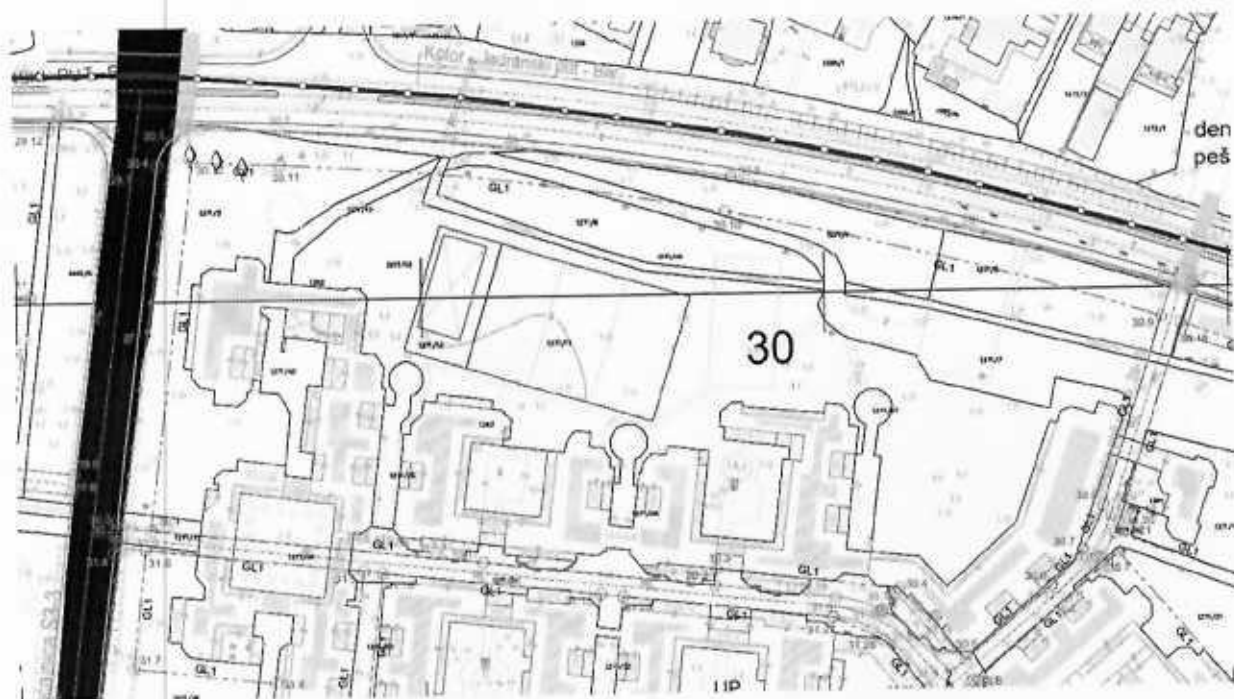
	Postojeći objekti
	Preliminarni - orijentacioni isprojektovani objekti

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





Naručilac:		OPŠTINA BUDVA
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Regulaciono rešenje	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	9.0	Jul, 2011.

LEGENDA

-  Granica Plana
-  Granica PPPN za Morsko Dobro
-  Granice starih izmena i dopuna
-  Granice novih izmena i dopuna
-  Granica katastarske parcele
-  Broj katastarske parcele
-  Postojeći objekti
-  Manja vodena površina
-  More
-  Broj bleka
-  Regulaciona linija
-  Granica podloka
-  Osovina saobraćajnica
-  Ivičnjak
-  Tretoar
-  Naziv saobraćajnica
-  Oznaka presjeka saobraćajnica
-  Kolsko pješačke površine
-  Pješačke površine
-  Javni parking i garaža

GABARITI

-  Postojeći objekti
-  Preliminarni - orijentacioni isprojektovani objekti

GRADEVINSKE LINIJE

-  Građevinska linija na zemlji (GL1)

Građevinske linije prema susednim parcelama

-  Bočna građevinska linija (prati granicu parcele)
-  1. Bočna građevinska linija (75-100cm od granice parcele)
-  2. Bočna građevinska linija (100-200cm od granice parcele)
-  3. Bočna građevinska linija (200-300cm od granice parcele)
-  4. Bočna građevinska linija (preko 300cm od granice parcele)
-  Zadnja građevinska linija
-  Minimalna zadnja građevinska linija (100-200cm od granice parcele)
-  Optimalna zadnja građevinska linija (200-400cm od granice parcele)



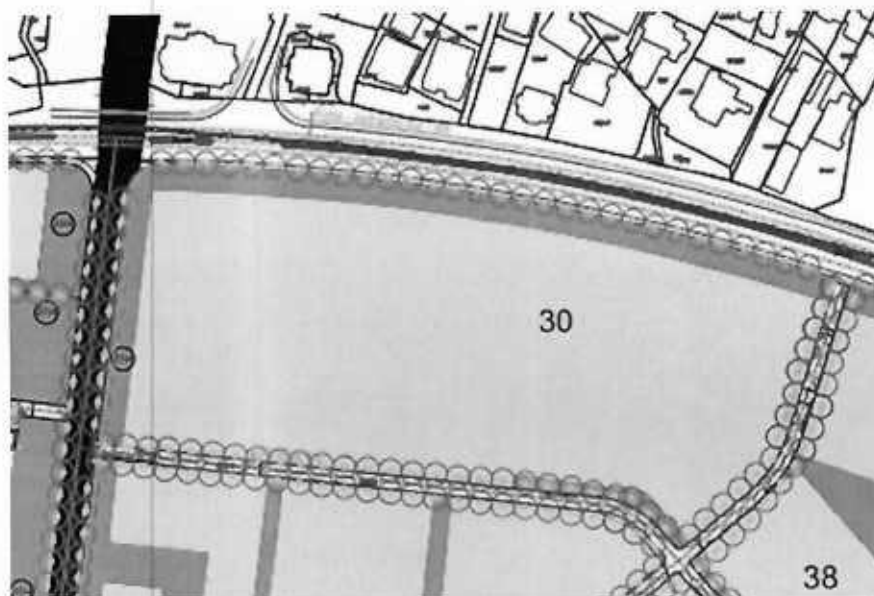
KOORDINATE ANALITIČKO-GEODETSKIH TAČAKA PLANIRANIH REGULACIONIH LINIJA

30	x	y
30.1	6570127.6292	4682943.8855
30.2	6570125.7707	4682944.4805
30.3	6570124.2814	4682945.7417
30.4	6570135.1895	4683033.5242
30.5	6570139.0942	4683039.9118
30.6	6570146.0882	4683042.5811
30.7	6570165.9652	4683041.7441
30.8	6570177.2605	4683028.6143
30.9	6570385.8209	4683000.7997
30.10	6570368.1550	4682945.7523
30.11	6570362.9892	4682935.0733
30.12	6570355.0729	4682926.2382
30.13	6570329.7016	4682905.6128
30.14	6570322.4525	4682913.0848
30.15	6570313.0522	4682920.5368
30.16	6570301.5895	4682924.0694
30.17	6570214.6094	4682933.9774

KOORDINATE ANALITIČKO-GEODETSKIH TAČAKA PLANIRANIH GRAĐEVINSKIH LINIJA

30	x	y
30.1	6570132.5466	4682948.3262
30.2	6570271.7532	4682927.4681
30.3	6570272.2140	4682931.5439
30.4	6570317.3782	4682926.0016
30.5	6570333.5347	4682908.0902
30.6	6570355.0729	4682926.2382
30.7	6570362.9892	4682935.0733
30.8	6570368.1550	4682945.7523
30.9	6570383.2285	4682992.7217
30.10	6570275.7519	4683020.2494
30.11	6570165.5708	4683038.2532
30.12	6570143.8710	4683034.1669





Naryčitelj:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA - CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMEHE I DOPUNE	
Naziv karte:	Hortikulturno rešenje	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	10.0	Jul, 2011.

LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPPH za Morsko Dobro
	Granice starih izmena i dopuna
	Granice novih izmena i dopuna
	POTOK
	MORE
	Ošovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trpčar
	Naziv saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Seoštite
	Javni parking i garaža
	Granica katastarske parcele
	Granica objekta
	Broj parcele
	Oznaka blokova
	Postojeći objekti
	Planirani objekti
	Moguća zona građenja

PEJZAŽNA ARHITEKTURA:

	ZAŠTITNO PODRUČJE UZ POSEBNO VRIJEDNE ILI OSJETLJIVE GRADSKJE ILI SEOSKE CIJELINE
	LINEARNO ZELENILLO
	ZELENI KORIDOR

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE:

	PARK
	SPECIJALIZOVANI PARK
	ZELENILLO UZ SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKA ULICA

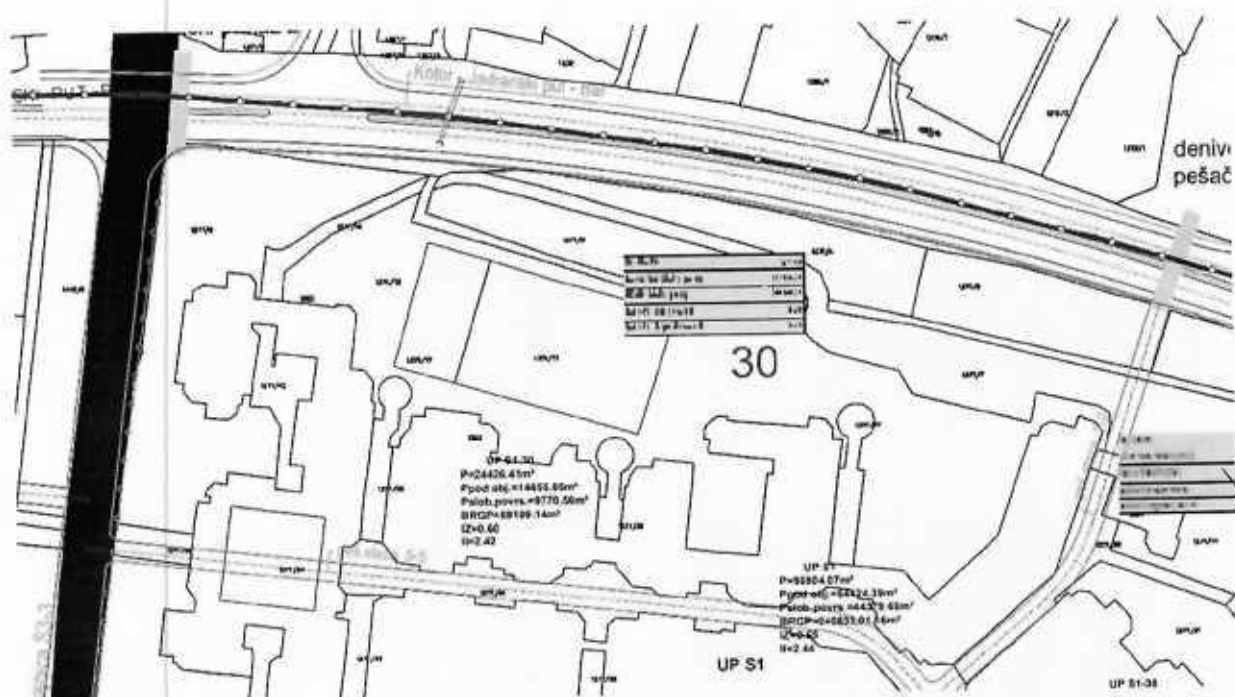
OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

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

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE:

	GROBLJE
	ZELENILLO INFRASTRUKTURE
	ZELENILLO SKLADIŠTA, STOVARIŠTA, SERVISIA



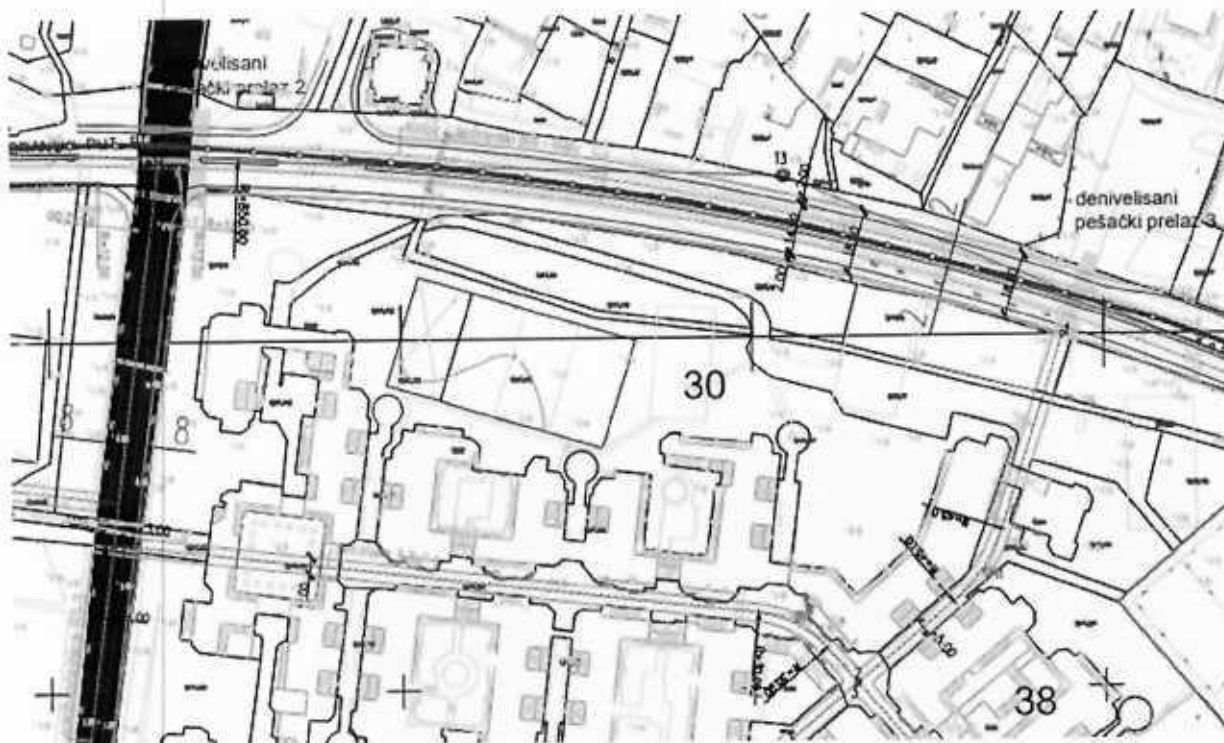


Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Urbanistički pokazatelji	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	11.0	Jul, 2011.

LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPPN za Morsko Dobro
	Granice starih izmena i dopuna
	Granice novih izmena i dopuna
	Granica urbanističke parcele
	Granica katastarske parcele
	Broj bloka
	Broj urbanističke parcele
	Broj katastarske parcele
	Potok
	More





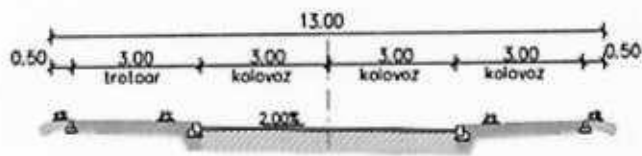
LEGENDA

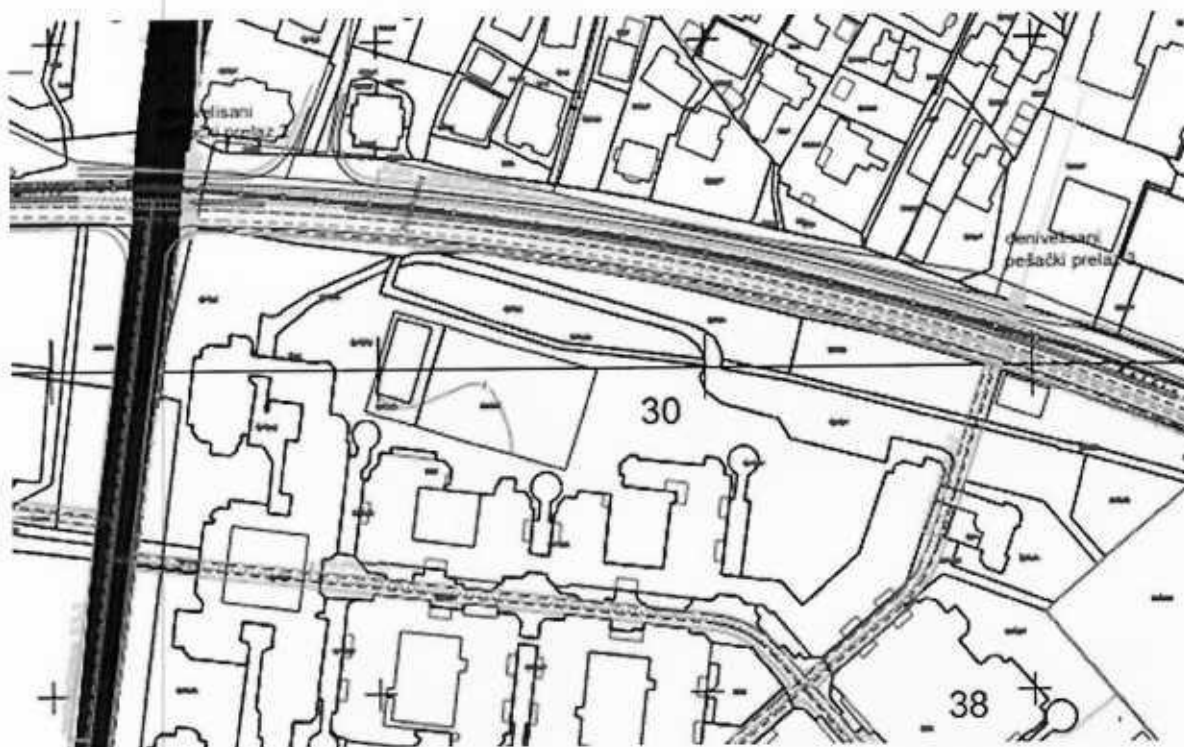
- Granica Plana
- Granica PPPPN za Morsko Dobro
- Granice starih izmena i dopuna
- Granice novih izmena i dopuna
- Granica katastarske parcele
- Broj katastarske parcele
- Potok
- More

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Plan saobraćaja sa analitičko - geodetskim elementima	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	12.0	Jul, 2011.

- 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

8-8





Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Infrastrukturalna rešenja, vodovodna i kanalizaciona mreža i postrojenja	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	13.0	Jul, 2011.

VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I OBJEKTI

POSTOJEĆE	POSTOJEĆE	POSTOJEĆE	PLANIRANO	
				Regionalni vodovod
				Vodovod
				Kišna kanalizacija
				Kanalizacija upotrebljenih voda
				Kanalizaciona crpna stanica
				Rezervoar
				Crpna stanica čiste vode

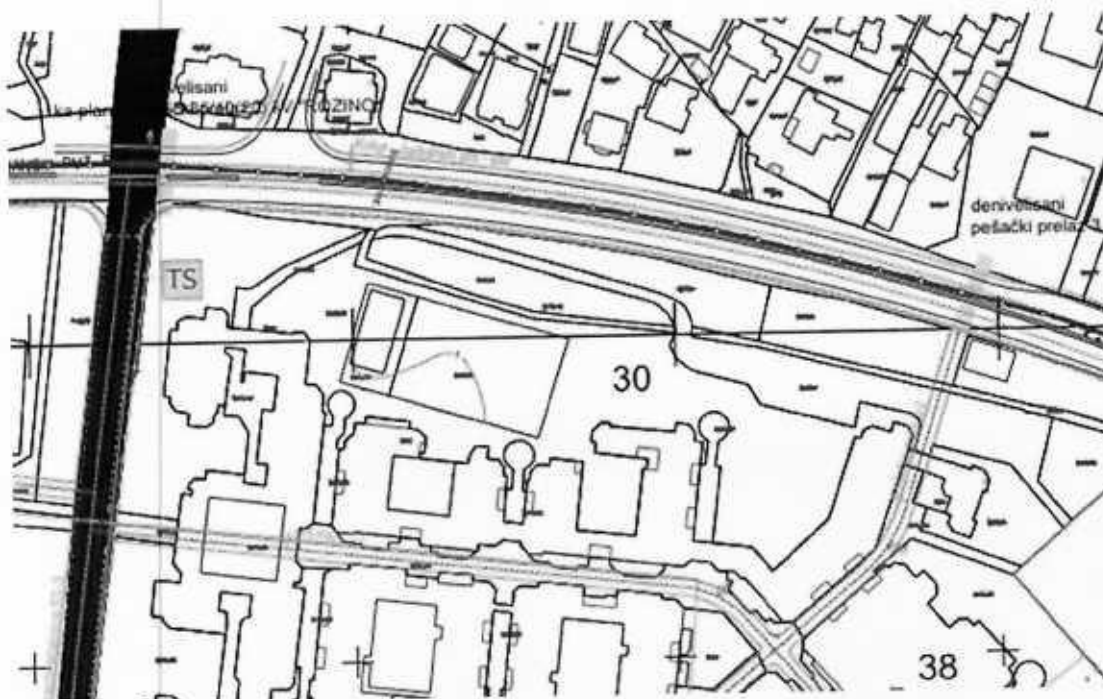
LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPN za Morsko Dobro
	Granice starih izmena i dopuna
	Granice novih izmena i dopuna
	Granica katastarske parcele
	Broj katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Potok
	More

SAOBRAĆAJ

	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Šetalište
	Javni parking i garaže





Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Infrastrukturna rešenja, elektroenergetika mreža i postrojenja	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	14,0	Jul, 2011.

LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPN za Morsko Dobro
	Granice starih izmena i dopuna
	Granice novih izmena i dopuna
	Granica katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Potok
	More

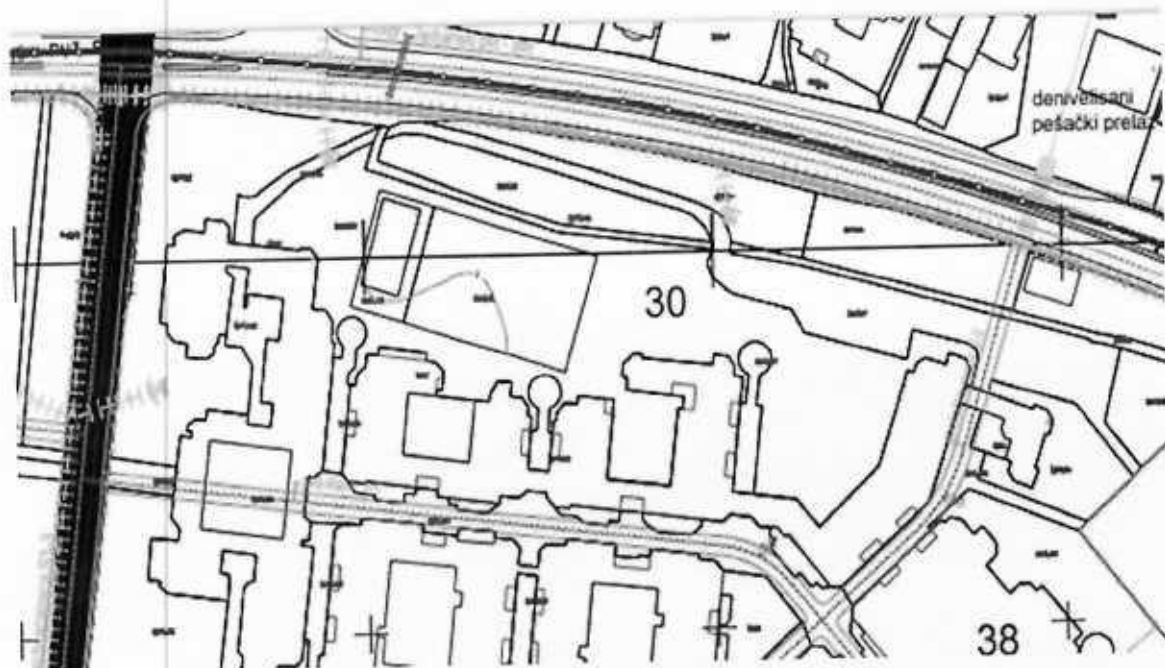
ELEKTROENERGETIKA MREŽA I POSTROJENJA

POSTOJEĆE	PLANIRANO
	 TS 10(20)/0,4 kV
	 PODZEMNI EL VODOVI 10 kV
	 PODZEMNI EL VODOVI 10(20)+1 kV+30

SAOBRAĆAJ

	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Šetalište
	Javni parking i garaža





Namjštac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Infrastrukturna rešenja, telekomunikaciona mreža i postrojenja	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	15.0	Jul, 2011.

LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPPN za Morsko Dobro
	Granice starih izmena i dopuna
	Granice novih izmena i dopuna
	Granica katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Potok
	More

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

SAOBRAĆAJ

	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Šetalište
	Javni parking i garaža





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-13974/2025
Datum: 06.06.2025.
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 06-333/25-6213/3 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3484 - IZVOD

Podaci o parcelama							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Prihod
3074	1		9,14,15 29/17	04/09/2017	MAGISTRALA	Javni putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0.00
						31131	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu		
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Obim prava
6036000005950	CRNA GORA	1/1
6036000006131	VLADA CRNE GORE PODGORICA PODGORICA Podgorica	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Opis prava
3074	1			1	Javni putevi	Zabilježba spora KOJI SE VODI PRED OŠNOVNIM SUDOM IZ KOTORA POD BR.P.202/14.PO TUZBI BORETA JOVANA I BORETA STANE .
3074	1			2	Javni putevi	ZABILJ. OBJEKTA BR. 1 POVRŠ. 334 M2 P4 SAGRAD. NA PARC. 3074/1POV. 43 M2 ...1365/1 POV. 5 M2 ...1367/5 POV. 1 M2 ...1367/2 POV. 44 M2 1367/1 ...241 M2
3074	1			3	Javni putevi	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole POSTOJANJE OBJ.BR.1 POSLOVNE ZGRADE U PRIVREDI -SPRATNOSTI P+G POV.190M2.U OSNOVI SA POSEBNIM DJELOVIMA ISTOG-POSLOVNI PROSTOR PS1 P POV.171M2.I PD2-G.POV.69M2. GRADEN BEZ ODOBRENJA I DIJELOM NA TUDEM ZEMLJISTU -11M2.NA PARC.3074/1.
3074	1			4	Javni putevi	ZABILJEŽBA POSTOJANJA POSLOVNOG PROSTORA NOVE POVRŠINE PD6-P-POV.141m2.DOGRADENOG BEZ DOZVOLE NA TUDEM OBJEKTU I ZEMLJISTU PO IZJAVI ZA LEGALIZACIJU MARKOVIĆ MARKA UZZ BR.614/2023 OD 29.05.2023.G.

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



Načelnica:

Sonja Tomašević
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-13973/2025

Datum: 06.06.2025.

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 06-333/25-6213/3 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
1262		1	14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.		4218	0.00
1263			14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Dvorište		662	0.00
1263		1	14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.		4153	0.00
1264			14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Dvorište		96	0.00
1264		1	14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.		281	0.00
1271	3		9 9		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		2665	0.00
1271	4		9 9		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		1049	0.00
1271	5		14 48/14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		1123	0.00
1271	7		14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		2189	0.00
1271	8		9 9		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		1029	0.00
1271	10		14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		214	0.00
1271	11		14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		1544	0.00
1271	12	1	14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Poslovne zgrade u privredi		260	0.00
1271	13		14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		5570	0.00
1271	24		14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		2454	0.00
1271	25		14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		243	0.00
1271	26		14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		168	0.00
1271	27		14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		231	0.00
1271	28		14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		550	0.00
1271	34		14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		559	0.00
1271	35		14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		151	0.00
1271	42		14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		334	0.00
1271	45		14 14		TUR.NAS.SLOVENSKA PL	Neplodna zemljišta		242	0.00
								29985	0.00

Datum i vrijeme: 06.06.2025. 08:14:26

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000000004651	HOTELSKA GRUPA „BUDVANSKA RIVIJERA“, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA 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
1262	1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	980	4218	Svojina HOTELSKA GRUPA „BUDVANSKA RIVIJERA“, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva 1/1 0000000004651
1263	1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	980	4153	Svojina HOTELSKA GRUPA „BUDVANSKA RIVIJERA“, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva 1/1 0000000004651
1264	1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	980	281	Svojina HOTELSKA GRUPA „BUDVANSKA RIVIJERA“, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva 1/1 0000000004651
1271	12	Poslovne zgrade u privredi	980	P 260	Svojina HOTELSKA GRUPA „BUDVANSKA RIVIJERA“, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva 1/1 0000000004651

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1262		1		1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	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.
1262		1		14	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	21/04/2012 0:0	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE NA DIJELU KAT.PARC.PO RJEŠE NJU -NA OSNOVU ZAKLJUČKA MINISTR. FINANSIJA-KOMISI JE ZA POVRACAJ I OBESTEĆ. BAR-BR.03-U1-2-3/4, OD 09 .12.2010.
1263				14	Dvorište	21/04/2012 0:0	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE NA DIJELU KAT.PARC.PO RJEŠE NJU -NA OSNOVU ZAKLJUČKA MINISTR. FINANSIJA-KOMISI JE ZA POVRACAJ I OBESTEĆ. BAR-BR.03-U1-2-3/4, OD 09 .12.2010.
1263				15	Dvorište	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.
1263		1		1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	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.
1263		1		14	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	21/04/2012 0:0	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE NA DIJELU KAT.PARC.PO RJEŠE NJU -NA OSNOVU ZAKLJUČKA MINISTR. FINANSIJA-KOMISI JE ZA POVRACAJ I OBESTEĆ. BAR-BR.03-U1-2-3/4, OD 09 .12.2010.
1264				1	Dvorište	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.
1264		1		1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	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.
1271	3			14	Neprodna zemljišta	21/04/2012 0:0	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE NA DIJELU KAT.PARC.PO RJEŠE NJU -NA OSNOVU ZAKLJUČKA MINISTR. FINANSIJA-KOMISI JE ZA POVRACAJ I OBESTEĆ. BAR-BR.03-U1-2-3/4, OD 09 .12.2010.

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1271	3			15	Neplodna zemljišta	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.
1271	4			1	Neplodna zemljišta	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.
1271	5			1	Neplodna zemljišta	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.
1271	7			1	Neplodna zemljišta	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.
1271	8			1	Neplodna zemljišta	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.
1271	10			1	Neplodna zemljišta	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.
1271	11			14	Neplodna zemljišta	21/04/2012 0:0	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE NA DIJELU KAT.PARC.PO RJEŠE NJU -NA OSNOVU ZAKLJUČKA MINISTR. FINANSIJA-KOMISI JE ZA POVRAĆAJ I OBESTEĆ. BAR-BR.03-U1-2-3/4, OD 09 .12.2010.
1271	11			15	Neplodna zemljišta	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.
1271	12	1		1	Poslovne zgrade u privredi	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.
1271	12	1		14	Poslovne zgrade u privredi	21/04/2012 0:0	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE NA DIJELU KAT.PARC.PO RJEŠE NJU -NA OSNOVU ZAKLJUČKA MINISTR. FINANSIJA-KOMISI JE ZA POVRAĆAJ I OBESTEĆ. BAR-BR.03-U1-2-3/4, OD 09 .12.2010.
1271	12	1		15	Poslovne zgrade u privredi	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.
1271	13			14	Neplodna zemljišta	21/04/2012 0:0	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE NA DIJELU KAT.PARC.PO RJEŠE NJU -NA OSNOVU ZAKLJUČKA MINISTR. FINANSIJA-KOMISI JE ZA POVRAĆAJ I OBESTEĆ. BAR-BR.03-U1-2-3/4, OD 09 .12.2010.
1271	13			15	Neplodna zemljišta	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.
1271	24			14	Neplodna zemljišta	21/04/2012 0:0	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE NA DIJELU KAT.PARC.PO RJEŠE NJU -NA OSNOVU ZAKLJUČKA MINISTR. FINANSIJA-KOMISI JE ZA POVRAĆAJ I OBESTEĆ. BAR-BR.03-U1-2-3/4, OD 09 .12.2010.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1271	24			15	Neplodna zemljišta	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.
1271	25			14	Neplodna zemljišta	21/04/2012 0:0	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE NA DIJELU KAT.PARC.PO RJEŠE NJU -NA OSNOVU ZAKLJUČKA MINISTR. FINANSIJA-KOMISI JE ZA POVRATAJ I OBEŠTEĆ. BAR-BR.03-U1-2-3/4, OD 09 .12.2010.
1271	25			15	Neplodna zemljišta	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.
1271	26			1	Neplodna zemljišta	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.
1271	27			1	Neplodna zemljišta	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.
1271	28			1	Neplodna zemljišta	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.
1271	34			14	Neplodna zemljišta	21/04/2012 0:0	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE NA DIJELU KAT.PARC.PO RJEŠE NJU -NA OSNOVU ZAKLJUČKA MINISTR. FINANSIJA-KOMISI JE ZA POVRATAJ I OBEŠTEĆ. BAR-BR.03-U1-2-3/4, OD 09 .12.2010.
1271	34			15	Neplodna zemljišta	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.
1271	35			14	Neplodna zemljišta	21/04/2012 0:0	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE NA DIJELU KAT.PARC.PO RJEŠE NJU -NA OSNOVU ZAKLJUČKA MINISTR. FINANSIJA-KOMISI JE ZA POVRATAJ I OBEŠTEĆ. BAR-BR.03-U1-2-3/4, OD 09 .12.2010.
1271	35			15	Neplodna zemljišta	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.
1271	42			14	Neplodna zemljišta	21/04/2012 0:0	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE NA DIJELU KAT.PARC.PO RJEŠE NJU -NA OSNOVU ZAKLJUČKA MINISTR. FINANSIJA-KOMISI JE ZA POVRATAJ I OBEŠTEĆ. BAR-BR.03-U1-2-3/4, OD 09 .12.2010.
1271	42			15	Neplodna zemljišta	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.
1271	45			1	Neplodna zemljišta	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.

S
O
P
K
R
E
T
A

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:

Sonja Tomašević
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1262/0	1	104-2-919-8991/1-2022	15.12.2022 13:13	BUDVANSKA RIVIJERA AD	ZA UPIS PO ELABORATU NA KP 1262 KO BUDVA
1263/0		104-2-919-8608/1-2022	05.12.2022 08:37	DARKO HG BUDVANSKA RIVIJERA DAVIDOVIĆ	ZA UPIS PO ELABORATU U LN 355 KO BUDVA NA KP 1263 1264
1263/0	1	104-2-919-8608/1-2022	05.12.2022 08:37	DARKO HG BUDVANSKA RIVIJERA DAVIDOVIĆ	ZA UPIS PO ELABORATU U LN 355 KO BUDVA NA KP 1263 1264
1264/0		104-2-919-8608/1-2022	05.12.2022 08:37	DARKO HG BUDVANSKA RIVIJERA DAVIDOVIĆ	ZA UPIS PO ELABORATU U LN 355 KO BUDVA NA KP 1263 1264
1264/0	1	104-2-919-8608/1-2022	05.12.2022 08:37	DARKO HG BUDVANSKA RIVIJERA DAVIDOVIĆ	ZA UPIS PO ELABORATU U LN 355 KO BUDVA NA KP 1263 1264



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1790/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	17.06.2025			
Org. jed.	1	2	3	4
06-333/25-6213/2				
Podgorica, 06.06.2025. godine				

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1790/1 od 04.06.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-6213/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju objekta, na katastarskoj parceli 1271/12 KO Budva, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva-centar“, opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru Hotelskoj grupi „Budvanska Rivijera“ A.D, 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 dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



**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



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

Primljeno:	12.06.2025			
Org. jed.	Jed. kaz. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25		6213	12	

Broj: 01-2809/2

Datum: 06.06.2025

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/25-6213/5 od 02.06.2025.godine (naš broj 01-2809/1 od 04.06.2025. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca HP „Budvanska Rivijera“ A.D. Budva, izdaju se:

**TEHNIČKI USLOVI
ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJAVODOVODA I FEKALNE
KANALIZACIJE I ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU
KANALIZACIONU MREŽU**

Katastarska parcela: 1271/12 KO Budva, UP S1, blok 30 (UP S1-30), DUP „Budva – centar“ UT uslovima predviđena površina za turističko naselje i hotele.

Predviđaju se uslovi za projektovanje u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija je dio turističkog kompleksa Slovenska plaža, gdje postoji interna vodovodna i fekalna kanalizaciona mreža, u okviru predmetne urbanističke parcele. Na istu treba priključiti i planirane turističke objekte, javni vodovod i fekalna kanalizacija se ne nalaze u neposrednoj blizini predmetne lokacije.

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>

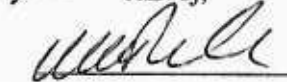
<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova 06-333/25-6213, koje izdaje Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Služba za planiranje i
projektovanje,


Momir Tomović

Sektor za planiranje i
razvoj,



VD Izvršni direktor,


Mladen Lakčević





Crna Gora
Opština Budva

Sekretarijat za privredu

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, privreda@budva.me, www.budva.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno: 17.06.2025				
Org. jed.	Opština Budva	Redni broj	Prilog	Valjdnost
06-333/25-6213/5				

Broj: UPI-13-319/25-346/2

Budva, 10.06.2025. godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 27 i 28 Zakona o vodama (»Službeni list RCG«, br.27/07 i »Službeni list CG«, br. 32/11, 48/15, 52/16 i 84/18), člana 18 Zakona o upravnom postupku (»Sl.list CG«, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i DUP-a Budva - centar (»Službeni list CG« - opštinski propisi br. 25/11), Sekretarijat za privredu d o n o s i

R J E Š E N J E O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

za izradu tehničke dokumentacije, za odvođenje otpadnih i atmosferskih voda za rekonstrukciju objekata u okviru **površina za turističko naselje i hotele-T1a**, na urbanističkoj parceli **UP S1, blok 30 (UP S1-30)** u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva-centar“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 25/11), investitor **Hotelska grupa „BUDVANSKA RIVIJERA rivijera“ A.D.** iz Budve, utvrđuju se sledeći uslovi:

1. Obavezan je predtretman potencijalno zauljanih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina, gdje postoji rizik takve pojave, a posebno iz kuhinje, preko taložnika- **separatora masti i ulja** ;
2. Postojeći objekti u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje, prenamjene ili bilo kakve intervencije u prostoru u obavezi su da izgrade uređaj za tretman otpadnih voda;
3. Svi planirani objekti moraju obezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman);
4. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (»Sl. list CG«, br 056/19);
5. Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05).
6. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje D.O.O.»Vodovod i kanalizacija« Budva;
7. Planiranim radovima na rekonstrukciji objekata **ne smije se smanjivati niti ugrožavati tok potoka Grdevica**, odnosno njegova funkcija prirodnog dotoka nanosa u zonu plaža i obavezno je održavanje i čišćenje korita uzrokovano radovima;
8. Propusti vodotoka moraju biti projektovani tako da se onemogući njihovo zapušavanje i dimenzionisani tako da se ne poremeti postojeći hidraulički režim tečenja;
9. Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parcela) vodotoka u drugu namjenu;
10. Iz korita vodotoka ukloniti eventualne ispuste otpadnih voda;
11. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja radova, odlagati na način koji neće stvoriti negativne uticaje na postojeći režim vodotoka i odnositi ih na plažu i u more;
12. Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama;
13. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114 stav 3. Zakona o vodama.

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratio se Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva aktom br. 06-333/25-6213/1 od 13.05.2025.godine, sa zahtjevom Hotelske grupe »BUDVANSKA RIVIJERA« A.D. iz Budve za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na katastarskoj parceli 1271/12 KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana »Budva - centar«, opština Budva.

Na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora (»Službeni list CG« br 19/25), a u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Ministarstvo je u cilju pribavljanja vodnih uslova po službenoj dužnosti, uputilo zahtjev broj UPI-13-319/25-346/1 od 05.06.2025. godine Sekretarijatu za privredu opštine Budva, na nadležno rješavanje.

Uz zahtjev je priložen:

1. Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata u okviru površina za turističko naselje i hotele – T1a, na urbanističkoj parceli UP S1, blok 30 (UP S1-30) u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana »Budva-centar« („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 25/11), opština Budva
2. Grafički prilog

U DUP-u Budva-centar zaštititi voda od zagađenja dat je prioritetni zadatak, koji će se sprovoditi primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:

- prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);
- otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;
- obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05).

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za utvrđivanje vodnih uslova, pa je na osnovu člana 115 stav 1 tačka 27 i 28 Zakona o vodama odlučeno kao u dispozitivu Rješenja.

Lokalna administrativna taksa ne plaća se, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Koordinator

mr Marija Kaluđerović

Marija Kaluđerović

Rukovodilac Sektora za polj. vod. i opšte poslove

mr Ljiljana Jocić

Ljiljana Jocić

v.d. Sekretar

Miško Konić

Miško Konić

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Komunalna policija
- Arhiva
- Predmet



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: 13.06.2025				
Org. jed.	Jed. ras. res.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333/25	6213	7	

Broj: 07-354/25-973/2
Budva, 13.06.2025.godine

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 07-354/25-973/1 od 05.06.2025.godine (Vaš broj 06-333/25-6213/4 od 13.05.2025.godine) za izdavanje saobraćajnih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju objekta u okviru površina za turističko naselje i hotele – T1A, na urbanističkoj parceli UP S1, blok 30 (UP S1-30) na katastarskoj parceli 1271/12 KO Budva, 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 karti 7.0 Plan parcelacije, (Službeni list CG – opštinski propisi broj 24/08), navedeno je da urbanističku parcelu UP S1, blok 30 (UP S1-30) koju čine kat. parcele 1271/10, 1271/12, 1271/11, 1271/13, 1271/25, 1271/42, 1271/8, 1271/45, 1271/4, 1271/27, 1263, 1271/26, 1271/7, i delove k.p. : 1271/3, 1271/34, 1271/24, 1271/5, 1271/28, 1271/35.1262, 1264, 1271/ sve KO Budva. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje formiraju predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije.

Predmetna urbanistička patcela se sa sjeverne strane graniči sa magistralnim putem M1 sa kojeg nije predviđen kolski pristup DUP-om „Budva – centar“.

DUP-om „Budva – centar“, za predmetnu urbanističku parcelu predviđen je pristup sa saobraćajnice S3-3 na kp 3066/1, koja je planirana u trasi Rijeke Grdevica, sa bočne strane urbanističke parcele. Saobraćajnica S3-3 nije izgrađena.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen 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 24.1, blok 24, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Budva – centar“ **nije ispunjeno.**

U slučaju kada urbanistička parcela nema DUP-om planiran kolski pristup sa magistralnog puta a istovremeno DUP-om planirana pristupna saobraćajnica nije izgrađena i evidentirana u Upravi za katastar CG kao javni put – neophodno je obezbijediti privremeni saobraćajni priključak sa magistralnog puta do realizacije DUP-om planirane pristupne saobraćajnice. Uprava za saobraćaj CG je nadležna za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije i saglasnosti na tehničku dokumentaciju za priključenje prilaznog puta na magistralni put.

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

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

U slučaju fazne izgradnje na djelu urbanističke parcele:

Članom 41 Zakona o uređenju prostora ("Službeni listu CG", br. 19/2025) je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

- ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o uređenju prostora
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele ima obezbjeđen kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG broj 09/12). Shodno navedenom pravilniku nije moguće projektovati parkiranje dva vozila na jednom parking mjestu.

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

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

Za izgradnju turističkih objekata, odnosno u Poglavlju UTU ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA nisu posebno navedeni parametri za rješavanje mirujućeg saobraćaja. Tabela

pregled parametara za rješavanje mirujućeg saobraćaja dat je u Poglavlju UTU - OPŠTI USLOVI GRAĐENJA:

**KAPACITETI PARKING MESTA
KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

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

JAVNE SLUŽBE

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m ² neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m ² bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesničkih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca

STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m ² neto etažne površine

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. U okviru površina za turizam mogu se planirati hoteli, turistička naselja, moteli, odmarališta, hosteli i objekti za pružanje usluga ishrane i pica.

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 tački br.10 Vašeg nacrtu uslova od 13.05.2025. godine, naveden je pravilnik koji je prestao da važi dana 06.05.2025.godine, kada je stupio na stangu novi Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (objavljen u "Službenom listu CG", br. 41/2025 od 28.4.2025. godine, a stupio je na snagu 6.5.2025).
- 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 geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.**

Obradila:

Lidija Mijović dipl.ing.saob.

Lidija M.

Samostalni savjetnik,

Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

Tamara Goliš

Samostalni savjetnik,

Ivan Pejović dipl.ing.saob.

Ivan Pejović

Dostavljeno:

- imenovanom

- Arhivi

- u predmet





Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

Broj:04- 6734/2

Podgorica, 11.07.2025.godine

Prim. broj: 28-7.2025				
Org. jed.	Jed. za pos.	Radni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25	128	6213	18	

CRNA GORA

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Predmet: Saobraćajno - tehničkih uslova

Objekat: Rekonstrukcija objekta – urbanistička parcela UP S1, blok 30 u zahvatu DUP „Budva - centar“

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-6213/9 od 13.05.2025. godine, zaveden u Upravi za saobraćaj br. 04-7527/1 od 17.06.2025. godine, za potrebe „Budvanska rivijera“ a.d. Budva, radi propisivanja saobraćajno tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UP S1, blok 30 u zahvatu DUP „Budva - centar“, opština Budva, a shodno članu 143 Zakona o uređenju prostora („Sl.list CG“ 19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i članu 17 Zakona o putevima (Sl.List CG“ br. 82/20 i 140/22) konstatuje sljedeće:

Predmetna urbanistička parcela, nema dodirnih tačaka sa postojećim i planiranim državnim putevima (magistralnim i regionalnim), shodno Odluci o kategorizaciji državnih puteva (Sl.list 93/2023).

Imajući u vidu navedeno, Uprava za saobraćaj nema nadležnosti u postupanju po predmetnom zahtjevu.

S poštovanjem,

Obradili:

Radojica Poleksić, dipl.ing.grad.

P. Poleksić

Marko Spahić, građ.teh.

M. Spahić

Dostavljeno:

-Naslovu x2

-U spise predmeta

-Arhivi



Direktor

Radomir Vuksanović