



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 699 039, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/24-1021/9
Budva, 10.06.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu M-PRO CONSULTING & ENGINEERING DOO PODGORICA na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25, 28/25 i 49/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave („Službeni list CG“ br. 12/24, 73/24 i 128/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova („Službeni list CG“ br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i LSL „Stambeno-turistička zona niske gustine Skočičevojka“ („Službeni list CG“- opštinski propisi br. 39/10), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekata

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj 16 koju čine katastarske parcele broj 1777/1 i 1778/1 KO Reževići I

Urbanistička parcela broj 17 koju čini dio katastarske parcele broj 1772/2 KO Reževići I

Urbanistička parcela broj 20 koju čine djelovi katastarskih parcela broj 1772/1, 1774 i 2991/1 KO Reževići I

Urbanistička parcela broj 21 koju čine katastarske parcele broj 1785, 1784, 1786/3, 1783/5, 1786/1 i dio 1790/1 KO Reževići I

Urbanistička parcela broj 22 koju čine katastarske parcele broj 1787/1, 1788/2, 2991/2 i 1788/5 KO Reževići I

Djelovi kat. parcela br. 1772/1, 1772/2, 1774 i 2991/1 KO Reževići I ulaze u trasu saobraćajnice po LSL.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da **UP 16** čine kat. parcele broj 1777 i dio k.p. br. 1778 KO Reževići I. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine katastarske parcele broj 1777/1 i 1778/1 KO Reževići I.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da **UP 20** čine dio kat. parcele broj 1772/1 i 1774 KO Reževići I. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine djelovi katastarskih parcela broj 1772/1, 1774 i 2991/1 KO Reževići I.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da **UP 21** čine dio kat. parcele broj 1783, 1784, 1785 i dio 1786 Reževići I. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine katastarske parcele broj 1785, 1784, 1786/3, 1783/5, 1786/1 i dio 1790/1 KO Reževići I.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da **UP 22** čine kat. parcele broj 1787 i 1788 Reževići I. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine katastarske parcele broj 1787/1, 1788/2, 2991/2 i 1788/5 KO Reževići I.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetne urbanističke parcele utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 786 za KO Reževići I, od 09.06.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 1777/1** upisana je građevinska parcela površine 280m², na **katastarskoj parceli broj 1778/1** upisana je građevinska parcela površine 559m², na **katastarskoj parceli broj 1783/5** upisana je građevinska parcela površine 358m², na **katastarskoj parceli broj 1784** upisana je građevinska parcela površine 315m², a na **katastarskoj parceli broj 1785** upisana je građevinska parcela površine 404m². Na kat. parcelama nema upisanih objekata. U podacima o teretima i ograničenjima za predmetne kat. parcele nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je Halidov Islam.

U listu nepokretnosti broj 1161 za KO Reževići I, od 09.06.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 1772/2** upisan je krš kamenjar površine 610m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je Halidov Aslan.

U listu nepokretnosti broj 365 za KO Reževići I, od 09.06.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 1772/1** upisano je dvorište površine 500m², krš kamenjar površine 389m², porodična stambena zgrada površine 125m² i pomoćna zgrada površine 22m², a na **katastarskoj parceli broj 1774** upisan je krš kamenjar površine 87m² i šume 5. klase površine 695m². Na kat. parceli broj 1774 nema upisanih objekata. Na kat. parcelama nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Sumajd Halidov.

U listu nepokretnosti broj 1172 za KO Reževići I, od 09.06.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 1786/3** upisana je građevinska parcela površine 20m², a na **katastarskoj parceli broj 1788/2** upisana je građevinska parcela površine 278m². Na kat. parcelama nema upisanih objekata. Na kat. parcelama nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je Halidov Islam.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 05.06.2025. godine za KO Reževići I, konstatovano je sledeće:

- U LN 926 na **kat. parceli broj 2991/1** upisani su nekategorisani putevi površine 941m², u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja opštine Budva;

- U LN 1216 na **kat. parceli broj 1786/1** upisana je građevinska parcela površine 285m², a na **kat. parceli broj 1788/5** upisana je građevinska parcela površine 55m². Na kat. parcelama nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je Klisić Nikola;

- U LN 29 na **kat. parceli broj 1790/1** upisana je livada 5. klase površine 164m². Na kat. parceli nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je Klisić Nikola;

- U LN 1144 na **kat. parceli broj 1787/1** upisana je građevinska parcela površine 190m². Na kat. parceli nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je Klisić Nikola;

- U LN 1177 na **kat. parceli broj 2991/2** upisana je građevinska parcela površine 3m². Na kat. parceli nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je Klisić Nikola.

Potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose sa vlasnicima kat. parcela.

Postojeći objekti na kat. parceli broj 1772/1 KO Reževići I se uklanjaju.

Shodno članu 69 Zakona o izgradnji objekata, vlasnik objekta može da ukloni objekat na osnovu prijave koja se podnosi građevinskom inspektor. Vlasnik je dužan da priloži dokaz o svojini nad objektom i projekat o uklanjanju. Troškove uklanjanja objekta snosi vlasnik objekta.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje manje gustine - S

Stanovanje u zoni zahvata Studije - Stanovanje u zoni zahvata podrazumjeva mogućnost izgradnje u okviru postojećih urbanizovanih cjelina i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećih izgrađenih cjelina planirana se nova izgradnja na praznim parcelama, zamjena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

Planirana je **stambeno-turistička izgradnja**, usmjerena u pravcu podizanja kvaliteta. Teren je uglavnom u nagibu i ima dobre vizure.

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

Posebnim oblikovanjem i aktiviranjem najmanje jedne (prizemne) etaže u komercijalne svrhe, dopunjava se sistem komercijalnih i poslovnih sadržaja. (strana 18)

Stambena jedinica je turistički apartman. (strana 17)

Planiranje apartmanskih sadržaja u ovom zahvatu nije predviđen. (strana 14)

Pretežna namjena je ona namjena koja zauzima minimalno 2/3 prostora određenog za tu namjenu. (strana 16)

Prema načinu građenja objekti turističke namjene mogu biti rezidencijalni, jednorodni, višerodni i višestambeni objekti: Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom; Pod **jednorodnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak); Pod

višeporodičnim objektom, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 17)

Turizam se na području zahvata tretira u dva djela i to :

-u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima. Indeks zauzetosti je definisan u rasponu od 0,20 do 0,30 indeks izgrađenosti u rasponu od 0,4 do 0,6 spratnost od P+1 do S+P+1.

-objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), naročito u kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje i parking za goste hotela. U pravilniku navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Studije: turistička naselja, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, planinski i lovački domovi. (strana 18)

UTU uslovi za izgradnju objekata manje gustine - Turistički objekti manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (strana 20)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. **Zakon o turizmu i ugostiteljstvu** ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

Članom 27 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25), definisani su osnovni zahtjevi za objekat, koje on, zavisno od svoje namjene, mora da ispunjava u toku građenja i upotrebe, a kojima se obezbjeđuje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog posebnog dijela.

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da

se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

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

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu

Građevinska linija se utvrđuje planom ili studijom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

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

- stambenu etažu do 3.0 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

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

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu

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

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

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

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od $\frac{2}{3}$ svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima.

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

Korisna etaža objekta je etaža kojoj je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže.

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smatrati izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta.

Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana. Prostor za izgradnju urbanističke parcele za građenje jednostrano i dvostrano ugrađenog objekta može biti do granica bočnih urbanističkih parcela, uz uslov da se sa te strane ne mogu graditi otvori (prozori i vrata) osim ukoliko susjedna parcela nije javna parkovska, odnosno saobraćajna površina. (strana 17)

Visina objekta - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom ili (suterenom). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).

Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se ne predviđaju u seoskim područjima. (strana 18)

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija.

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

Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

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

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

-Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

-Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 19-20)

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

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

- slobodnostojeći objekti - 3m
- jednostrano uzidani objekti - 3 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m.

Minimalno odstojanje objekta od **zadnje granice** parcele je od 1 do 4 m.

Minimalno odstojanje objekta od **susednog objekta** je od 1 do 3 m.

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

Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su+P+1 odnosno – tri korisne etaže. U suteranu može biti stambeni prostor, ili podrum ili smjestiti garaže.

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

Kota prizemlja je:

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

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (strana 21)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj 16	831.28	675	270	270	0.81	0.32	S+P+1

URBANISTIČKA PARCELA broj 17	532.32	275	105	105	0.50	0.20	S+P+1
URBANISTIČKA PARCELA broj 20	1532.61	775	175.5	310	0.50	0.20	S+P+1
URBANISTIČKA PARCELA broj 21	1409.87	900	360	360	0.63	0.25	S+P+1
URBANISTIČKA PARCELA broj 22	523.61	265	105	105	0.50	0.20	S+P+1

U tabelarnom prikazu urbanističkih parametara, kao status objekata, upisano je sledeće:

- **urbanistička parcela broj 16:** 3 nova objekta u nizu;
- **urbanistička parcela broj 17:** 1 novi objekat;
- **urbanistička parcela broj 20:** 1 postojeći objekat, 2 nova objekta;
- **urbanistička parcela broj 21:** 4 nova objekta u nizu;
- **urbanistička parcela broj 22:** 1 novi objekat.

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

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

Indeks zauzetosti urbanističke parcele je količnik izgrađene površine (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti urbanističke parcele je količnik ukupne bruto razvijene površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele. (strana 17-18)

Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanistiškim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije. Urbanistička parcela ne može se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršali uslovi korišćenja. Pri podjeli urbanističkih parcela sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovom Studijom. Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu. Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu. (strana 19)

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterен koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 21)

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1.000 m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživан.

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

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

U tekstualnom dijelu LSL-a propisano je sledeće: *„Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova i UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.“*

U skladu sa navedenom smjernicom podnosilac zahtjeva dostavio je Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe projektovanja stambenog kompleksa na UP14, UP15, **UP16, UP17**, UP18, UP19, **UP20, UP21 i UP22** u zahvatu LSL „STZNG Skočidevojka“, zaveden pod brojem 1111/024 od 11.11.2024. godine i odrađen od strane Geotehnika Montenegro doo Nikšić, kao i Izveštaj o reviziji elaborata potpisan od strane komisije – R. Gredić, S. Vukašinović i M. Božić, u novembru 2024. godine u Nikšiću.

8. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“ broj 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“ broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta („Službeni list RCG“ broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Namjena prostora je stanovanje i seosko stanovanje. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.

Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih.

Ravni kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.

Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crjep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo. (strana 23)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 21)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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

Pravila poštovanja tradicije u izgradnji objekata - Izgradnja u prostorima maslinjaka, karakterističnih primorskih kaskada, u osjetljivim zonama vrijednog zelenog fonda ili na značajnim, osjetljivim ili eksponiranim pozicijama brežuljaka ili vrtova treba biti uslovljena posebnim postupkom građenja i oblikovanja prostora.

Izgradnja na tim prostorima može se dozvoliti samo izuzetno i pod posebno zahtjevanim uslovima jer će u protivnom, intervencija na takvim pozicijama ugroziti kulturu maslinjaka ili autohtonih primorskih borova, kulturu karakterističnih terasastih vrtova, koje svojim kaskadnim podzidima —"međama" karakterišu ambijent. Nekontrolisane intervencije takođe ugrožavaju eksponirane pozicije rtova—"klifova" obale, koji prodiru u more, što je takođe karakteristična i dragocjena veduta ovog prostora.

Osim masline i primorskog bora, treba zaštititi i sveobuhvatni sistem kaskada sa kamenim međama (suvomeđe) i konturu rtova, što su elementi karakterističnog primorskog profila ili ambijenta. Kod takvih intervencija sa većom gustinom objekata, koji svojom masom ugrožavaju konturu i mijenjaju ambijent, zahtijeva se maksimalno ukopavanje objekata (u većem procentu izgrađenog fonda) te zaklanjanje iza "međe", kamenog zida, tako da gledano sa mora novoizgrađena struktura stvara utisak superponiranja planova kroz kaskadni profil (presjek). U takvoj kompoziciji kaskada ili ozelenjenih vrtova objekti se iskazuju kao pojedinačni artefakt, ili kao primorska grupacija objekata. U ovakvoj građevinskoj strukturi objekti koji izlaze iz kaskade mogu da budu i pojedinačne vertikale (od P+1 do P+3), kao Paštrovske kuće, kula na jednu vodu.

Terasaste kaskade su građevinske strukture u poprečnom presjeku, pri čemu se formira objekat tako da se obrazuju krovne bašte, gdje se nad tavanicom postavlja sloj zemlje (debljine 90-120 cm, sa propisnom hidroizolacijom) na koji se potom sadi ili polaže trava ili karakteristično primorsko rastinje. Na takav način se kod osjetljivih prostora izbjegava utisak velike izgrađenosti ili devastiranja prostora novoizgrađenom strukturom, a formira se prepoznatljiva kontura i geometrija terena karakteristična za primorski ambijent.

Mogućnost ozelenjavanja tako formiranih zelenih površina stvara prostorni utisak naizmjeničnih smjenjivanja kamenih zidova — „međa“ i zelenih frontova, te stvara vizuelni utisak promjenljivosti i superponiranja planova. (strana 12-13)

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnicama sa podzidima. Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (strana 21)

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje terasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje odlično uspjeva ili obavezna ponavna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za sva područja. (strana 21)

Zahvata LSL "Skočidevojka" u površini od 38.442m² (3,84ha) predstavlja, sa neposrednim okruženjem, jednu vrijednu i raznoliku predionu cjelinu. Iz ovog razloga je LSL-om je planirano:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline,

- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja,
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrijednosti prostora-Zakon o Maslinarstvu;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Usklađivanje ukupne količine zelenih i slobodnih površina sa brojem korisnika-za turističke objekte sa 3*-5*, planirati 60 m²-100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. (strana 28-29)

Zelene i slobodne površine stambenih objekata-okućnice- Na prostoru zahvata LSL nalaze se individualni stambeni objekat, ali i stambeni objekti ruralnog tipa. Površina oko navedenih objekata nije reprezent budućeg naselja sa turističkim predznakom. Stoga je neophodno izvršiti rekonstrukciju slobodnih površina oko navedenih objekata, koji se nalaze na samoj „kapiji“ budućeg naselja. Međutim, i pored nemogućnosti značajnijeg uticaja na uređenje oko navedenih objekata preporučuje se uređenje slobodnih i zelenih površina na sljedeći način:

- min. 50% , urbanističke parcele mora biti pod zelenilom (hortikulturne ili poljoprivredne vrste) ,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama od prirodno lomljenog ili klesanog kamena. Prirodne i antropogene terase neophodno je sačuvati uz mogućnost rekonstrukcije,
- suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja). Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla, odnosno objekte inkorporirati u zelenilu,
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste,
- fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama,
- zaštrite površine (staze, stepenice, plateau, terase) popločati prirodnim materijalima, prevashodno kamen,
- za ozelenjavanje koristiti prevashodno autohtone vrste,
- vrste iz drugih areala moguće su u vidu manjih grupa, u žardinjerama, saksijama, na pergolama i td.,
- maksimalno očuvati postojeće masline uz njihovu obnovu i revitalizaciju i tretirati ih kao posebnu vrijednost Primorskog pejzaža. Usljed nemogućnosti uklapanja pojedinih stabala izvršiti presađivanje u okviru iste parcela.
- u okviru urb. parcele moguće je formirati voćnjake (agrumi, smokve, masline) i povrtnjake, ali je neophodno revitalizovati postojeće maslinjake.

Zelene i slobodne površine turističkih objekata- vila

Za površine planirane za turizam-vile, neophodno je :

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo i masline prema važećim propisima,
- neophodno je da se ispoštuje normativ 60-100m² zelenila (zelenilo i sporti rekreacija) po korisniku , za objekte od 3*-5*;

- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

- ekskluzivni ambijet i treba da sadrže min. 60% zelenih površina, u odnosu na urbanističku parcelu, a do 25% urbanističke parcele može biti parterno izgrađeno (pješačke i prilazne puteve, staze, platoi, bazeni, mini sportski tereni, i td.),
- dispozicija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu,
- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle)- Zakon o Maslinarstvu,
- presadjivanje maslina ili nekih drugih vrsta koje podnose presadjivanjeovo (listopadne i zimzelene lišćare), opravdano je samo u pojedinačnim slučajevima. Međutim, sa odraslim četinarima nije takav slučaj, oni slabije podnose presadjivanje, naročito na plitkim skeletnim ternima, kada usljed presadjivanja dolazi do oštećenja korenovog sistema. U ovom slučaju ih je neophodno sačuvati na postojećim lokacijama u najvećoj mogućoj mjeri,
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja,
- obavezno koristiti visokodekorativni sadni material, rasadnički odnjegovan (autohtoni, alohton, egzote),
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo, živica, drvoredi i td.-(uslovi za drvorede iz kategorije Linearno zelenilo),
- planirati pješačke staze, plato, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- steze,platoi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama, suvomeđama-suvozid od grubo lomljenog ili klesanog kamena,
- glavno obilježje pejzaža Primorja su terase, prirodne i antropogene, koje je neophodno sačuvati uz mogućnost rekonstrukcije,
- suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja).Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje.
- krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja nephodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem. Predlaže se krovno zelenilo intezivnog tip.
- vertikalnim ozelenjavanjem-dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka, na strmim ternima preporučuju se pokrivači tla i puzavice,
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 25-30cm,
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm.Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
- u okviru slobodnih površina od pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni i td.

-ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. (strana 30-31)

Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (bazenske plaže, bazeni i dr.).

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.

Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta. (strana 23)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U članu 146, stav 2 Zakona o izgradnji objekata navedeno je da će se do donošenja novih propisa u vezi pomoćnih objekata usklađenih sa novim zakonom, primijenjivati propisi doneseni na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), ako nijesu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Shodno gore navedenom, postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je planskom dokumentacijom, odnosno izmjenom i dopunom Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 21/14 i 66/23). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- tip 4 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- tip 5 ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (strana 17) Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m². (strana 21)

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG” br.54/16), za izgradnju/ rekonstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procijeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribaviti dozvolu.

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

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).

Na području LSL-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocijeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“ broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list RCG“ broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me.

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

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

Prema LSL, u neposrednoj blizini predmetne lokacije nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

Međutim, preklapanjem katastarske podloge sa grafičkim prikazima iz PPPNOP-a, utvrđeno je da se predmetne urbanističke parcele nalaze u neposrednom okruženju zaštićenog kulturnog dobra: spomen česma, u obuhvatu PPPNOP.

Uvidom u grafički prikaz karte 16 – *Plan zaštite kulturne baštine* konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji ucrtan simbol označen kao br.31 – spomen ploča posvećena Stani P Vuković, Pržno. Uzimajući u obzir da je simbol nesrazmjerno ucrtan, ne može se sa sigurnošću utvrditi da li se kulturno dobro nalazi na predmetnim parcelama, te je zatraženo mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor.

Shodno dopisu UP/I-05-1185/2024-3 od 15.05.2025. godine (primljen u Opštini Budva pod brojem 06-332/24-1021/8 od 13.05.2025. godine) navedeno je da se kulturno dobro – Spomen ploča posvećena Stani P Vuković (kao i zaštićena okolina kulturnog dobra) **ne nalazi** u obuhvatu predmetne lokacije.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije www.ekip.me/regulativa/;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me.

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 17. Zakona o putevima ("Službeni list CG" broj 82/20, 140/22).

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama ("Službeni list CG" br. 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

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

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

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

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. (strana 19)

Parkiranje vozila

Potrebna broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

Namjena	Potrebna broj PM, odnosno GM
VILA	1,5 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

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

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

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,5PM/stan ili turistički apartman ili vilu. (strana 20)

Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP objekta.

Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. (strana 23)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

Izgradnja javnih objekata vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbjeđuje nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad. Izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata vrši se na način kojim se licima iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

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

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Predmetne urbanističke parcele se nalaze u neposrednom okruženju zaštićenog kulturnog dobra: spomen česma, u obuhvatu PPPNOP.

Uvidom u grafički prikaz karte 16 – *Plan zaštite kulturne baštine* konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji ucrtan simbol označen kao br.31 – spomen ploča posvećena Stani P Vuković, Pržno. Uzimajući u obzir da je simbol nesrazmjerno ucrtan, ne može se sa sigurnošću utvrditi da li se kulturno dobro nalazi na predmetnim parcelama, te je zatraženo mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor.

Shodno dopisu UP/I-05-1185/2024-3 od 15.05.2025. godine (primljen u Opštini Budva pod brojem 06-332/24-1021/8 od 13.05.2025. godine) navedeno je da se kulturno dobro – Spomen ploča posvećena Stani P Vuković (kao i zaštićena okolina kulturnog dobra) **ne nalazi** u obuhvatu predmetne lokacije.

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, definisane su u Poglavlju 30.Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 259-280) i obrađene su u tačkama 13. *Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine* i 14. *Uslovi i mjere zaštite nepokretnih objekata upisanih u registar kulturnih dobara crne gore i njihove zaštićene okoline*, ovih urbanističko tehničkih uslova.

- Predmetne urbanističke parcele se ne nalaze u trasama koridora infrastrukture, ni u zaštićenom području u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

Shodno članu 31 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25) objekat se gradi na **osnovu građevinske dozvole**.

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.

Investitor je dužan da uz zahtjev priloži dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tač. 1, 2, 3 i 7, odnosno za izgradnju porodične stambene zgrade stav 2 tač. 1, 2, 3 i 7 Zakona o izgradnji objekata. Dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti.

Dokumentacija na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola: (Član 34 Zakona o izgradnji objekata)

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G” listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

U postupku izdavanja građevinske dozvole provjerava se da li je glavni projekat u sadržaju i formi sačinjen na način propisan Zakonom o izgradnji objekata i usklađen sa idejnim rješenjem na osnovu kojeg je data saglasnost glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Tehnička dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (”Službeni list CG” broj 53/25).

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

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

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom.

26. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva
Mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor

Dostavljeno:

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

Rukovodilac Sektora za urbanizam
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



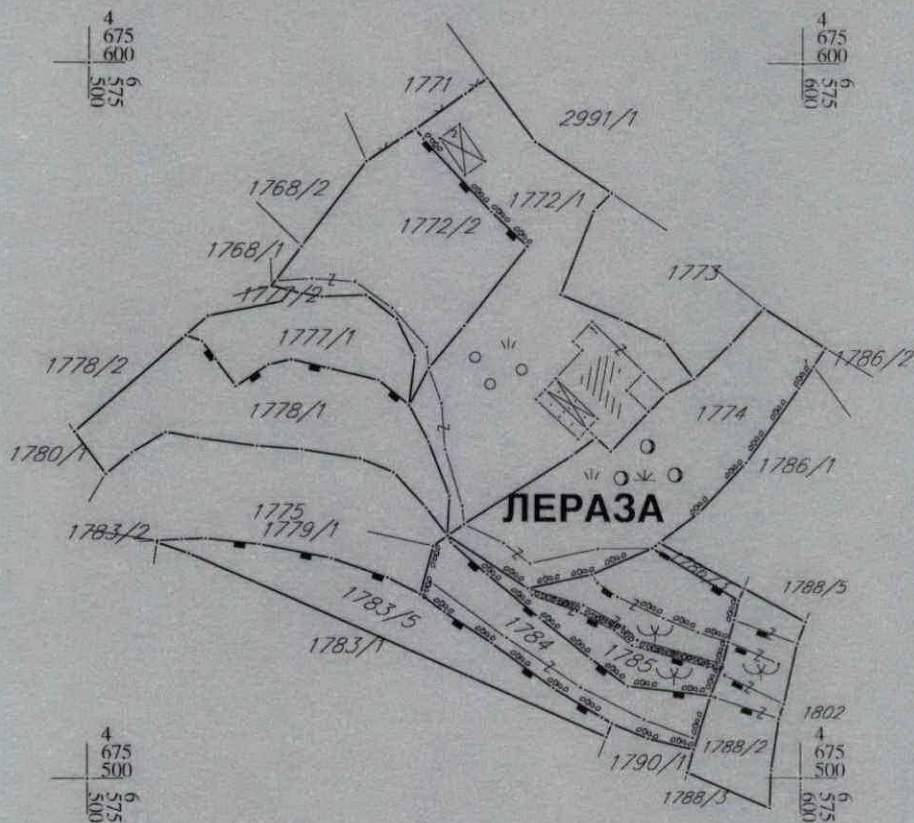
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1234/24
Datum: 25.10.2024.



Katastarska opština: REŽEVIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 14,15
Parcele: 1772/1, 1772/2, 1774, 1777/1, 1778/1
1783/5, 1784, 1785, 1786/3, 1788/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: *Purić*



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-14202/2025

Datum: 09.06.2025

KO: REŽEVIĆI I

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 TOMANOVIĆ VLADIMIR, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 786 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1775			14 14	10/08/2017	LERAZA	Livada 5. klase KUPOVINA		386	1.51
1777	1		14 16/17	11/07/2017	LERAZE-NA BREG	Gradjevinska parcela KUPOVINA		280	0.00
1777	2		14 16/17	11/07/2017	LERAZE-NA BREG	Njiva 5. klase KUPOVINA		81	0.53
1778	1		14 16/17	11/07/2017	LERAZE-NA BREG	Gradjevinska parcela KUPOVINA		559	0.00
1778	2		14 14	11/07/2017	LERAZE-NA BREG	Pašnjak 2. klase KUPOVINA		16	0.02
1780	1		14 14	11/05/2017	LERAZE-NA BREG	Njiva 5. klase KUPOVINA		166	1.08
1780	3		14 14	11/05/2017	LERAZE-NA BREG	Gradjevinska parcela KUPOVINA		3	0.00
1783	1		14 23/17	23/06/2017	LERAZA	Njiva 5. klase KUPOVINA		238	1.55
1783	5		14 23/17	23/06/2017	LERAZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		358	0.00
1784			14 23/17	23/06/2017	LERAZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		315	0.00
1785			14 23/17	23/06/2017	LERAZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		404	0.00
								2806	4.68

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	HALIDOV ISLAM BUL.DŽONA KENEDIJA BR.55-BEOGRAD BEOGRAD 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1780	1			1	Njiva 5. klase	03/08/2006	Pravo službenosti PROLAZA U KORIST KAT PARC. 1780/2.

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



u Načelnica:

[Signature]
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-14203/2025

Datum: 09.06.2025

KO: REŽEVIĆI I

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 TOMANOVIĆ VLADIMIR, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1161 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1772	2		14 14	28/02/2025	LERAZA	Krš, kamenjar KUPOVINA		610	0.00
								610	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	HALIDOV SUMAJDOVIĆ ASLAN UL. ZENIČKA BR. 26, PALILULA, BEOGRAD BEOGRAD 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica: 7

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-14206/2025

Datum: 09.06.2025

KO: REŽEVIĆI I

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 TOMANOVIĆ VLADIMIR, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 365 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1772	1		14 14	12/04/2024	LERAZA	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
1772	1		14 14	12/04/2024	LERAZA	Krš, kamenjar KUPOVINA		389	0.00
1772	1	1	14 14	12/04/2024	LERAZA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		125	0.00
1772	1	2	14 14	12/04/2024	LERAZA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		22	0.00
1774			14 14		LERAZA	Krš, kamenjar KUPOVINA		87	0.00
1774			14 14		LERAZA	Sume 5. klase KUPOVINA		695	0.35
								1818	0.35

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	SUMAJD HALIDOV UL.PINOSAVA NOVI 5006,VOŽDOVAC-BEOGRAD BEOGRAD 0	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
1772	1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	981	125	Svojina SUMAJD HALIDOV UL.PINOSAVA NOVI 5006, 1/1 0
1772	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	1	P 60	Svojina SUMAJD HALIDOV UL.PINOSAVA NOVI 5006, 1/1 0
1772	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	2	P 100	Svojina SUMAJD HALIDOV UL.PINOSAVA NOVI 5006, 1/1 0
1772	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA	3	P1 100	Svojina SUMAJD HALIDOV UL.PINOSAVA NOVI 5006, 1/1 0
1772	1	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	22	Svojina SUMAJD HALIDOV UL.PINOSAVA NOVI 5006, 1/1 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:

Sonja Tomašević
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1772/1		104-2-919-65/1-2024	17.01.2024 08:55	SUMAJD HALIDOV	ZA ZABILJEŽBU PO UZZ 946/23 U LN 365 KO REŽEVIĆI I NA KP 1772/1
1772/1		104-2-919-91/1-2024	17.01.2024 10:43	SUMAJD HALIDOV	ZA UPIS PO UZZ 31/24 U LN 365 KO REŽEVIĆI I KP 1772/1 KP 1774 PD1 PD2 PD3
1772/1	1	104-2-919-91/1-2024	17.01.2024 10:43	SUMAJD HALIDOV	ZA UPIS PO UZZ 31/24 U LN 365 KO REŽEVIĆI I KP 1772/1 KP 1774 PD1 PD2 PD3
1772/1	1	104-2-919-65/1-2024	17.01.2024 08:55	SUMAJD HALIDOV	ZA ZABILJEŽBU PO UZZ 946/23 U LN 365 KO REŽEVIĆI I NA KP 1772/1
1772/1	1	104-2-919-65/1-2024	17.01.2024 08:55	SUMAJD HALIDOV	ZA ZABILJEŽBU PO UZZ 946/23 U LN 365 KO REŽEVIĆI I NA KP 1772/1
1772/1	2	104-2-919-65/1-2024	17.01.2024 08:55	SUMAJD HALIDOV	ZA ZABILJEŽBU PO UZZ 946/23 U LN 365 KO REŽEVIĆI I NA KP 1772/1
1772/1	1	104-2-919-91/1-2024	17.01.2024 10:43	SUMAJD HALIDOV	ZA UPIS PO UZZ 31/24 U LN 365 KO REŽEVIĆI I KP 1772/1 KP 1774 PD1 PD2 PD3
1772/1	2	104-2-919-91/1-2024	17.01.2024 10:43	SUMAJD HALIDOV	ZA UPIS PO UZZ 31/24 U LN 365 KO REŽEVIĆI I KP 1772/1 KP 1774 PD1 PD2 PD3
1772/1	1	104-2-919-65/1-2024	17.01.2024 08:55	SUMAJD HALIDOV	ZA ZABILJEŽBU PO UZZ 946/23 U LN 365 KO REŽEVIĆI I NA KP 1772/1
1772/1	3	104-2-919-65/1-2024	17.01.2024 08:55	SUMAJD HALIDOV	ZA ZABILJEŽBU PO UZZ 946/23 U LN 365 KO REŽEVIĆI I NA KP 1772/1
1772/1	1	104-2-919-91/1-2024	17.01.2024 10:43	SUMAJD HALIDOV	ZA UPIS PO UZZ 31/24 U LN 365 KO REŽEVIĆI I KP 1772/1 KP 1774 PD1 PD2 PD3
1772/1	3	104-2-919-91/1-2024	17.01.2024 10:43	SUMAJD HALIDOV	ZA UPIS PO UZZ 31/24 U LN 365 KO REŽEVIĆI I KP 1772/1 KP 1774 PD1 PD2 PD3
1772/1	1	104-2-919-91/1-2024	17.01.2024 10:43	SUMAJD HALIDOV	ZA UPIS PO UZZ 31/24 U LN 365 KO REŽEVIĆI I KP 1772/1 KP 1774 PD1 PD2 PD3
1772/1	1	104-2-919-65/1-2024	17.01.2024 08:55	SUMAJD HALIDOV	ZA ZABILJEŽBU PO UZZ 946/23 U LN 365 KO REŽEVIĆI I NA KP 1772/1
1772/1	2	104-2-919-91/1-2024	17.01.2024 10:43	SUMAJD HALIDOV	ZA UPIS PO UZZ 31/24 U LN 365 KO REŽEVIĆI I KP 1772/1 KP 1774 PD1 PD2 PD3
1772/1	2	104-2-919-65/1-2024	17.01.2024 08:55	SUMAJD HALIDOV	ZA ZABILJEŽBU PO UZZ 946/23 U LN 365 KO REŽEVIĆI I NA KP 1772/1
1774/0		104-2-919-91/1-2024	17.01.2024 10:43	SUMAJD HALIDOV	ZA UPIS PO UZZ 31/24 U LN 365 KO REŽEVIĆI I KP 1772/1 KP 1774 PD1 PD2 PD3
1774/0		104-2-919-65/1-2024	17.01.2024 08:55	SUMAJD HALIDOV	ZA ZABILJEŽBU PO UZZ 946/23 U LN 365 KO REŽEVIĆI I NA KP 1772/1

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-14204/2025

Datum: 09.06.2025

KO: REŽEVIĆI I

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 TOMANOVIĆ VLADIMIR, , za potrebe UVID izdaje se

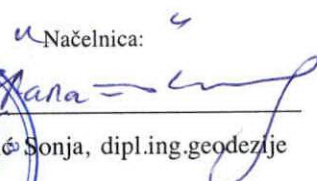
LIST NEPOKRETNOSTI 1172 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1786	3		14 17/18	10/02/2020	LERAZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		20	0.00
1788	2		15 17/18	10/02/2020	LERAZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		278	0.00
								298	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0	HALIDOV ISLAM BUL.DŽONA KENEDIJA BR.55-BEOGRAD BEOGRAD 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

u Načelnica: 
Tomasević Sonja, dipl.ing.geodezije


Korisnik: KORISNIK
Datum i vrijeme štampe: 05.06.2025 14:45

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 05.06.2025 14:45
KO: REŽEVIĆI I

LIST NEPOKRETNOSTI 926 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2991/1		14 10/17	26.04.2017	REŽEVIĆI	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	941	0.00

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

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 05.06.2025 14:46

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 05.06.2025 14:46
KO: REŽEVIĆI I

LIST NEPOKRETNOSTI 1216 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1786/1		14 17/18	18.09.2018	LERAZA	Gradjevinska parcela PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	285	0.00
1788/5		15 17/18	18.09.2018	LERAZA	Gradjevinska parcela PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	55	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	KLISIĆ NIKOLA *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 05.06.2025 14:47

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 05.06.2025 14:47
KO: REŽEVIĆI I

LIST NEPOKRETNOSTI 29 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1790/1		15 15	10.08.2017	LERAZA	Livada 5. klase KUPOVINA	164	0.64

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	- - D.O.O.,,GUMISTA,,BAR *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 05.06.2025 14:47

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 05.06.2025 14:47
KO: REŽEVIĆI I

LIST NEPOKRETNOSTI 1144 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1787/1		14 10/17	17.05.2017	LERAZA	Gradjevinska parcela POKLON	190	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	KLISIĆ NIKOLA *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 05.06.2025 14:50

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 05.06.2025 14:50
KO: REŽEVIĆ I

LIST NEPOKRETNOSTI 1177 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2991/2		14 10/17	22.03.2018	REŽEVIĆI	Gradjevinska parcela ODRŽAJ,POKLON	3	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	KLISIĆ NIKOLA *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

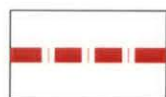
IZVOD IZ LSL "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka",
karta 13. Namjena objekta i površine (Službeni list CG, opštinski propisi br. 39/10)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.06.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SEOSKA NASELJA - SN



STANOVANJE MANJE GUSTINE - S



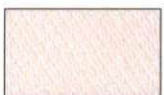
TURIZAM - EKSKLUZIVNE VILE



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



ZELENE POVRŠINE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT**
d.o.o. Budva

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

SKOČIĐEVOJKA

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA
OBJEKATA I
POVRŠINA**

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

13

DATUM

11. 2010.

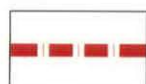
IZVOD IZ LSL "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočičevojka",
karta 15. Parcelacija i regulacija (Službeni list CG, opštinski propisi br. 39/10)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.06.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE



REGULACIONA LINIJA



GRAĐEVINSKA LINIJA



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

SKOČIĐEVOJKA

**PLANIRANO
STANJE**

**PARCELACIJA
I
REGULACIJA**

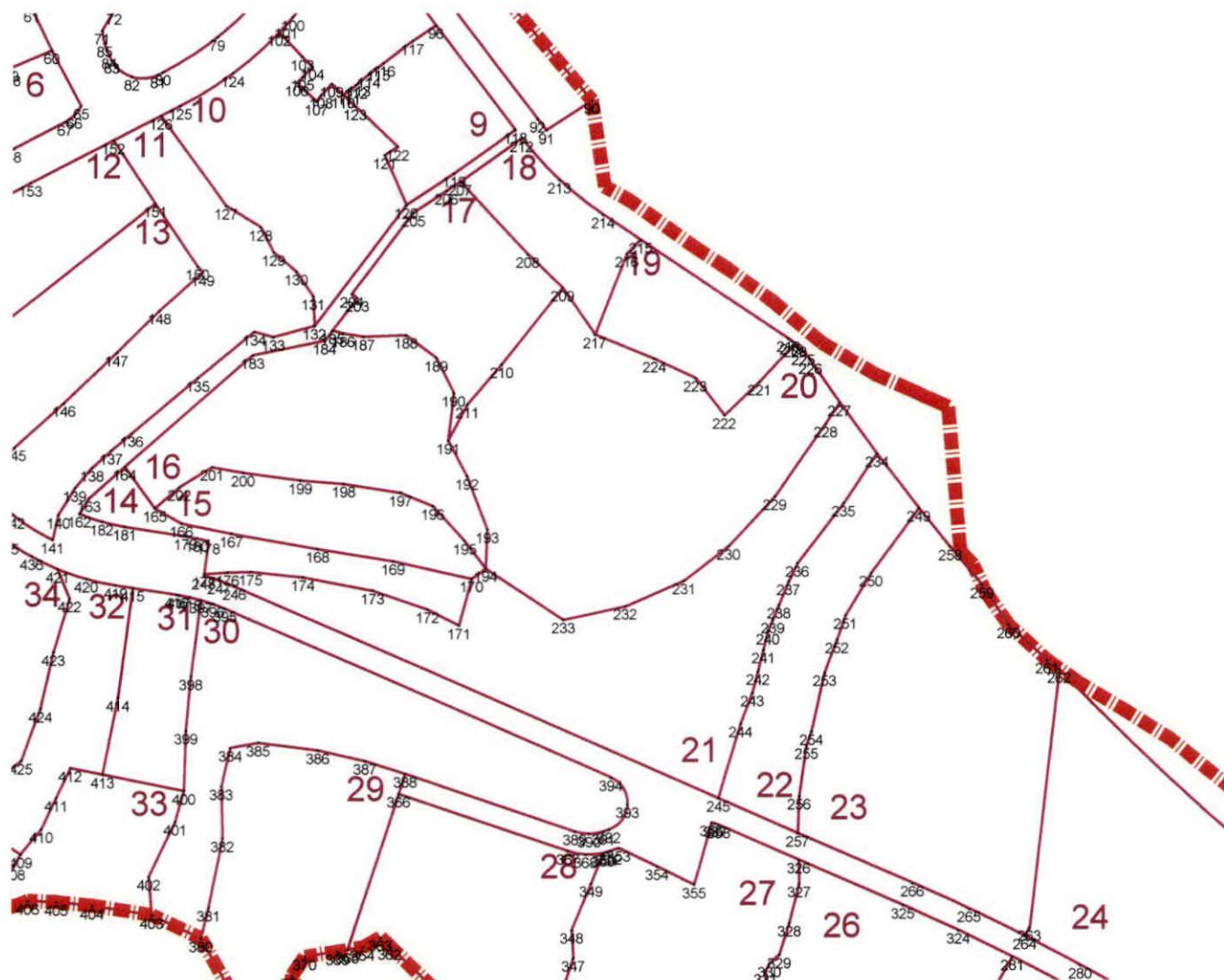
RAZMJERA

1:1000

15

11. 2010.

IZVOD IZ LSL "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočićevojka",
karta 16. Parcelacija i koordinatne tačke (Službeni list CG, opštinski propisi br. 39/10)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

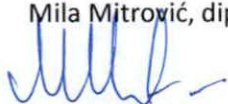


Budva, 05.06.2025. godine

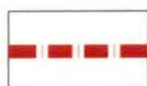
IZVOD IZ LSL "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka",
karta 16. Parcelacija i koordinatne tačke (Službeni list CG, opštinski propisi br. 39/10)

160 6575471.89 4675554.87	220 6575595.17 4675566.28
161 6575474.22 4675550.39	221 6575590.01 4675560.74
162 6575491.62 4675541.83	222 6575584.95 4675555.90
163 6575492.99 4675544.04	223 6575580.72 4675561.26
164 6575498.14 4675548.53	224 6575574.77 4675564.09
165 6575502.51 4675542.61	225 6575596.38 4675565.12
166 6575506.37 4675540.46	226 6575597.42 4675563.81
167 6575513.61 4675538.98	227 6575601.67 4675557.74
168 6575526.02 4675536.76	228 6575599.67 4675554.68
169 6575536.95 4675534.99	229 6575592.27 4675544.23
170 6575548.33 4675532.47	230 6575585.56 4675537.09
171 6575546.50 4675525.70	231 6575579.13 4675532.16
172 6575541.92 4675528.04	232 6575570.65 4675528.49
173 6575533.99 4675530.77	233 6575561.66 4675526.53
174 6575523.91 4675532.72	234 6575607.12 4675550.34
175 6575516.37 4675533.51	235 6575602.27 4675543.28
176 6575513.01 4675533.41	236 6575595.56 4675534.66
177 6575509.65 4675533.23	237 6575594.30 4675532.00
178 6575510.25 4675537.97	238 6575592.90 4675528.63
179 6575506.96 4675538.63	239 6575591.99 4675526.46
180 6575508.62 4675538.34	240 6575591.29 4675524.85
181 6575498.15 4675540.00	241 6575590.64 4675522.15
182 6575494.83 4675540.72	242 6575589.84 4675519.05
183 6575516.58 4675564.61	243 6575589.05 4675515.94
184 6575526.97 4675566.68	244 6575587.35 4675511.51
185 6575528.09 4675568.16	245 6575584.12 4675500.80
186 6575529.67 4675567.74	246 6575514.05 4675531.41
187 6575532.54 4675567.30	247 6575511.86 4675532.27
188 6575538.72 4675567.52	248 6575509.62 4675532.97
189 6575543.13 4675564.21	249 6575613.18 4675542.55
190 6575545.67 4675559.12	250 6575606.27 4675533.24
191 6575544.89 4675552.26	251 6575602.53 4675527.13
192 6575547.63 4675547.15	252 6575601.32 4675523.59
193 6575550.62 4675539.50	253 6575599.53 4675518.85
194 6575550.35 4675533.95	254 6575597.64 4675510.35
195 6575547.35 4675537.86	255 6575596.91 4675508.35
196 6575542.71 4675542.86	256 6575595.86 4675501.11
197 6575538.02 4675544.78	257 6575595.65 4675495.76
198 6575529.77 4675546.06	258 6575617.73 4675536.99
199 6575523.54 4675546.54	259 6575622.38 4675531.53
200 6575515.29 4675547.66	260 6575626.23 4675525.72
201 6575510.77 4675548.47	
202 6575506.09 4675545.60	
203 6575531.68 4675572.89	
204 6575530.88 4675573.50	
205 6575539.77 4675585.22	
206 6575544.56 4675588.37	
207 6575546.57 4675589.70	
208 6575556.38 4675579.25	
209 6575561.46 4675574.39	
210 6575552.63 4675563.28	
211 6575547.65 4675557.46	
212 6575555.46 4675595.91	
213 6575560.95 4675589.97	
214 6575567.30 4675584.97	
215 6575572.73 4675581.34	
216 6575570.77 4675579.36	
217 6575566.16 4675567.59	
218 6575594.19 4675567.01	
219 6575594.69 4675566.66	

Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.06.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

1 2 3

KOORDINATNE TAČKE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

SKOČIĐEVOJKA

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**PARCELACIJA
I
KOORDINATNE
TAČKE**

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

16

DATUM

11. 2010.

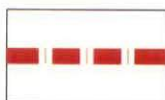
IZVOD IZ LSL "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka",
karta 17. Pejzažna arhitektura (Službeni list CG, opštinski propisi br. 39/10)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

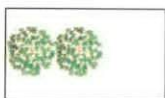


Budva, 05.06.2025. godine

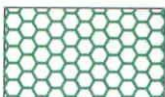


GRANICA STUDIJA LOKACIJE

I ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE (drvoredi, zelnilo na parkinzima, skverovi, zaštitni pojas itd.)



SKVER - mini park

I ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA



ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE SEOSKIH CJELINA



ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE TURISTIČKIH OBJEKATA - EKSKLUZIVNE VILE



ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE STAMBENIH OBJEKATA - okućnice

ZAŠTITNO ZELENILO



PRIRODNO AUTOHTONO ZELENILO



POLJOPRIVREDNE POVRŠINE



MASLINE



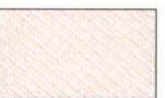
MASLINE KOJE SE PRESADJUJU, A KOJE SU NA TRASI SAOBRAĆAJNICA



SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



PARKING PROSTORI



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

SKOČIĐEVOJKA

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**PEJSAŽNA
ARHITEKTURA**

RAZMJERA

1:1000

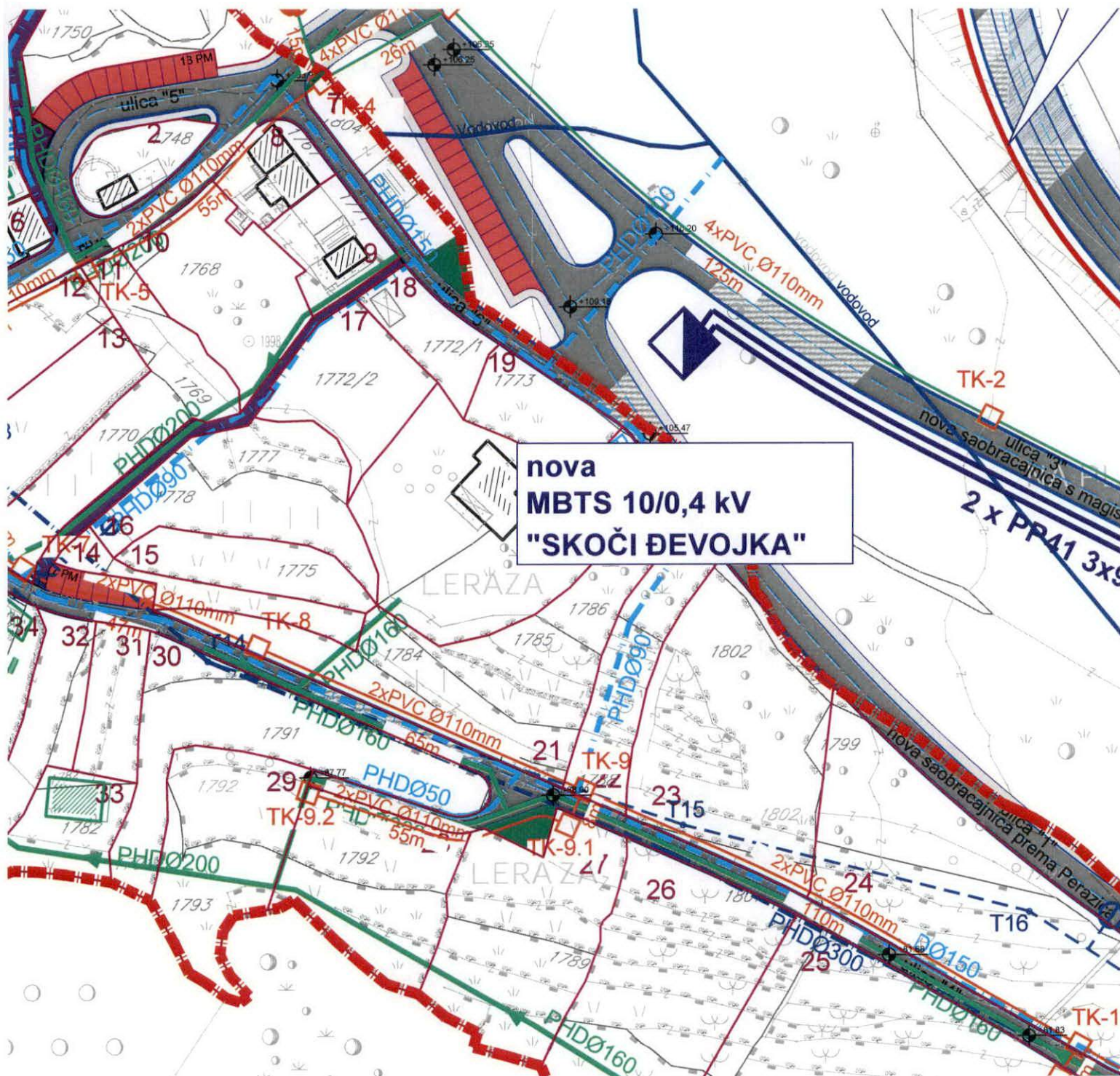
LIST BR.

17

DATUM

11. 2010.

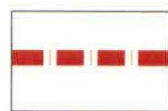
IZVOD IZ LSL "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočičevojk",
karta 18. Saobraćaj i infrastruktura (Službeni list CG, opštinski propisi br. 39/10)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.06.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



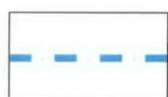
POSTOJEĆI VODOVOD



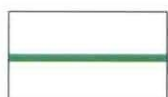
ISPROJEKTOVANI MAG. VODOVOD



IZMJEŠTANJE TRASE MAG. VODOVODA
OD T14 DO T17



PLANIRANI VODOVOD



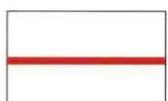
PLANIRANA KANALIZACIJA



OTPADNE VODE PREČIŠĆENE 97%



BP- BIO PRERAĐIVAČ 500J



POSTOJEĆI 10 kV KABAL



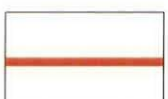
PLANIRANA TRAFI STANICA 10/0.4 kV



PLANIRANI 10 kV - KABAL



TK-n Tk OKNO N-BROJ OKNA



TK KANALIZACIJA SA DVIJE TVRDE PVC
CIJEVI Ø110MM POLOŽENA U ROVU



TK KANALIZACIJA SA ČETRI TVRDE PVC
CIJEVI Ø110MM POLOŽENA U ROVU



IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT**
d.o.o. Budva

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

SKOČIĐEVOJKA

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**SAOBRAĆAJ
I
INFRASTRUKTURA**

RAZMJERA

1:1000

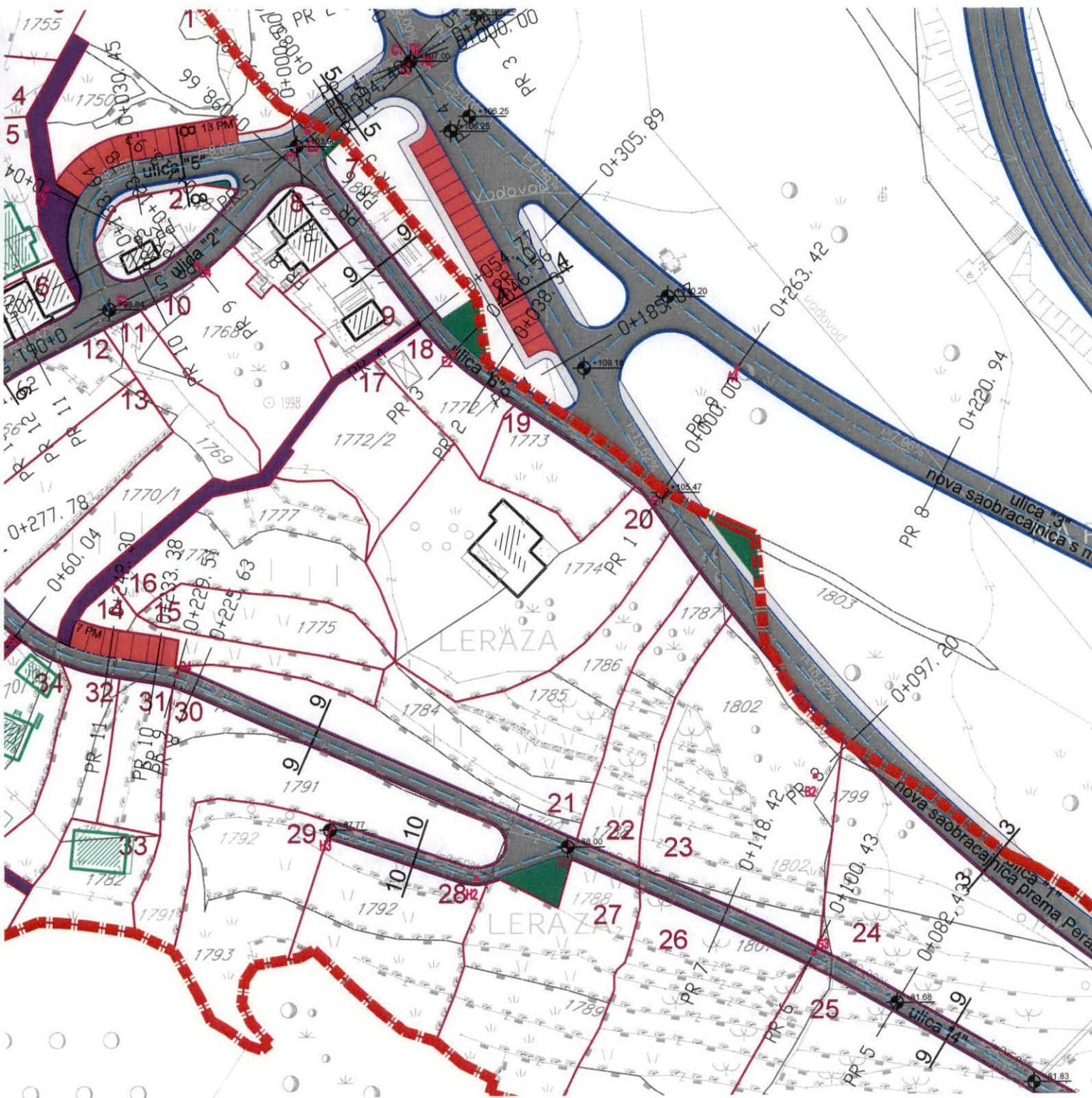
LIST BR.

18

DATUM

11. 2010.

IZVOD IZ LSL "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka",
karta 19. Saobraćaj (Službeni list CG, opštinski propisi br. 39/10)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.06.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

SKOČIĐEVOJKA

**PLANIRANO
STANJE**

SAOBRAĆAJ

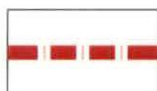
RAZMJERA

1:1000

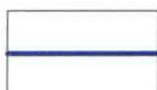
LIST BR.

19

11. 2010.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJ

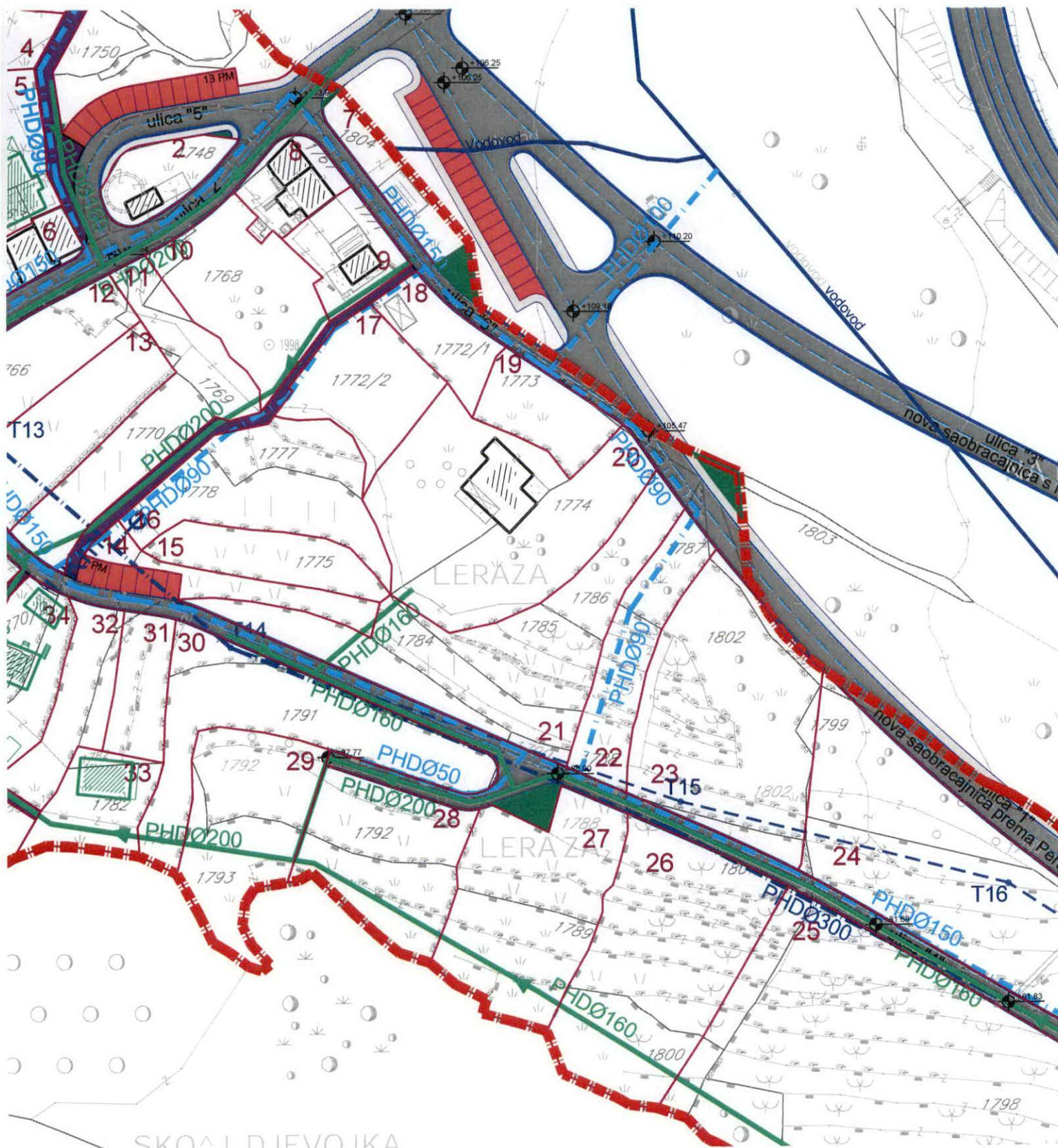


TROTOAR



PARKING

IZVOD IZ LSL "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočičevojka",
karta 20. Vodovodna mreža i kanalizacija (Službeni list CG, opštinski propisi br. 39/10)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

Will + ...



Budva, 05.06.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

SKOČIĐEVOJKA

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA
MREŽA I
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

20

DATUM

11. 2010.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI VODOVOD



ISPROJEKTOVANI MAG. VODOVOD



IZMJESTANJE TRASE MAG. VODOVODA
OD T14 DO T17



PLANIRANI VODOVOD



PLANIRANA KANALIZACIJA

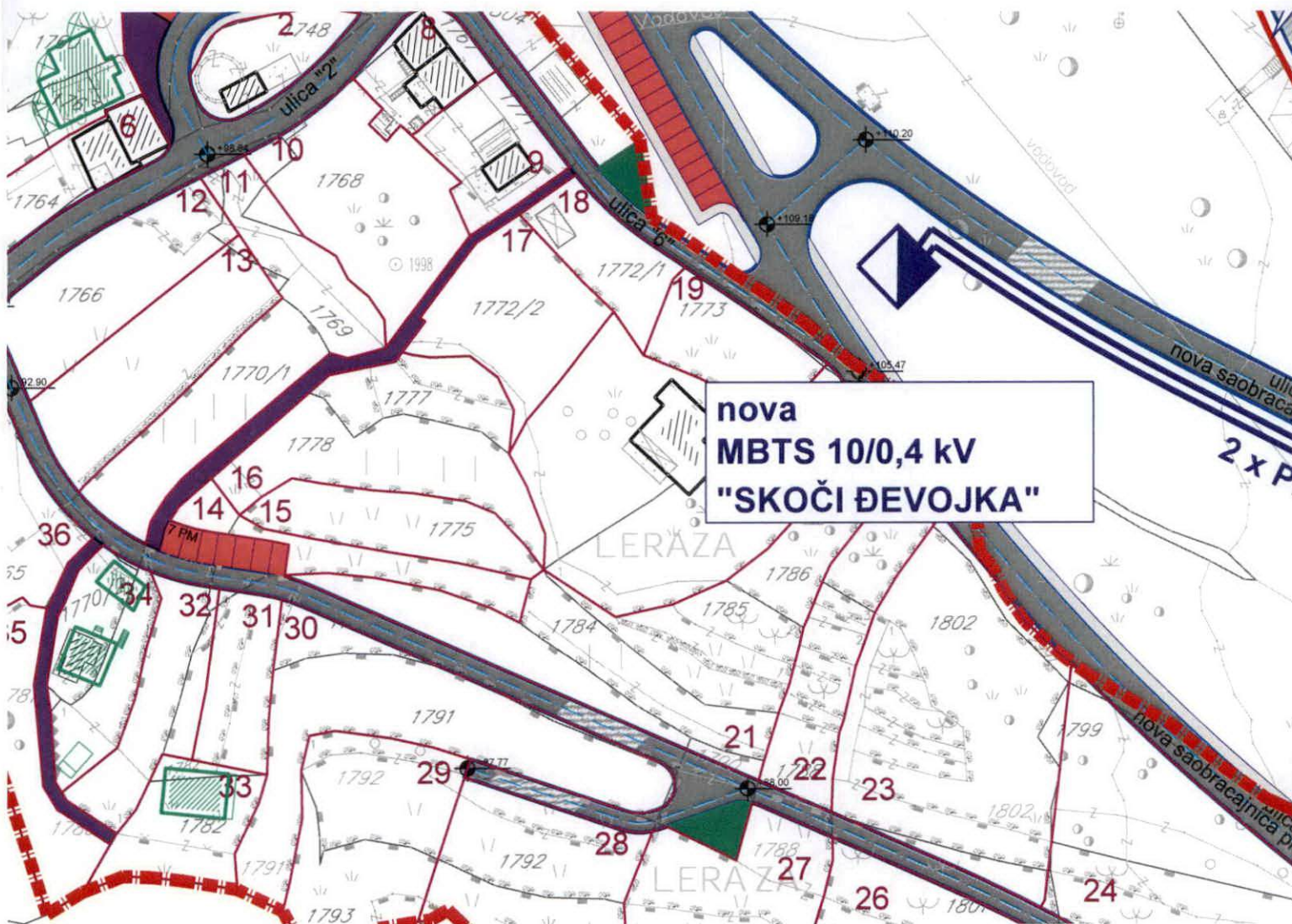


OTPADNE VODE PREČIŠĆENE 97%



BP- BIO PRERAĐIVAČ 500J

IZVOD IZ LSL "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka",
karta 21. Elektroenergetska mreža (Službeni list CG, opštinski propisi br. 39/10)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.06.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

SKOČIĐEVOJKA

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO
ENERGETSKA
MREŽA**

RAZMJERA

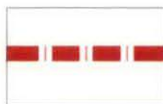
1:1000

LIST BR.

21

DATUM

11. 2010.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI 10 kV KABAL



PLANIRANA TRAFIO STANICA 10/0.4 kV



PLANIRANI 10 kV - KABAL

IZVOD IZ LSL "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka",
karta 22. Telefonija (Službeni list CG, opštinski propisi br. 39/10)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.06.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

SKOČIĐEVOJKA

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

TELEFONIJA

RAZMJERA

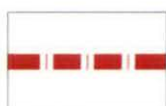
1:1000

LIST BR.

22

DATUM

11. 2010.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



TK-n Tk OKNO N-BROJ OKNA



TK KANALIZACIJA SA DVIJE TVRDE PVC
CIJEVI Ø110MM POLOŽENA U ROVU

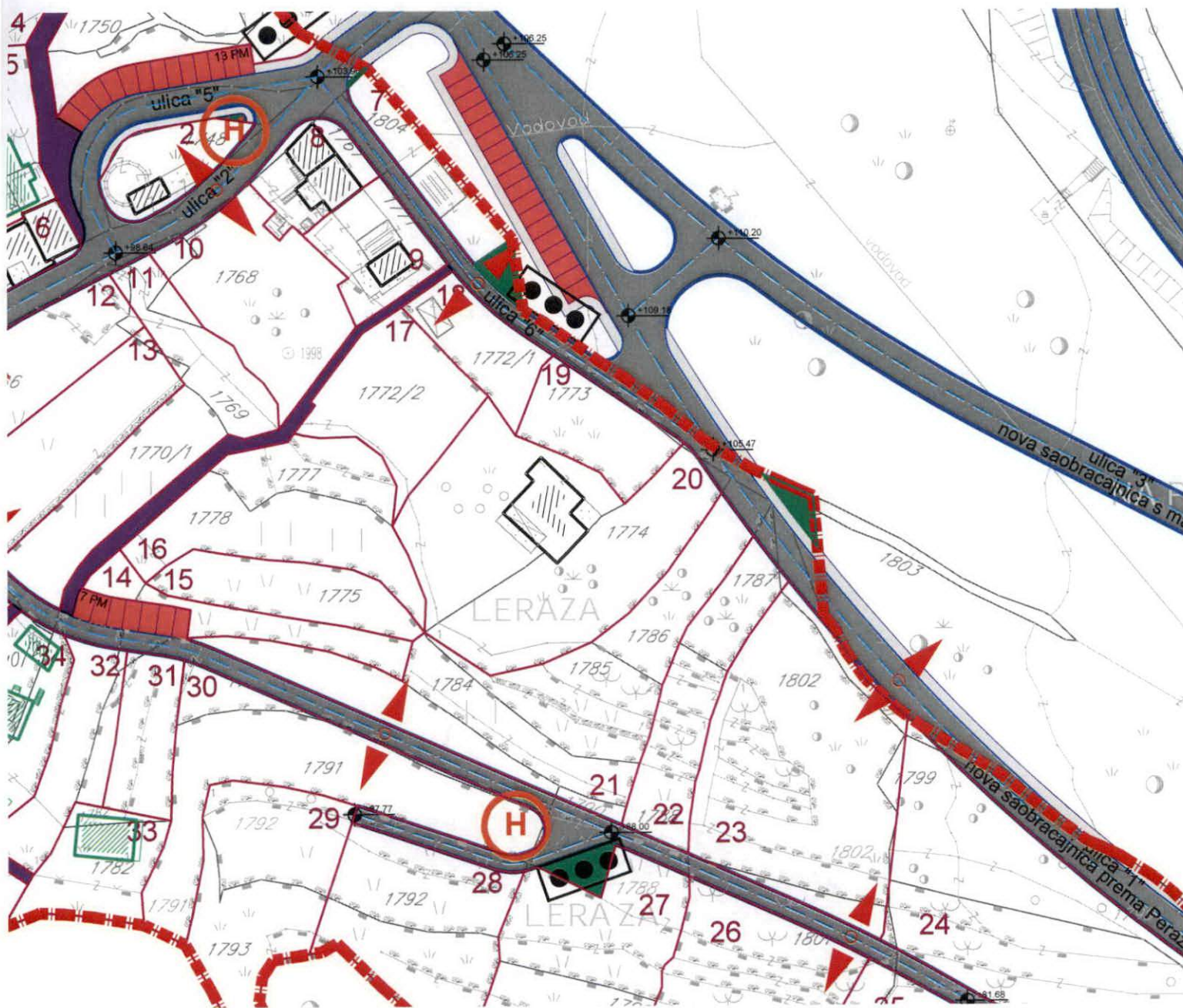


TK KANALIZACIJA SA ČETRI TVRDE PVC
CIJEVI Ø110MM POLOŽENA U ROVU



IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN

IZVOD IZ LSL "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočidevojka",
karta 13. Ekologija (Službeni list CG, opštinski propisi br. 39/10)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.06.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

SKOČIĐEVOJKA

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

EKOLOGIJA

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

23

DATUM

11. 2010.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



UTICAJ MORA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI
SA PREČISĆIVAČEM

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA za LSL – SKOČIĐEVOJKA

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC.m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKT 2. NOVI OBJEKT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m ²	POS. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
1	DIO 1749, 1746, 1747, DIO 1750	846,78			ZELENILO								
2	1748	272,65	22,00	P	STANOVANJE	43,00	65,00	1 POSTOJEĆI POM. OBJEKT – 1 NOVI OBJEKT	195,00		0,37	0,92	S+P+1
3	DIO 1755, DIO 1756, DIO 1757	689,84			STANOVANJE	140,00	140,00	2 NOVA OBJEKTA	350,00		0,20	0,50	S+P+1
4	DIO 1755, DIO 1756, DIO 1757, DIO 1758	684,01			STANOVANJE	140,00	140,00	2 NOVA OBJEKTA	350,00		0,20	0,50	S+P+1
5	1761, 1762, 1763, 1760, DIO 1758, 1759	1.984,19	155,70	3S+P+1	STANOVANJE	244,30	400,00	1 POSTOJEĆI OBJEKT, 3 NOVA OBJEKTA	1.000,00		0,20	0,50	S+P+1
6	1764	372,02	156,90	P – S+P+1	STANOVANJE	23,10	180,00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA (119,70+37,20) DOGRADNJA NADOGRADNJA	450,00		0,48	1,44	S+P+1
7	1804	257,12	54,00	P	MLIN + UGOSTITELSTVO	56,00	110,00	MLIN – REKONSTRUKCIJA 54m ² , 1 NOVI OBJEKT – UGOSTITELSTVO 56m ²	166,00		0,42	0,64	P; P+1
8	1767	263,39	114,00	S+P – S+P+1	SEOSKO STANOVANJE		114,00	REKONSTRUKCIJA (61,00+40,00+13,00) NADOGRADNJA	285,00		0,43	1,08	S+P+1
9	1771	317,74	105,00	S+P – S+P+1	SEOSKO STANOVANJE		105,00	REKONSTRUKCIJA (40,00+30,00+35,00) NADOGRADNJA	265,00		0,33	0,83	S+P+1
10	1768, DIO 1769	704,70	8,00	P	STANOVANJE	132,00	140,00	2 NOVA OBJEKTA	350,00		0,20	0,50	S+P+1
11	1769, 1770/1, DIO 1768, DIO 1766	794,36			STANOVANJE	160,00	160,00	2 NOVA OBJEKTA	400,00		0,20	0,50	S+P+1
12	DIO 1766, DIO 1769	555,69			STANOVANJE	110,00	110,00	1 NOVI OBJEKT	275,00		0,20	0,50	S+P+1
13	DIO 1766, DIO 1769	602,63			STANOVANJE	120,00	120,00	1 NOVI OBJEKT	300,00		0,20	0,50	S+P+1
14	DIO 1780, DIO 1779	269,20			ZELENILO								
15	1775	386,60			ZELENILO								
16	1777, DIO 1778	831,28			STANOVANJE	270,00	270,00	3 NOVA OBJEKTA U NIZU	675,00		0,32	0,81	S+P+1
17	1772/2	532,32			STANOVANJE	105,00	105,00	1 NOVI OBJEKT	275,00		0,20	0,50	S+P+1
18	DIO 1772/1	291,98			SEOSKO STANOVANJE	100,00	100,00	2 NOVA OBJEKTA U NIZU	250,00		0,34	0,85	S+P+1
19	1773	343,01			SEOSKO STANOVANJE	120,00	120,00	2 NOVA OBJEKTA U NIZU	300,00		0,34	0,85	S+P+1
20	DIO 1772/1, 1774	1.532,61	134,50	S+P+1+Pk	STANOVANJE	175,50	310,00	1 POSTOJEĆI OBJEKT, 2 NOVA OBJEKTA	775,00		0,20	0,50	S+P+1
21	DIO 1783, 1784, 1785, DIO 1786	1.409,87			STANOVANJE	360,00	360,00	4 NOVA OBJEKTA U NIZU	900,00		0,25	0,63	S+P+1
22	1787, 1788	523,61			STANOVANJE	105,00	105,00	1 NOVI OBJEKT	265,00		0,20	0,50	S+P+1
23	DIO 1801, 1802, DIO 1799, DIO 2991, DIO 1799	1.486,92			TURIZAM – EKSKLUZIVNE VILE	270,00	270,00	1 NOVI OBJEKT	675,00		0,18	0,45	S+P+1
24	DIO 1799, DIO 1798	2.111,65			TURIZAM – EKSKLUZIVNE VILE	385,00	385,00	1 – 2 NOVA OBJEKTA	965,00		0,18	0,45	S+P+1
25	DIO 1798, 1797, DIO 1800, DIO 1801	4.854,77			TURIZAM – EKSKLUZIVNE VILE	875,00	875,00	2 – 3 NOVA OBJEKTA	2.190,00		0,18	0,45	S+P+1
26	DIO 1801, DIO 1800	1.431,55			TURIZAM – EKSKLUZIVNE VILE	260,00	260,00	1 NOVI OBJEKT	650,00		0,18	0,45	S+P+1
27	DIO 1790, DIO 1788, 1789	1.098,91			STANOVANJE	220,00	220,00	2 NOVA OBJEKTA	550,00		0,20	0,50	S+P+1
28	DIO 1792, DIO 1793	798,69			STANOVANJE	160,00	160,00	2 NOVA OBJEKTA	400,00		0,20	0,50	S+P+1
29	DIO 1792, DIO 1793	802,52			STANOVANJE	165,00	165,00	2 NOVA OBJEKTA	415,00		0,20	0,50	S+P+1
30	1791	1.024,67			STANOVANJE	250,00	250,00	3 NOVA OBJEKTA U NIZU	625,00		0,24	0,60	S+P+1
31	DIO 1783, DIO 1779	287,33			STANOVANJE	80,00	80,00	1 NOVI OBJEKT U NIZU	200,00		0,27	0,68	S+P+1
32	DIO 1783, DIO 1779, DIO 1780	396,88			STANOVANJE	80,00	80,00	1 NOVI OBJEKT U NIZU	200,00		0,20	0,50	S+P+1
33	1782, DIO 1783	362,82	80,00	S	STANOVANJE		80,00	1 NOVI OBJEKT	160,00		0,22	0,44	S+P
34	1770/2, DIO 1780	437,08	78,50	S+P – S+P+1	STANOVANJE	11,50	90,00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA (49,96+28,54) DOGRADNJA NADOGRADNJA	225,00		0,20	0,50	S+P+1
35	DIO 1781	401,28			ZELENILO								
36	1765	766,10			STANOVANJE	160,00	160,00	2 NOVA OBJEKTA	400,00		0,20	0,50	S+P+1
UKUPNO:		30.726,77	908,60			5.320,40	6.229,00		15.481,00				
UKUPNO ZELENILO:		1.903,86											