



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: 06-332/25-1106/3
Budva, 03.12.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu FRANETA MILICE, na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Službeni 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 "Krstac" („Službeni list CG - opštinski propisi“, br. 11/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekata

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 36 koju čine

Djelovi katastarskih parcela broj 1834/1, 1834/4 i kat. parcela br. 1834/5 KO Reževići I

Djelovi katastarskih parcela 1834/1 i 1834/4 KO Reževići I ulaze u trasu saobraćajnice po LSL.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 36 čini dio kat. parcele 1834 KO Reževići I. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izadu LSL-e došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine djelovi kat. parcela br. 1834/1, 1834/4 i kat. parcela br. 1834/5 KO Reževići I.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu 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 1015 za KO Reževići I, od 06.10.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 1834/1 KO Reževići I** upisan je voćnjak 3. klase površine 1443 m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisana je Vujović Anđelija (Obim prava 1/1).

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnikom predmetne kat. parcele.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 03.12.2025. godine, konstatovano je sledeće:

- da je u listu nepokretnosti br. 1398 za KO Reževići I, na kat. parceli br. 1834/4 KO Reževići I upisana građevinska parcela površine 99 m², u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva;
- da je u listu nepokretnosti br. 1123 za KO Reževići I, na kat. parceli br. 1834/5 KO Reževići I upisan voćnjak 3. klase površine 7 m², u svojini Vujović Anđelije.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Turizam. Površine za turizam (opšte) su objekti za odmor i rekreaciju. Mogu se dijeliti na površine za turistička naselja i renta vile, površine za vikend naselja. Dopusćeni su:

- turistička naselja,
- renta vile,
- vikend naselje i kuće za godišnji odmor (povremeno stanovanje),
- kuće za stanovanje,
- objekti i institucije za opsluživanje područja i za sportske i rekreativne svrhe koje odgovaraju karakteristikama područja. (tekstualni dio LSL-e, strana 4)

Površine za turizam služe smještanju objekata za odmor i rekreaciju. Mogu se dijeliti na:

- površine za turistička naselja,
- površine za hotele i renta vile,
- površine za kampove,
- površine za vikend naselja i
- površine za marine (strana 17)

Turizam se na području LSL u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za hotele i apart hotele isti su kao i za planiranu pretežnu namjenu. Objekte namjenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim aktima koji regulišu ovu djelatnost. (strana 19)

Površine za turizam služe za odmor i rekreaciju i to su: površine rezidencijalnih i renta vila i apartmanskih objekata (strana 20)

Prema načinu građenja objekti turističke namjene mogu biti rezidencijalni, jednorodni, višerodni i višestambeni objekti.

1. Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.

2. Pod **jednorodnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 4 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak).

3. Pod **višerodnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 5, i više funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 21)

Površine za turizam

- turizam manje gustine
- turizam manje gustine sa jednorodnim stanovanjem

- turizam manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem
- turizam manje gustine sa višeporodičnim stanovanjem (strana 22)

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. Za ovu studiju u samostojećim objektima predviđa se maksimum tri stambene jedinice. (strana 23)

Uslovi za izgradnju turističkih objekata u okviru pretežne namjene stanovanja manje gustine – Turistički objekti u okviru pretežne namjene stanovanja manje gustine su objekti u kojima se turistima pruža usluga smještaja sa ili bez pružanja usluga ishrane. Porodični hotel, aktivni eko hotel, ostali sadržaji komplementarni sa turizmom (rekreativni, kulturni i dr.), kuće za porodični odmor. (strana 28)

Zaštitno zelenilo uz saobraćajnicu

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.

Članom 27 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 19/25 i 92/25), 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 15, stav 1, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 53/25) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Tačkom 2, stava 1, člana 15 ovog Pravilnika 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 „Sl. 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se može graditi na dijelu urbanističke parcele 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.

Za izgradnju na dijelu urbanističke parcele, kroz izradu ldejnog rješenja potrebno je dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje 15. UTU za izgradnju objekata manje gustine – Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio LSL-e, strana 24)

Građevinska linija (GL) utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta br.18 *Parcelacija i regulacija*) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje do koje je dozvoljeno građenje.

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 23)

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

- slobodnostojeći objekti - 2,5m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele

Minimalno odstojanje objekta od **zadnje granice** parcele je 3 m.

Minimalno odstojanje objekta od **susjednog objekta** je 4 m.

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

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat.

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 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

Kota prizemlja je:

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

Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač ćeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

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

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nadzitka, bez namjene s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora moguće je smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl. (strana 21)

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.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje

savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta. (strana 22)

Uslovi za nivelaciju. Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za konktaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem. Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 23)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOSTI/ BRLETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj 36	1,445.73	750	300	0.50	0.20	S+P+1

U tabelarnom prilogu na predmetnoj urbanističkoj parceli predviđena su tri (3) nova objekta.

Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijent zauzetosti i izgrađenosti) uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti su fiksni.

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. To znači da su parcele veće od uobičajenih u seoskim, a pogotovo gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumijeva objekat spratnosti S+P ili P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od oko **7,50 m**. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (strana 20)

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 (strana 21-22)

Bazeni i terase na terenu **ne ulaze** u obračun BRGP objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta. Maksimalni dopušteni indeks zauzetosti podzemnih garaža iznosi 1.00 (100%). (strana 32)

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) izradi 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", br. 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 istraživao.

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 jednoj od smjernica tekstualnog dijela LSL-e navedeno je sledeće: „Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.“

U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na lokaciji: UP 36, koja je formirana od dijela kp 1834 KO Reževići I, u zahvatu LSL "Krstac – Reževići", Opština Budva, broj: 02/09 od 02.09.2025. godine, izrađen od strane d.o.o. "Geotehnika" iz Bijelog Polja i Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Elaborata geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na lokaciji: UP 36, koja je formirana od dijela kp 1834 KO Reževići I, u zahvatu LSL "Krstac – Reževići", Opština Budva, koji je izrađen od strane komisije za tehničku kontrolu (reviziju) – Milorada Vojvodića, Lidije Vuković i Rajka Lalatovića.

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“, br. 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mjere 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 Zakona 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 primijeniti 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. 86/09, 88/09, 25/10, 40/11, 14/12, 2/17, 46/19 i 74/20) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen (U zoni sela fasada 100% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječno bijelu boju. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.

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“, br. 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 ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 24)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uslovi za pejzažnu arhitekturu detaljnije su objašnjeni su u poglavlju 10. na stranama 39-42.

Cilj planskog pristupa ogleda se u organizovanju funkcionalnog i estetski oblikovanog sistema zelenih površina integrisanog sa okruženjem. Uređenje zelenih površina usmjereno je u pravcu estetskog oplemenjivanja sredine u duhu tradicionalnog korišćenja prostora, i u pravcu zadovoljenja funkcionalnih potreba korisnika prostora.

Predviđeno je da se u okviru svake parcele sa objektima seoske cjeline i turističkog naselja obezbijedi visok stepen ozelenjenosti, odnosno minimum 40% površine pod zelenilom. Gubitak postojećeg zelenila usljed prenamijene površina i izgradnje objekata, nadoknađuje se novim ozelenjavanjem slobodnih površina uz planirane objekte.

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.

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).

Član 4 stav 3 Odluke glasi: "Ukoliko se pomoćni objekat postavlja, odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet plan detaljne razrade ili ako se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji planom detaljne razrade nijesu precizno utvrđeni uslovi postavljanja, odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama ove odluke."

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 procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocjeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribaviti dozvolu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG” broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, broj 20/07, „Službeni list CG”, broj 47/13, 53/14 i 37/18), i podnijeti zahtjev za procjenu potrebe izrade 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 predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19 Zakona o zaštiti od buke u životnoj

sredini (Službeni list CG 28/11,01/14) i Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke („Službeni list CG“, br. 60/18).

Na području LSL-e 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, 39/16 i 92/25). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji 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, presađe 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. **Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14, 39/16 i 92/25).

Članom 14 stav 1 alineja 3 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14, 39/16 i 92/25) propisano je sledeće: "Izgradnja stambenih objekata, osim u slučaju rekonstrukcije postojećih objekata i izgradnje porodičnih stambenih objekata, koji služe za individualno stanovanje vlasnika ili člana porodice poljoprivrednog gazdinstva ili objekata namijenjenih za turističku valorizaciju maslinjaka, izgrađenih u skladu sa ambijentalnom cjelinom, isključivo na posjedu koji je veći od 0.1 ha, uz obavezan nalaz i pozitivno mišljenje nadležnih organa".

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

U neposrednoj blizini predmetne lokacije nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i djelove 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-e: 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 uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje, pristup i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, br. 96/25)
- 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 Crnogorskog elektrodistributivnog sistema (CEDISA) koje su dostupne na sajtu www.cedis.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 rešenja urbanističke parcele.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležne službe – 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-e 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-e: 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, 28/25 i 49/25)

Saobraćajni pristup urbanističkoj parceli u okolnostima kada javna saobraćajnica nije izgrađena ili je izgrađena ali za trasu puta nisu riješeni imovinsko pravni odnosi

U skladu sa članom 67 Zakona o uređenju prostora, priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata niz preduslova bez kojih se ne može pristupiti zakonitoj izgradnji objekata komunalne infrastrukture. Ova priprema, između ostalog, podrazumijeva rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, uključujući parcelaciju i izuzimanje zemljišta potrebnog za trasu planiranog puta, kao i izradu tehničke dokumentacije.

U tom smislu, ukoliko su saobraćajnice fizički izvedene na terenu, ali nije sproveden postupak parcelacije i izuzimanja zemljišta, a trasa puta prolazi preko parcela u privatnoj svojini različitih pravnih i fizičkih lica, takva infrastruktura ne može se smatrati završenim komunalnim opremanjem u smislu člana 68 pomenutog zakona.

Shodno navedenom, izgradnja saobraćajnice bez prethodno riješenih imovinsko-pravnih odnosa ne proizvodi pravni efekat komunalno opremljene lokacije, niti se može koristiti kao validan osnov za ostvarivanje kolskog pristupa urbanističkoj parceli, sve dok se ne obezbijedi pravna valjanost trase putem odgovarajuće dokumentacije i upisa u evidenciju Uprave za nekretnine.

U slučaju da urbanistička parcela nema sagrađen neposredan pristup sa izvedene saobraćajnice, evidentirane u Upravi za nekretnine kao javni put, investitor ima sledeće mogućnosti:

1. Opcija – Očekivanje realizacije od strane Sekretarijata za investicije

Investitor može sačekati da nadležni Sekretarijat za investicije Opštine Budva, u okviru planiranog i programiranog komunalnog opremanja, sprovede projektovanje i izgradnju planirane saobraćajnice, u skladu sa važećim planskim dokumentom.

2. Opcija – Učešće investitora u komunalnom opremanju

Shodno članu 73 Zakona o uređenju prostora, investitor može, kao zainteresovani korisnik prostora, izvršiti komunalno opremanje građevinskog zemljišta, uključujući izgradnju pristupnih puteva, priključaka i uređaja do svoje parcele u skladu sa planskim dokumentom. U tom slučaju, odnosi između investitora i jedinice lokalne samouprave (Sekretarijata za investicije) regulišu se ugovorom, kojim se uređuju prava i obaveze u vezi sa izvođenjem komunalnog opremanja (osnovnog komunalnog opremanja iz člana 68 stav 1 tačka 1 zakona - pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvjete, objekata i uređaja za javno vodosnabdijevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, do priključka na parcelu, uključujući i priključak).

3. Opcija: Privremeni pristup – Službenost prolaza

Do realizacije planirane saobraćajnice, investitor može privremeno obezbijediti pristup urbanističkoj parceli preko drugih katastarskih parcela koristeći institut službenosti prolaza, koja mora biti upisana kao teret u Listu nepokretnosti. Službenost prolaza ne mora biti u skladu sa planskim dokumentom, ali saobraćajno rješenje u okviru idejnog odnosno glavnog projekta mora biti funkcionalno i u trenutnoj varijanti sa privremenim pristupom, i u budućoj varijanti sa pristupom sa saobraćajnice izgrađene u skladu sa planskim dokumentom. Prilikom definisanja privremenog pristupnog puta, naročito ako isti ima i funkciju požarnog puta, neophodno je ispoštovati važeće tehničke propise koji regulišu minimalne širine, nagibe, okretnice i druge karakteristike neophodne za prolaz i manevrisanje vatrogasnih i interventnih vozila.

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti 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.

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske 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 sisteme grijanja.

Članom 27 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25 i 92/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvjtljenje 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. Primijeniti 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 vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata 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 stimulanja 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 predvidjeti 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 da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture, ni u zaštićenim zonama 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 („Službeni list CG“, br. 19/25 i 92/25) **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.

Građevinska dozvola za **objekat porodične stambene zgrade izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:**

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje;
- 3) izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
- 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 upisane u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
- 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 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. Za porodičnu stambenu zgradu, investitor podnosi zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije sedam dana od sačinjavanja izjave izvođača da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom, osim u slučaju porodične stambene zgrade gdje se podobnost za upotrebu utvrđuje izjavom izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

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), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

Obrađivač je odgovoran za tehničku obradu urbanističko-tehničkih uslova.

26. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnog plana,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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

Obrađivač:

Samostalni savjetnik I
Dijana Perović, spec.sci.arh.



VD Sekretara
Mirjana Medenica



Music!



Budva, 03.12.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"KRSTAC"
REŽEVIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA
POVRŠINA**

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

16

DATUM

2012.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



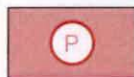
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



TROTOAR



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



PARKING



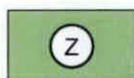
OŠTEĆENA SEOSKA CJELINA
PREOBLIKOVANJE - PO



TURISTIČKO NASELJE



SPORT I REKREACIJA, RECEPCIJA SA
PRATEĆIM SADRŽAJEM

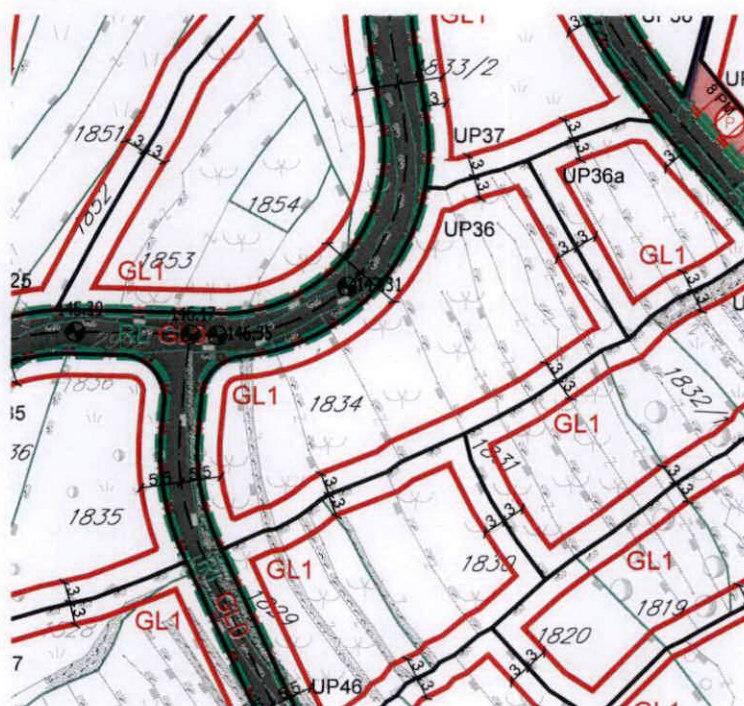


ZELENE POVRŠINE



ZAŠTITNO ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICU

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 18 PARCELACIJA I REGULACIJA
(Službeni list CG - opštinski propisi broj 11/12)



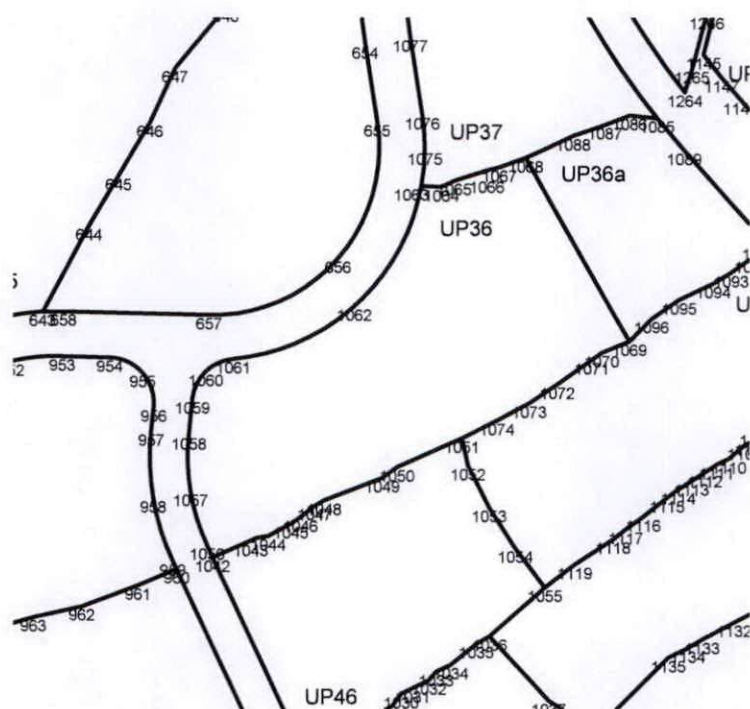
Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

M. Perović



Budva, 03.12.2025. godine

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 19 PARCELACIJA I KOORDINATNE TAČKE
("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 11/12)



Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Meusic



Budva, 03.12.2025. godine

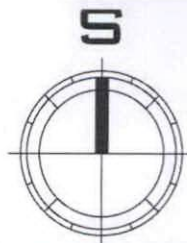
IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 19 PARCELACIJA I KOORDINATNE TAČKE
("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 11/12)

1042 6575775.09 4675675.21
1043 6575780.94 4675677.77
1044 6575782.47 4675678.02
1045 6575785.44 4675679.63
1046 6575786.71 4675680.48
1047 6575788.63 4675681.99
1048 6575789.86 4675682.69
1049 6575797.56 4675685.63
1050 6575799.52 4675687.03
1051 6575808.07 4675690.81
1052 6575808.90 4675687.21
1053 6575811.68 4675681.75
1054 6575815.11 4675676.38
1055 6575818.99 4675671.15
1056 6575774.35 4675676.80
1057 6575772.17 4675683.86
1058 6575771.94 4675691.26
1059 6575772.43 4675696.01
1060 6575774.18 4675699.64
1061 6575777.83 4675701.35
1062 6575793.87 4675708.38
1063 6575802.73 4675724.23
1064 6575805.39 4675724.08
1065 6575807.05 4675724.91
1066 6575811.39 4675726.24
1067 6575813.06 4675726.66
1068 6575816.50 4675727.91
1069 6575830.27 4675703.63
1070 6575826.56 4675702.10
1071 6575825.26 4675701.17
1072 6575820.71 4675697.94
1073 6575816.99 4675695.44
1074 6575812.71 4675693.13
1075 6575803.17 4675728.91

Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.



Budva, 03.12.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"KRSTAC"
REŽEVIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**PARCELACIJA
I
KOORDINATNE
TAČKE**

RAZMJERA

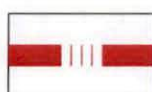
1:1000

LIST BR.

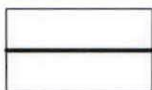
19

DATUM

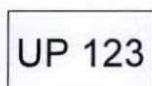
2012.



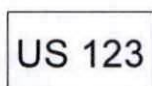
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



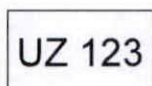
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



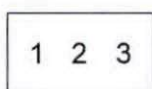
BROJ URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - SEOSKA
IZGRADNJA



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO



KOORDINATNE TAČKE

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 20 PEJZAŽNA ARHITEKTURA
("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 11/12)



Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

D. Perović



Budva, 03.12.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



TROTOAR



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



PARKING



LINEARNO ZELENILLO



ZELENILLO PJEŠAČKE ULICE



SKVER



ZELENILLO STAMBENIH OBJEKATA SEOSKE
CJELINE



ZELENILLO TURISTIČKOG NASELJA



SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE



ZELENILLO UZ SAOBRAĆAJNICE



ZAŠTITNO ZELENILLO



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"KRSTAC"
REŽEVIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**PEJSAŽNA
ARHITEKTURA**

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

20

DATUM

2012.

 GRANICA STUDIJA LOKACIJE

 SAOBRAĆAJNICA

 PARKING

 TROTOAR

 PEŠAČKA STAZA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDIJEVANJE

 VODOVOD

 PLANIRANI VODOVOD

 PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD

 UKIDANJE VODOVODA

 POSTOJEĆA CRPNA STANICA

 PLANIRANA CRPNA STANICA

 PLANIRANI REZERVOAR

FEKALNA KANALIZACIJA

 PLANIRANI KANALIZACIONI VOD

 PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU

 BIOPREČIŠĆIVAČ

 OTPADNE VODE BIOPREČIŠĆIVAČ
PREČIŠĆENE 97%

 SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

 PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

 POSTOJEĆI 10 kV KABAL

 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "KRSTAC"

 PLANIRANA TRASA NN KABLOVA

 NOVA MBTS 10/0,4 kV "KRSTAC 2"

TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA

 POSTOJEĆI OPTIČKI KABAL TC Budva - TC Bar

 PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 ili 4 PVC cijevi
Ø110mm)

OK n.n.  PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
150x110x110cm)

OK na  PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih
dimenzija 90x80x90cm)

OK 2,3  PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
200x160x190cm)

IPS
(UPS)  PLANIRANI IZDOVOJENI (UDALJENI)
PRETPLATNIČKI STEPEN



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRAĐIVAČ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVIĆI

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

SAOBRAĆAJ
I INFRA-
STRUKTURNI
SITEMI

RAZMJERA

1:1000

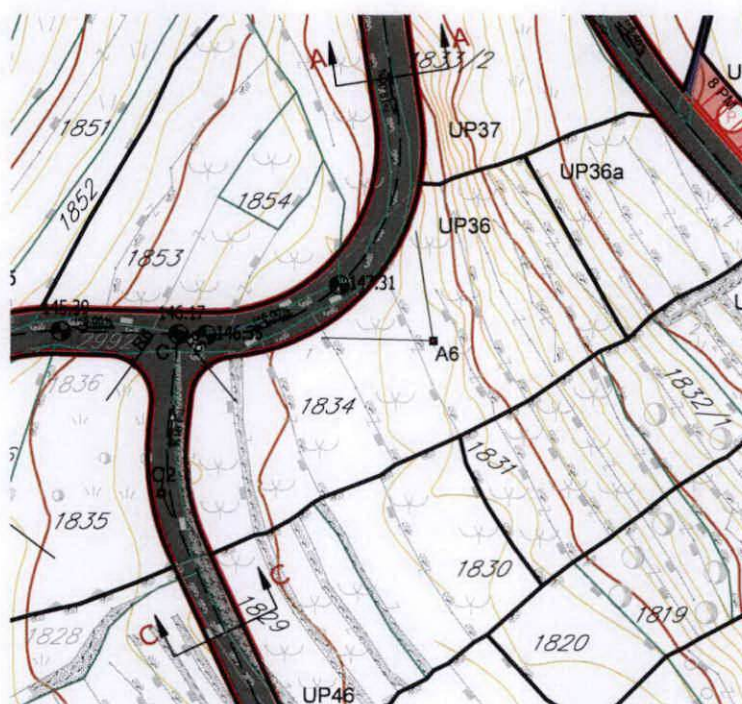
LIST BR.

21

DATUM

2012.

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 22 SAOBRAĆAJ
("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 11/12)



Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Meović



Budva, 03.12.2025. godine

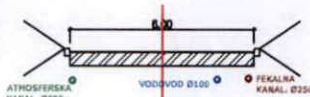
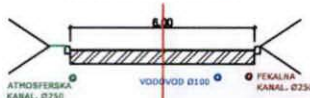
SPISAK KOORDINATA TEMENIH POLIGONA SAOBRAĆAJNICA

SAOBRAĆAJNICA A

A1	A2	A3	A4
Yt=6575907.55 Xt=4675489.45	R=100.00 Gama=9°46'51" Tgl=8.56 Tg2=8.56 Dk=17.07 Bs=0.37 Yt=6575846.50 Xt=4675530.81	R=100.00 Gama=13°46'13" Tgl=12.08 Tg2=12.08 Dk=24.03 Bs=0.73 Yt=6575824.21 Xt=4675552.25	R=50.00 Gama=60°7'39" Tgl=28.94 Tg2=28.94 Dk=52.47 Bs=7.77 Yt=6575724.24 Xt=4675610.25
A5	A6	A7	A8
R=30.00 Gama=91°12'26" Tgl=30.64 Tg2=30.64 Dk=47.76 Bs=12.88 Yt=6575724.66 Xt=4675705.51	R=25.00 Gama=100°24'49" Tgl=30.01 Tg2=30.01 Dk=43.81 Bs=14.06 Yt=6575804.54 Xt=4675703.47	R=50.00 Gama=26°54'42" Tgl=11.96 Tg2=11.96 Dk=23.48 Bs=1.41 Yt=6575796.39 Xt=4675755.21	Yt=6575810.42 Xt=4675798.52

R=1:100

SAOBRAĆAJNICA A



SAOBRAĆAJNICA B

T1	T2	T3	T4
Yt=6575724.50 Xt=4675669.44	R=100.00 Gama=18°12'16" Tgl=16.02 Tg2=16.02 Dk=31.77 Bs=1.28 Yt=6575724.57 Xt=4675665.46	R=100.00 Gama=11°18'38" Tgl=9.90 Tg2=9.90 Dk=19.74 Bs=0.49 Yt=6575739.71 Xt=4675730.83	R=30.00 Gama=39°21'40" Tgl=10.73 Tg2=10.73 Dk=20.61 Bs=1.86 Yt=6575748.68 Xt=4675802.35
T5	T6		
R=200.00 Gama=3°14'56" Tgl=5.67 Tg2=5.67 Dk=11.34 Bs=0.08 Yt=6575682.20 Xt=4675907.84	Yt=6575653.62 Xt=4675959.49		

SAOBRAĆAJNICA B



SAOBRAĆAJNICA C

C1	C2	C3	C4
Yt=6575770.79 Xt=4675704.33	R=30.00 Gama=30°54'52" Tgl=8.30 Tg2=8.30 Dk=16.19 Bs=1.13 Yt=6575768.59 Xt=4675683.27	R=80.00 Gama=27°29'4" Tgl=19.56 Tg2=19.56 Dk=38.38 Bs=2.36 Yt=6575790.38 Xt=4675636.42	Yt=6575816.57 Xt=4675616.27

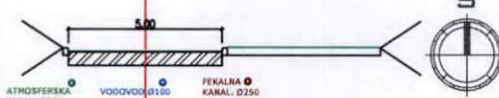
SAOBRAĆAJNICA C



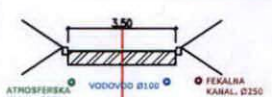
SAOBRAĆAJNICA D

T1	T2	T3	T4
Yt=6575884.99 Xt=4675663.24	R=50.00 Gama=11°59'3" Tgl=5.25 Tg2=5.25 Dk=10.46 Bs=0.27 Yt=6575859.07 Xt=4675708.50	R=100.00 Gama=27°31'41" Tgl=24.50 Tg2=24.50 Dk=48.05 Bs=2.96 Yt=6575823.05 Xt=4675748.82	R=100.00 Gama=7°18'18" Tgl=6.38 Tg2=6.38 Dk=12.75 Bs=0.20 Yt=6575801.76 Xt=4675832.65
T5	T6	T7	T8
R=200.00 Gama=2°50'13" Tgl=4.95 Tg2=4.95 Dk=9.90 Bs=0.06 Yt=6575785.42 Xt=4675873.99	R=45.00 Gama=34°21'17" Tgl=13.91 Tg2=13.91 Dk=26.98 Bs=2.10 Yt=6575771.76 Xt=4675914.31	R=50.00 Gama=10°28'6" Tgl=4.58 Tg2=4.58 Dk=9.14 Bs=0.21 Yt=6575754.32 Xt=4675927.41	R=30.00 Gama=23°49'44" Tgl=6.33 Tg2=6.33 Dk=12.48 Bs=0.66 Yt=6575738.56 Xt=4675944.55
T9	T10	T11	T12
R=25.00 Gama=24°47'29" Tgl=5.49 Tg2=5.49 Dk=10.82 Bs=0.60 Yt=6575725.64 Xt=4675950.18	R=70.00 Gama=31°7'10" Tgl=19.49 Tg2=19.49 Dk=38.02 Bs=2.66 Yt=6575690.43 Xt=4675989.78	R=57.50 Gama=9°27'23" Tgl=4.76 Tg2=4.76 Dk=9.49 Bs=0.20 Yt=6575680.20 Xt=4676044.87	R=200.00 Gama=8°10'22" Tgl=14.00 Tg2=14.00 Dk=27.95 Bs=0.49 Yt=6575679.56 Xt=4676078.83
T13			
Yt=6575672.11 Xt=4676125.50			

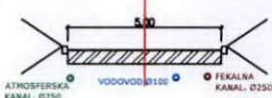
SAOBRAĆAJNICA D



SAOBRAĆAJNICA D1



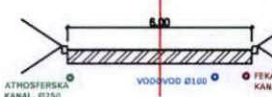
SAOBRAĆAJNICA E



SAOBRAĆAJNICA E

E1	E2	E3	E4
Yt=6575589.91 Xt=4676087.58	R=25.00 Gama=52°19'55" Tgl=12.28 Tg2=12.28 Dk=22.83 Bs=2.85 Yt=6575605.71 Xt=4676073.46	R=300.00 Gama=14°16'46" Tgl=37.58 Tg2=37.58 Dk=74.77 Bs=2.34 Yt=6575839.18 Xt=4675853.44	R=25.00 Gama=9°34'47" Tgl=2.09 Tg2=2.09 Dk=4.18 Bs=0.09 Yt=6575605.50 Xt=4676033.90
E5			
Yt=6575605.54 Xt=4676010.90			

SAOBRAĆAJNICA F



SAOBRAĆAJNICA F

F1	F2	F3	F4
Yt=6575773.35 Xt=4675907.79	R=10.00 Gama=79°00'54" Tgl=8.31 Tg2=8.31 Dk=13.87 Bs=3.00 Yt=6575788.67 Xt=4675915.93	R=300.00 Gama=14°16'46" Tgl=37.58 Tg2=37.58 Dk=74.77 Bs=2.34 Yt=6575839.18 Xt=4675853.44	R=150.00 Gama=43°17'18" Tgl=59.52 Tg2=59.52 Dk=113.32 Bs=11.34 Yt=6575882.80 Xt=4675758.49
F5			
Yt=6576024.18 Xt=4675701.26			



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OPREMAČ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVIĆI

PLANIRANO
STANJE

DRITZ

SAOBRAĆAJ

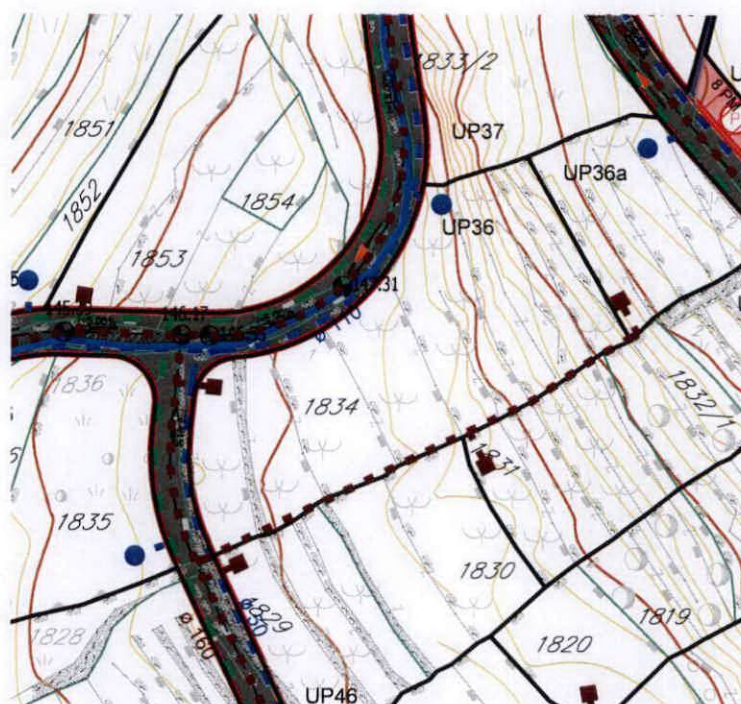
PROJEKT
1:1000

LIST BR.

22

2012.

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 23 VODOVODNA MREŽA, FEKALNA I ATMOSFERSKA
KANALIZACIJA
("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 11/12)



Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Perović



Budva, 03.12.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNADBIJEVANJE



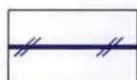
VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD



UKIDANJE VODOVODA



POSTOJEĆA CRPNA STANICA



PLANIRANA CRPNA STANICA



PLANIRANI REZERVOAR

FEKALNA KANALIZACIJA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU



BIOPREČIŠĆIVAČ

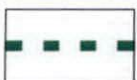


OTPADNE VODE BIOPREČIŠĆIVAČ
PREČIŠĆENE 97%



SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"KRSTAC"
REŽEVIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA
MREŽA,
FEKALNA I
ATMOSFERSKA
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

1:1000

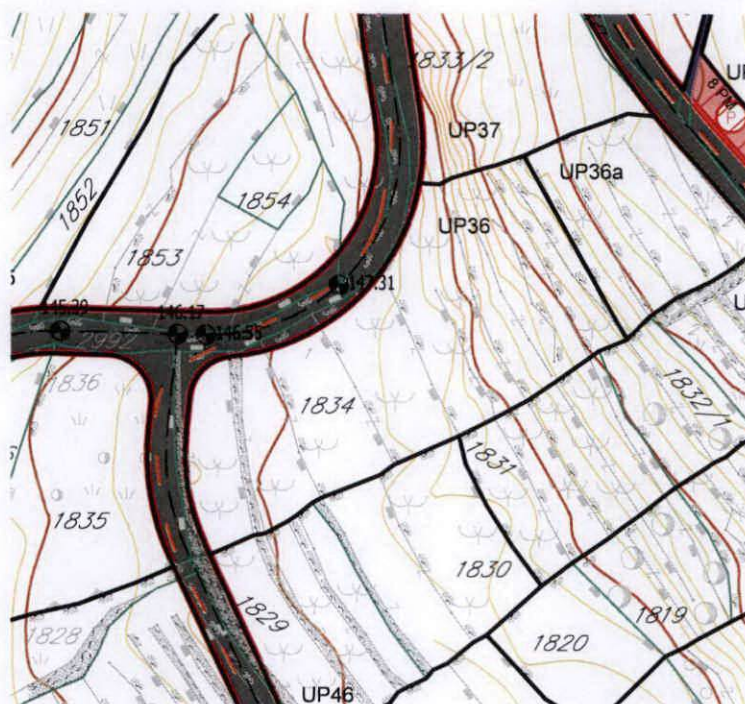
LIST BR.

23

DATUM

2012.

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 24 ELEKTROENERGETSKA MREŽA
("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 11/12)



Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Perovic



Budva, 03.12.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"KRSTAC"
REŽEVIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO
ENERGETSKA
MREŽA**

RAZMJERA

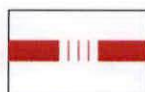
1:1000

LIST BR.

24

DATUM

2012.



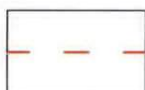
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI 10 KV KABAL



POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 KV "KRSTAC"

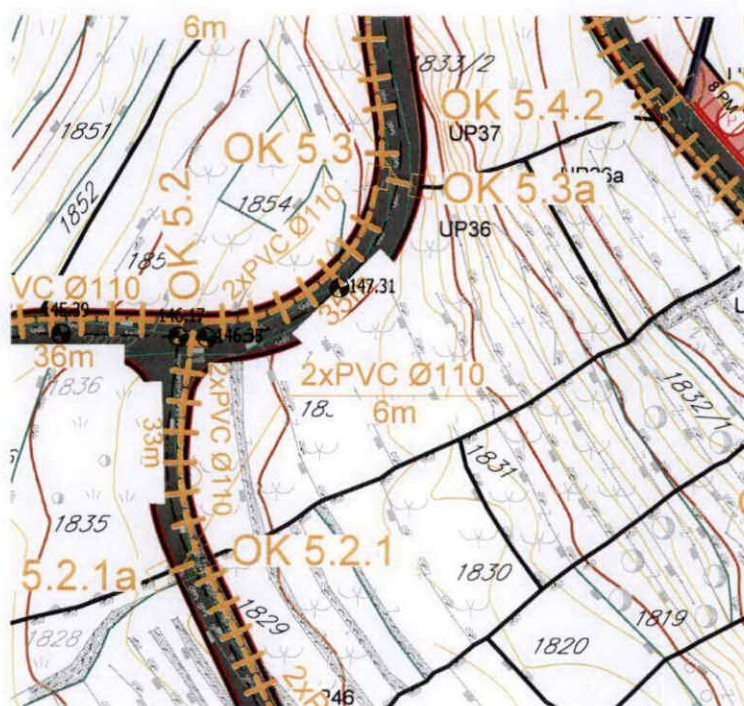


PLANIRANA TRASA NN KABLOVA



NOVA MBTS 10/0,4 KV "KRSTAC 2"

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 25 TELEFONIJA
("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 11/12)



Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Perović



Budva, 03.12.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"KRSTAC"
REŽEVIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

TELEFONIJA

RAZMJERA

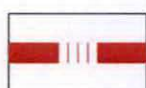
1:1000

LIST BR.

25

DATUM

2012.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI OPTIČKI KABL TC Budva -TC Bar



PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 ili 4 PVC cijevi
Ø110mm)

OK n.n

PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
150x110x110cm)

OK na

PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih
dimenzija 90x80x90cm)

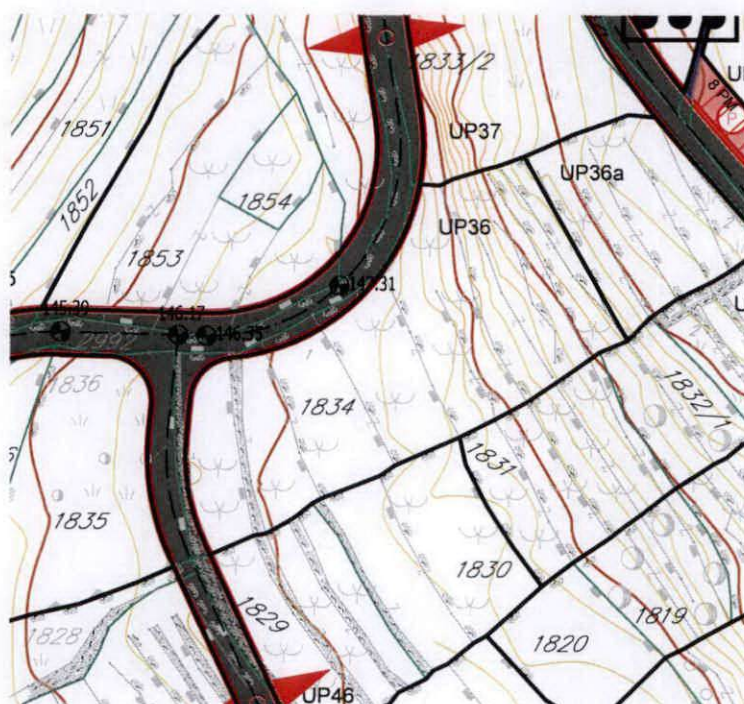
OK 2,3

PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
200x160x190cm)

IPS
(UPS)

PLANIRANI IZDVOJENI (UDALJENI)
PRETPLATNIČKI STEPEN

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 26 TELEFONIJA
("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 11/12)



Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Perović



Budva, 03.12.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"KRSTAC"
REŽEVIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

EKOLOGIJA

RAZMJERA

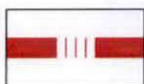
1:1000

LIST BR.

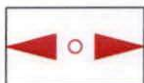
26

DATUM

2012.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI
SA PREČISĆIVAČEM

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m²	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m²	POSL. PROST OR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
32	dio1876, dio1877	540.45			TURISTIČKO NASELJE – VILA	100.00	100.00	100.00	1 NOVI OBJEKAT	250.00		0.18	0.46	S+P+1
33	1846, 1847, 1848, dio1845	848.98			TURISTIČKO NASELJE – VILA	150.00	150.00	150.00	1 NOVI OBJEKAT	375.00	20%	0.17	0.44	S+P+1
34	1843, 1844, dio1845, dio1849	2,396.30			TURISTIČKO NASELJE – VILA	140.00	420.00	420.00	3 NOVA OBJEKTA	1,050.00	20%	0.17	0.43	S+P+1
35	dio1835, 1836	1,058.07			TURISTIČKO NASELJE – VILA	110.00	220.00	220.00	2 NOVA OBJEKTA	550.00	20%	0.20	0.51	S+P+1
36	dio1834	1,445.73			TURISTIČKO NASELJE – VILA	100.00	300.00	300.00	3 NOVA OBJEKTA	750.00	20%	0.20	0.50	S+P+1
36a	dio1834	500.22			TURISTIČKO NASELJE – VILA	100.00	100.00	100.00	1 NOVI OBJEKAT	250.00		0.19	0.49	S+P+1
37	1833/2	977.06			TURISTIČKO NASELJE – VILA	160.00	160.00	160.00	1 NOVI OBJEKAT	400.00	20%	0.16	0.40	S+P+1
38	1893	874.09			TURISTIČKO NASELJE – VILA	150.00	150.00	150.00	1 NOVI OBJEKAT	375.00	20%	0.17	0.42	S+P+1
39	dio1895	1,576.98			TURISTIČKO NASELJE – VILA	140.00	280.00	280.00	2 NOVA OBJEKTA	700.00	20%	0.18	0.44	S+P+1
40	dio1895	1,320.87			TURISTIČKO NASELJE – VILA	115.00	230.00	230.00	2 NOVA OBJEKTA	575.00	20%	0.17	0.43	S+P+1
41	1831, 1832/1, dio1832/2	1,038.09			TURISTIČKO NASELJE – VILA	100.00	200.00	200.00	2 NOVA OBJEKTA	500.00	20%	0.19	0.48	S+P+1
42	dio1818, 1819, 1820	1,127.11			TURISTIČKO NASELJE – VILA	110.00	220.00	220.00	2 NOVA OBJEKTA	550.00	20%	0.19	0.48	S+P+1
43	1815, 1816, 1817	1,426.81			TURISTIČKO NASELJE – HOTEL	500.00	500.00	500.00	1 NOVI OBJEKAT	1,750.00	20%	0.35	1.22	S+P+2
44	dio1821, dio1822, dio1823	1,100.90			TURISTIČKO NASELJE – VILA	170.00	170.00	170.00	1 NOVI OBJEKAT	510.00	20%	0.15	0.46	P+2
45	dio1821, dio1822, dio1823, dio1824	946.04			TURISTIČKO NASELJE – VILA	160.00	160.00	160.00	1 NOVI OBJEKAT	400.00	20%	0.16	0.42	S+P+1
46	dio1829, 1830, dio1827	984.64			TURISTIČKO NASELJE – VILA	100.00	200.00	200.00	2 NOVA OBJEKTA	500.00	20%	0.20	0.50	S+P+1
47	dio1828, dio1827	2,546.36			TURISTIČKO NASELJE – VILA	160.00	480.00	480.00	3 NOVA OBJEKTA	1,200.00	20%	0.18	0.47	S+P+1
48	dio1825, 1826	2,173.13			TURISTIČKO NASELJE – VILA	110.00	440.00	440.00	4 NOVA OBJEKTA	1,100.00	20%	0.20	0.50	S+P+1
49	1478, 1477	1,002.95			TURISTIČKO NASELJE – VILA	130.00	130.00	130.00	1 NOVI OBJEKAT	325.00		0.13	0.32	S+P+1
S1	dio1494, 1495, 1496, dio1497, 1498, 1499, 1500/2, 1501, 1502, dio1515	2,159.92	27.00 25.00 72.00 28.00 23.00 11.00	P P P+1 P P P	AUTOHTONA CIJELINA – SELO	90.00	270.00	456.00	2 GARAŽE, 1 POSTOJEĆI OBJEKAT, 3 POMOĆNA OBJEKTA, 3 NOVA OBJEKTA	933.00	20%	0.21	0.43	S+P+1
S2	dio1516, 1517, 1518, dio1500/2	638.92	69.00 23.00 44.20	P+1+Pk P P	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			136.20	1 POSTOJEĆI OBJEKAT, 2 POMOĆNA OBJEKTA 23.00+44.20 m²	274.20		0.21	0.43	
S3a	1524, 1525, 1526, 1527, 1534, dio1063	4,148.50	126.00 85.00 72.00 106.00 25.00 60.00 150.00 25.00	S+P+1+Pk P+1 P+1+Pk S+P+2 P P+2 P+2 P	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			649.00	6 POSTOJEĆIH OBJEKATA GARAŽA, POMOĆNI OBJEKAT P=649m²	1,779.00	20%	0.15	0.43	
S3b	1535	22.68	20.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			20.00	REKONST. NADOGRADNJA	40.00		0.88	1.76	P+1
S3c	1536	30.31	24.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			24.00	REKONST. NADOGRADNJA	48.00		0.79	1.58	P+1
S3d	1537	33.71	24.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			24.00	REKONST. NADOGRADNJA	48.00		0.71	1.42	P+1
S3e	1532	65.68	28.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			28.00	REKONST. NADOGRADNJA	56.00		0.43	0.86	P+1
S3f	1531	58.36	25.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			25.00	REKONST. NADOGRADNJA	50.00		0.43	0.86	P+1
S3g	1530	43.88	36.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			36.00	REKONST. NADOGRADNJA	72.00		0.82	1.64	P+1
S3h	1529	31.01	25.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			25.00	REKONST. NADOGRADNJA	50.00		0.80	1.60	P+1
S3i	1528	67.03	32.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			52.00	REKONST. NADOGRADNJA	104.00		0.77	1.54	P+1
S4	dio1563, dio1564, 1565, dio2993	228.60			AUTOHTONA CIJELINA – SELO	60.00	60.00	60.00	1 NOVI OBJEKAT	120.00		0.26	0.52	P+1
S5	1540, 1541, 1542, dio2993	630.64	63.00 160.00 23.00	S+P S+P P	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			246.00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA, 1 POMOĆNI OBJEKAT	469.00	20%	0.39	0.74	



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-23854/2025

Datum: 06.10.2025

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 OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/25-1106/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1015 - 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
1834	1		13 5/14	31/10/2019	GOMILA	Voćnjak 3. klase RAZMJENA		1443	32.47
								1443	32.47

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	VUJOVIĆ VLADA ANDJELIJA STUPOVI-PETROVAC PETROVAC Petrovac na Moru	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

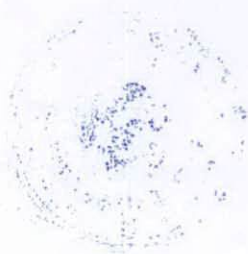
Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnica:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1834/1		104-2-919-6203/1-2025	19.09.2025 10:38	GEO DESK DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA NA KP 1834/1 KO REŽEVICI I U LN 1015
1834/1		104-2-919-5634/1-2025	28.08.2025 08:48	DELUXE ESTATE MONTENEGRO DOO	ZA UPIS PO UZZ 1432/25 U LN 1015 KO REŽEVICI I NA KP 1834/1



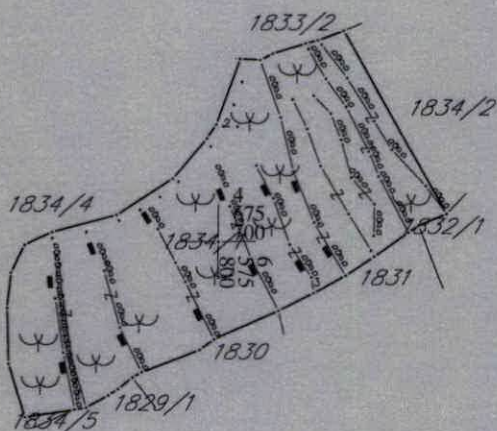
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1109/25
Datum: 15.10.2025.



Katastarska opština: REŽEVIĆI I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 13
Parcela: 1834/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Pupić

Ovjerava
Službeno lice:

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 03.12.2025 11:41

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 03.12.2025 11:41

KO: REŽEVIĆI I

LIST NEPOKRETNOSTI 1398 - 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
1834/4		13 8/18	24.01.2023	GOMILA	Gradjevinska parcela ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	99	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

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1834/4	0		1	Gradjevinska parcela	20.05.2021	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA IZ KOTORA POSL.IVM.BR.831/21 OD 30.3.2021.G.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 03.12.2025 11:42

PODRUČNA JEDINICA
BUDVADatum: 03.12.2025 11:42
KO: REŽEVIĆI I**LIST NEPOKRETNOSTI 1123 - PREPIS**

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
1834/5		13 8/18	31.10.2019	GOMILA	Voćnjak 3. klase RAZMJENA	7	0.16

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

Ne postoje tereti i ograničenja.