



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: 06-332/25-834/3  
Budva, 07.08.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu PAVLOVIĆ RAJKE, 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 Crne Gore („Službeni list CG“ br. 56/18) i LSL „**Stambeno- turističke zone niske gustine RIJEKA REŽEVIĆA**“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 34/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije za  
**izgradnju novog objekta**

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Urbanistička parcela:** d koju čine

**Katastarske parcele broj 1112, 1116/3, 1113 i djelovi kat. parcela br. 1096 i 1120/5 KO Reževići I**

Djelovi katastarskih parcela br. 1096 i 1120/5 KO Reževići I ulaze u trasu saobraćajnica po LSL.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. 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 1023 za KO Reževići I, od 11.07.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 1112** upisana je njiva 4. klase površine 112m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisana je Pavlović Rajka (obim prava 1/1).

U listu nepokretnosti broj 428 za KO Reževići I, od 11.07.2025. godine, na katastarskoj parceli broj 1116/3 upisan je voćnjak 2. klase površine 223m<sup>2</sup>. Na kat. parceli u podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilježba objekta bez građevinske dozvole, u izgradnji 1P površine 146m<sup>2</sup> prema elaboratu br. 917-104-DJ-1206/21, „Geodesk“ doo Budva. Kao vlasnik upisana je Pavlović Rajka (obim prava 1/1).

**Postojeći objekat na predmetnoj katastarskoj parceli broj 1116/3 KO Reževići I se uklanja.**

**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.**

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 06.08.2025.godine, konstatovano je sledeće:

- da su u listu nepokretnosti br. 926 za KO Reževići I, na katastarskoj parceli broj 1096 upisani nekategorisani putevi površine 862 m<sup>2</sup>, u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Budva;
- da je u listu nepokretnosti br. 114 za KO Reževići I, na katastarskoj parceli broj 1113 upisan voćnjak 2. klase površine 87 m<sup>2</sup>, u svojini Đedović Špira;
- da je u listu nepokretnosti br. 659 za KO Reževići I, na katastarskoj parceli broj 1120/5 upisan voćnjak 2. klase površine 234 m<sup>2</sup>. U podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilježba postojanja objekta br.1 površine 121 m<sup>2</sup> P PD1 55 PD2 27 m<sup>2</sup>, a kao vlasnik upisan je Davidyuk Anatoly.

Uvidom u službeni evidenciju ovog Sekretarijata, utvrđeno je da je za objekat koji je evidentiran u LN br. 659 za KO Reževići I, podnesen zahtjev za legalizaciju bespravnog stambenog objekta, spratnosti P, koji je izgrađen na kat. parceli br. 1120/5 KO Reževići I, čiji jedan dio čini dio urb. parcele br. 39, a drugi dio čini urb. parcela »d« u zoni koja je van građevinskih linija i dijelu kat. parcele br. 1120/4 KO Reževići I koja ulazi u trasu ulice. U postupku po predmetnom zahtjevu, ovaj Sekretarijat je donio Rješenje br.06-062-U-878/8-2018 od 22.10.2021. godine, po osnovu zahtjeva Davidyuk Anatolya, kojim je postupak legalizacije prekinut do stupanja na snagu Odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore.

### **3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

#### **Stambeni objekat**

Individualno, porodično stanovanje se predlaže kao jedini tip, što ne isključuje mogućnost da se u starim, velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti nađe i veći broj stanova. Daje se mogućnost individualnog stanovanja kombinovano sa turističkim aktivnostima uz dodatak odgovarajućeg smještajnog kapaciteta (apartmana, soba). (tekstualni dio LSL, poglavlje 3.1.1, strana 54)

U okviru stambenih objekata mogu se javiti smještajni kapaciteti (porodični hoteli, aktivan eko-hotel i sl.) a nikako u tzv. „apartmanskim zgradama“. (tekstualni dio LSL poglavlje 3.1.4 strana 54)

Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena (tekstualni dio LSL, poglavlje 4.1, strana 63)

**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.

U članu 19 definisani su turistički apartmani. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme.

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska cjelina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste.

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 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 ovlašćena 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 ovlašćenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio LSL-e, strana 63)

**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**

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovu grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE. Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi. (strana 63)

### **Regulaciona linija**

Regulaciona linija u ovom projektu je definisana u odnosu na saobraćajnice ili granicu katastarske parcele a koordinate su prikazane u grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE.

### **Građevinska linija**

Građevinska linija u odnosu na regulacionu liniju je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. Između građevinske i regulacione linije ne može biti stalnih, pomoćnih i privremenih objekata a koordinate su prikazane u grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE.

Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. (tekstualni dio LSL-e, strana 64)

### **Visinska regulacija**

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću (Grafički prilog: SPRATNOST OBJEKATA ) na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 2,6 m za stambeni objekat, odnosno 4,2 m za objekte centralnih funkcija.

### **Kota prizemlja**

Na osnovu snimka terena (parcele) treba tačno odrediti niveletu u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja bude maksimalno 0,60 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena za objekte sa suterenskim i podrumskim etažama, kota poda prizemlja može biti maksimalno 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. (tekstualni dio LSL-e poglavlje 4.2 strana 63)

### **Podrum / suteran**

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Službeni list CG br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi , a u podzemne etaže: podrum.

Objekti po potrebi mogu imati podrumске i/ili suterenske eteže i njihova površina ne ulazi u ukupnu BRGP /bruto građevinsku površinu/ ukoliko se koriste kao garaže, podrum ili instalacione etaže. (strana 63)

### **Krovovi**

Krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crijep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kod grupacije objekata vidnih samo sa mora i hotela moguća je primjena ravnih krovova.

**Krovne površine podzemnih garaža** moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. (tekstualni dio LSL-e, strana 64)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

TABELA 1. POSTOJEĆE STANJE - kapaciteti i pokazatelji

| Oznaka urb. parcele | Površina UP /m <sup>2</sup> / | Površina pod objektima /m <sup>2</sup> / | Neizgrađ. površina /m <sup>2</sup> / | Spratnost objekata | Bruto građ. površina BRGP /m <sup>2</sup> / | Indeks zauzetosti iz | Indeks izgrađen. li | Namjena objekta | Status objekta                                  |
|---------------------|-------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|-------------------------------------------------|
| A                   | B                             | C                                        | D=B - C                              | E                  | F                                           | G=C/B                | H=F/B               |                 |                                                 |
| d                   | 524                           | 146                                      | 378                                  | S+0                | 146                                         | 0.28                 | 0.28                | stambeni        | moгуća nadogradnja prizemlja i sprata do li=0,6 |

Objekti po potrebi mogu imati podrumске i/ili suterenske eteže i njihova površina ne ulazi u ukupnu BRGP (bruto građevinsku površinu) ukoliko se koriste kao garaže, podrum ili instalacione etaže.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamijena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamijena prostora za parkiranje. (tekstualni dio LSL-e, strana 64)

Nivelaciono rješenje definisano je u tabelama koje se nalaze u okviru tekstualnog dijela kao i na grafičkim priložima (PLAN PARCELACIJE za planirane objekte i POSTOJEĆI KAPACITETI I POKAZATELJI za postojeće objekte). (tekstualni dio LSL-e poglavlje 4.2 str. 63)

Pri izradi projektne dokumentacije pridržavati se Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list CG", br. 66/23, 113/23, 12/24 i 54/25).

## 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 m<sup>2</sup> 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 geomehanske 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 slijeganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

## **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 predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (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 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. 86/2009, 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**

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

U cilju očuvanja identiteta paštrovskih sela, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Fasade - kamene ili malterisane sa min 50% fasade obrađene prirodnim, autohtonim kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke. Za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griljama" ili "škurama". Isključuje se mogućnost rađanja balkona iznad prizemlja, sem lođe koja ne izlazi iz ravni fasade više nego oluk (30 cm). Spoljne stepenice uz objekta treba da budu pune-podzidane. Poželjna je primena pergola "tremova". Ograde i podzide raditi od kamena. Ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa ili inox-a a nikako balustrade; (tekstualni dio LSL-e poglavlje 4.4.2. strana 65)

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 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

## 10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. Računa se na primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

**Zelenilo individualnih parcela** nalazi se neposredno uz i oko objekata. Doprinosi stvaranju mikro-klimatskih i sanitarno-higijenskih uslova sredine a ispunjava i dekorativno-estetske funkcije. Pošto ova kategorija služi za odmor samih stanovnika, preporučuje se gajenje voća i to limuna, nara, badema i sl. Parcele oivičiti živom ogradom i to *myrtus communis* i *pittosporum tobira*. U kompozicionom smislu prostori se rješavaju slobodnim pejzažnim stilom, kombinujući grupacije drveća različitih visina i različitih faza listanja, cvjetanja i plodonošenja čime bi se stvorila ritmika u prostoru. Prilaze ka objektima naglasiti parternim rješenjem pomoću dekorativnih cvjetnica, perena i poleglih četinarara. (strana 61)

## 11. 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, portimice;
- 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).

## 12. 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, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribaviti dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1.000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, 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 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 broj 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 i 39/16). 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, 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. **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 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](http://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.

### **13. 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.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG“ br. 49/10 i 40/11, 44/17 i 18/19), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

### **14. 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

## 15. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz LSL-e: karta vodovodne mreže, karta atmosferske i fekalne kanalizacije, karta elektroenergetske mreže 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/](http://www.ekip.me/regulativa/);
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://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 rešenja 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.

## 16. 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.

## **17. 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).

## **18. 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)

**Potreban broj parking mjesta** obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama a prema normativu:

- apartman - 1.1 parking mjesto / apartmanu
- administrativno-poslovne djelatnosti – 1.0 parking mjesto / 75 m<sup>2</sup> bruto površine
- ugostiteljski sadržaji – 1.0 parking mjesto / 4 stolice
- trgovinski sadržaj – 1.0 parking mjesto / 75 m<sup>2</sup> bruto površine ili 1.0 parking mjesto / 1 poslovni prostor

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje. (strana 64)

Za svaku kuću koja ima kolski prilaz parkiranje vozila treba da se vrši na samoj parceli, ako je to nivoelaciono izvodljivo. (strana 76)

Minimalni bočni prilaz za kola je širine 2,5 m. U slučaju podizanja pune ograde ka susjedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obračunati prilikom određivanja širine prolaza, odnosno bočne udaljenosti kuće od parcelacione linije.

Pješački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je obavezno da parcela kao minimum ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice, što znači da ne mora da ima automobilski pristup. Na parcelama koje nemaju regulisan, kao minimum, pješački pristup sa javne površine, nije dozvoljena izgradnja. Dužina pješačkog pristupa nije limitirana.

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, kulir i sl.). (strana 65)

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pješački pristup vrši se na javnim površinama sela. Treba računati da jedno vozilo treba da bude predviđeno za 100 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine kuće. Na pogodnim mjestima uz postojeće saobraćajnice je potrebno i moguće da se urede i izgrade parkinzi za vozila iz kuća koje nemaju svoj parking na svojoj parceli. (tekstualni dio LSL-e strana 71)

## 19. 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.

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)

## 20. 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“ broj 19/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvjetljenje 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 potpunog 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 obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim 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 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 1m<sup>2</sup> 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.

## **21. 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.

## **22. 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.

## **23. 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 katastarske parcele nalaze se u trasi koridora saobraćajnice u obuhvatu PPPNOP (opštinski put).

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.” (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 92 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list CG“ broj 82/20 140/22). Međutim, u stavu 7 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 6 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (Opštinskim putevima upravljaju nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave odnosno privredno društvo ili preduzetnik kome je jedinica lokalne samouprave povjerila te poslove.– stav 5 člana 13).

- Zbog veličine simbola na karti br. 20 „Plan hidrotehničke infrastrukture“ u razmjeri 1:50000, u obuhvatu PPPNOP-a, nije moguće utvrditi blizinu predmetnih katastarskih parcela i postojećeg izvorišta.

Mjere zaštite koridora hidrotehničke infrastrukture će biti definisane u Tehničkim uslovima koje izdaje DOO Vodovod i kanalizacija Budve i koji su sastavni dio ovih UTU.

Preklapanjem geodetske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP-a, konstatovano je da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama ostalih koridora infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP-a.

## 24. 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](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD) i  
[www.budva.me](http://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.

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

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i idejnog rješenja;
- 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 i 28/25), 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.

## 25. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

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



IZVOD IZ LSL-e RIJEKA REŽEVIĆA, list 08 - Plan parcelacije  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



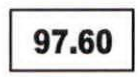
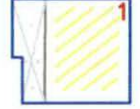
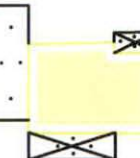
Samostalni savjetnik I,  
Dijana Perović, spec.sci.arh

*Perovic*



Budva, 06.08.2025. godine

# LEGENDA

|                                                                                     |                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>granica morskog dobra</b>                                                      |
|    | <b>granica 50 metara od mora</b>                                                  |
|    | <b>granica zone zahvata</b>                                                       |
|    | <b>urbanistička parcela</b>                                                       |
|    | <b>granica katastarske parcela</b>                                                |
|    | <b>građevinska linija</b>                                                         |
|   | <b>regulaciona linija</b> - udaljenost objekata od ulice ili drugog objekta       |
|  | <b>okvirna visinska kota prizemlja</b>                                            |
|  | <b>novoprojektovani društveni centar-predloženi gabariti</b> /nisu obavezujući/   |
|  | <b>novoprojektovani stambeni objekti-predloženi gabariti</b> /nisu obavezujući/   |
|  | <b>novoprojektovani sakralni objekti-predloženi gabariti</b> /nisu obavezujući/   |
|  | <b>novoprojektovani mješoviti objekti-predloženi gabariti</b> /nisu obavezujući/  |
|  | <b>novoprojektovani turistički objekti-predloženi gabariti</b> /nisu obavezujući/ |
|  | <b>postojeći objekti</b>                                                          |
|  | <b>postojeći objekti - snimani do septembra 2008.</b>                             |

IZVOD IZ LSL-e RIJEKA REŽEVIĆA, list 09 - Spratnost objekata  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



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

*Perović*



Budva, 06.08.2025. godine

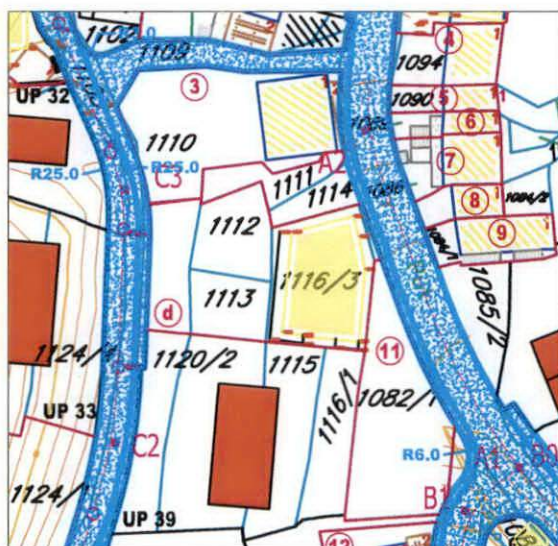
# SPRATNOST OBJEKATA

## LEGENDA

|                                                                                     |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|    | granica morskog dobra       |
|    | granica 50 metara od mora   |
|    | granica zone zahvata        |
|    | urbanistička parcela        |
|    | granica katastarske parcela |
|    | spratnost objekata          |
|    | građevinska linija          |
|  | predloženi gabariti         |

|                                                                           |  |                                            |  |                           |
|---------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|---------------------------|
| projektni biro<br><b>ADRIA INVEST</b><br>d.o.o. Budva                     |  | izgradnja objekata<br>projektovanje nadzor |  | broj lista<br><b>09</b>   |
| investitor<br><b>OPŠTINA BUDVA</b>                                        |  |                                            |  |                           |
| naziv objekta i mjesto<br><b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA</b> |  |                                            |  |                           |
| vrsta projekta i faza<br><b>PLANIRANO STANJE</b>                          |  |                                            |  |                           |
| sadržaj lista<br><b>SPRATNOST OBJEKATA</b>                                |  |                                            |  | razmjera<br><b>1:1000</b> |
| datum<br><b>OKTOBAR 2009.</b>                                             |  |                                            |  |                           |

IZVOD IZ LSL-e RIJEKA REŽEVIĆA, list 10 - Namjena objekata i površina  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



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

*Perović*



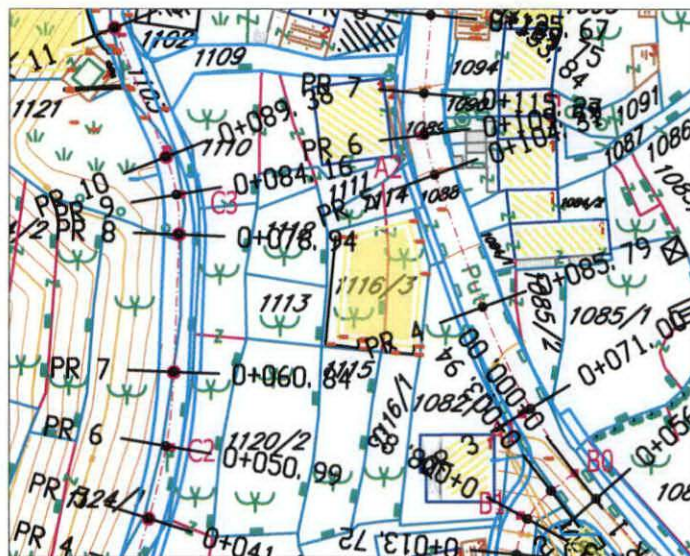
Budva, 06.08.2025. godine

# NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA

## LEGENDA

|                                                                                     |                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|    | granica morskog dobra                                                      |
|    | granica zone zahvata                                                       |
|    | urbanistička parcela                                                       |
|    | granica katastarske parcela                                                |
|    | urbanistička parcela postojećih objekata                                   |
|    | urbanistička parcela postojećih a naknadno snimanih objekata               |
|    | novoprojektovani društveni centar-predloženi gabariti /nisu obavezujući/   |
|    | novoprojektovani stambeni objekti-predloženi gabariti /nisu obavezujući/   |
|   | novoprojektovani sakralni objekti-predloženi gabariti /nisu obavezujući/   |
|  | novoprojektovani mješoviti objekti-predloženi gabariti /nisu obavezujući/  |
|  | novoprojektovani turistički objekti-predloženi gabariti /nisu obavezujući/ |
|  | postojeći objekti                                                          |
|  | postojeći objekti - snimani do septembra 2008.                             |
|  | površine pod saobraćajnicama / kolske i pješačke /                         |
|  | uređena plaža                                                              |
|  | pejzažno uređenje oko revitalizovanih mlinova                              |
|  | uređene zelene površine                                                    |
|  | parkovski uređeno zelenilo                                                 |
|  | zaštitno zelenilo pored saobraćajnica                                      |

|                                                                           |  |               |  |
|---------------------------------------------------------------------------|--|---------------|--|
| projektirano                                                              |  | broj lista    |  |
| <b>ADRIA INVEST</b><br>d.o.o. Budva                                       |  | <b>10</b>     |  |
| investitor<br><b>OPŠTINA BUDVA</b>                                        |  |               |  |
| naziv objekta i mjesto<br><b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA</b> |  |               |  |
| vrsta projekta i faza<br><b>PLANIRANO STANJE</b>                          |  |               |  |
| sadržaj lista                                                             |  | razmjera      |  |
| <b>NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA</b>                                        |  | <b>1:1000</b> |  |
| datum<br><b>OKTOBAR 2009.</b>                                             |  |               |  |



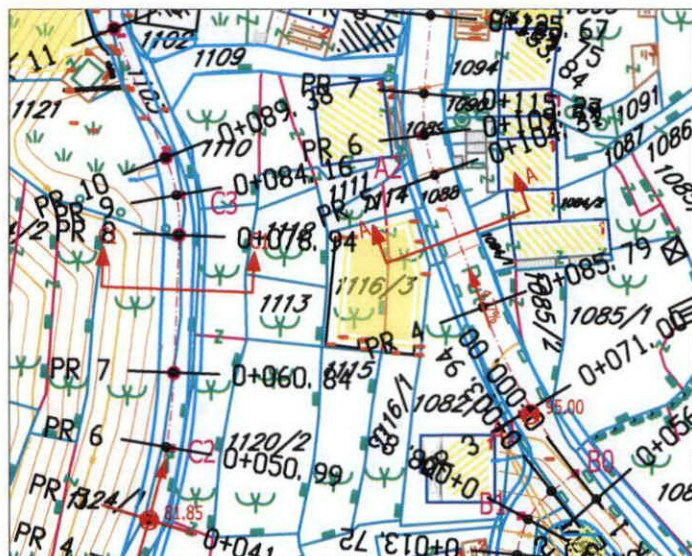
Meroid



Budva, 06.08.2025. godine

|                                                                                              |                                                                                               |                                                                                                |                                                                                               |                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| A0<br>Y=6575681.99<br>X=4676287.87                                                           | A1<br>Y=6575635.02<br>X=4676341.34<br>R=80.00<br>α=21°11'11"<br>T=14.96<br>L=29.58<br>B=1.39  | A2<br>Y=6575621.58<br>X=4676378.01<br>R=25.00<br>α=25°07'38"<br>T=5.57<br>L=10.96<br>B=0.61    | A3<br>Y=6575623.35<br>X=4676398.15<br>R=12.00<br>α=39°01'18"<br>T=4.25<br>L=8.17<br>B=0.73    | A4<br>Y=6575658.18<br>X=4676434.18                                                            |
| G1<br>Y=6575381.00<br>X=4676203.66                                                           | G2<br>Y=6575370.79<br>X=4676224.97<br>R=50.00<br>α=44°24'09"<br>T=20.41<br>L=38.75<br>B=4.00  | G3<br>Y=6575331.54<br>X=4676239.26<br>R=100.00<br>α=18°48'45"<br>T=16.57<br>L=32.83<br>B=1.36  | G4<br>Y=6575266.85<br>X=4676240.61<br>R=50.00<br>α=53°05'03"<br>T=24.97<br>L=46.32<br>B=5.89  | G5<br>Y=6575225.20<br>X=4676298.51<br>R=75.00<br>α=18°42'34"<br>T=12.36<br>L=24.49<br>B=1.01  |
| T<br>Y=6575452.21<br>X=4675970.68<br>R=70.00<br>α=51°22'50"<br>T=33.67<br>L=62.77<br>B=7.68  | T<br>Y=6575498.16<br>X=4676102.74<br>R=100.00<br>α=7°42'12"<br>T=6.73<br>L=13.44<br>B=0.23    | J3<br>Y=6575518.02<br>X=4676141.92<br>R=100.00<br>α=20°58'16"<br>T=18.51<br>L=36.60<br>B=1.70  | J2<br>Y=6575607.31<br>X=4676222.72<br>R=50.00<br>α=70°55'38"<br>T=35.62<br>L=61.90<br>B=11.39 | CO=J1<br>Y=6575579.98<br>X=4676286.91<br>R=0.00<br>α=124°39'28"<br>T=0.00<br>L=0.00<br>B=0.00 |
| B0<br>Y=6575642.01<br>X=4676333.57                                                           | B1<br>Y=6575634.83<br>X=4676327.94<br>R=12.00<br>α=46°43'08"<br>T=5.18<br>L=9.78<br>B=1.07    | B2<br>Y=6575630.25<br>X=4676277.55<br>R=15.00<br>α=90°03'27"<br>T=15.02<br>L=23.58<br>B=6.22   | B3<br>Y=6575607.27<br>X=4676279.67<br>R=50.00<br>α=8°36'11"<br>T=4.20<br>L=8.38<br>B=0.18     | B4<br>Y=6575557.50<br>X=4676292.88<br>R=40.00<br>α=21°20'07"<br>T=7.53<br>L=14.89<br>B=0.70   |
| B5<br>Y=6575519.67<br>X=4676288.60<br>R=50.00<br>α=42°48'17"<br>T=19.60<br>L=37.35<br>B=3.70 | B6<br>Y=6575496.31<br>X=4676261.47<br>R=150.00<br>α=11°58'52"<br>T=15.74<br>L=31.37<br>B=0.82 | B7<br>Y=6575477.56<br>X=4676247.19<br>R=20.00<br>α=38°50'10"<br>T=7.05<br>L=13.56<br>B=1.21    | B8<br>Y=6575462.16<br>X=4676247.61<br>R=12.00<br>α=50°13'47"<br>T=5.63<br>L=10.52<br>B=1.25   | B9<br>Y=6575457.08<br>X=4676254.06<br>R=3.00<br>α=72°55'47"<br>T=2.22<br>L=3.82<br>B=0.73     |
| B10<br>Y=6575426.65<br>X=4676242.28<br>R=35.00<br>α=28°08'58"<br>T=8.77<br>L=17.20<br>B=1.08 | B11<br>Y=6575395.18<br>X=4676205.70<br>R=75.00<br>α=37°42'39"<br>T=25.61<br>L=49.36<br>B=4.25 | B12<br>Y=6575335.60<br>X=4676193.48                                                            |                                                                                               |                                                                                               |
| CO=J1<br>Y=6575579.98<br>X=4676286.91                                                        | C2<br>Y=6575581.51<br>X=4676314.09<br>R=60.00<br>α=13°59'30"<br>T=7.36<br>L=14.65<br>B=0.45   | C3<br>Y=6575588.59<br>X=4676336.92<br>R=75.00<br>α=15°02'58"<br>T=9.91<br>L=19.70<br>B=0.65    | C4<br>Y=6575578.52<br>X=4676398.60<br>R=18.00<br>α=41°52'39"<br>T=6.89<br>L=13.16<br>B=1.27   | C5<br>Y=6575590.23<br>X=4676430.55<br>R=7.00<br>α=87°10'06"<br>T=6.66<br>L=10.65<br>B=2.66    |
| C6<br>Y=6575578.66<br>X=4676435.45<br>R=6.97<br>α=79°24'33"<br>T=5.79<br>L=9.67<br>B=2.09    | C7<br>Y=6575555.11<br>X=4676399.95<br>R=50.00<br>α=21°10'58"<br>T=9.35<br>L=18.49<br>B=0.87   | C8<br>Y=6575515.86<br>X=4676372.18<br>R=25.00<br>α=49°43'13"<br>T=11.58<br>L=21.69<br>B=2.55   | C9<br>Y=6575474.30<br>X=4676382.89<br>R=35.00<br>α=12°18'37"<br>T=3.77<br>L=7.52<br>B=0.20    | C10<br>Y=6575433.46<br>X=4676384.42<br>R=35.00<br>α=23°49'05"<br>T=7.38<br>L=14.55<br>B=0.77  |
| C11<br>Y=6575375.54<br>X=4676361.42<br>R=35.00<br>α=28°45'41"<br>T=8.97<br>L=17.57<br>B=1.13 | C12<br>Y=6575313.42<br>X=4676369.16<br>R=50.00<br>α=18°41'10"<br>T=8.23<br>L=16.31<br>B=0.67  | C13<br>Y=6575247.03<br>X=4676401.23<br>R=75.00<br>α=57°50'47"<br>T=41.44<br>L=75.72<br>B=10.69 | C14<br>Y=6575193.41<br>X=4676367.65                                                           |                                                                                               |
| E1<br>Y=6575242.47<br>X=4676274.50                                                           | E2<br>Y=6575271.30<br>X=4676295.24<br>R=25.00<br>α=77°40'41"<br>T=20.13<br>L=33.89<br>B=7.10  | E3<br>Y=6575317.69<br>X=4676253.53<br>R=25.00<br>α=52°19'30"<br>T=12.28<br>L=22.83<br>B=2.85   | E4<br>Y=6575345.71<br>X=4676258.65<br>R=150.00<br>α=10°15'46"<br>T=13.47<br>L=26.87<br>B=0.60 | E5<br>Y=6575387.86<br>X=4676274.51<br>R=250.00<br>α=12°49'36"<br>T=28.10<br>L=55.97<br>B=1.57 |
| E6<br>Y=6575437.34<br>X=4676281.28<br>R=50.00<br>α=30°29'35"<br>T=13.63<br>L=26.61<br>B=1.82 | E7<br>Y=6575479.91<br>X=4676314.89<br>R=25.00<br>α=39°07'02"<br>T=8.88<br>L=17.07<br>B=1.53   | E8<br>Y=6575484.86<br>X=4676337.04<br>R=25.00<br>α=15°15'13"<br>T=3.35<br>L=6.66<br>B=0.22     | E9<br>Y=6575494.64<br>X=4676355.57<br>R=25.00<br>α=51°11'27"<br>T=11.98<br>L=22.34<br>B=2.72  | E10<br>Y=6575483.93<br>X=4676380.41<br><br>E11<br>Y=6575475.42<br>X=4676400.13                |
| T<br>Y=6575281.95<br>X=4676384.31                                                            | P1<br>Y=6575265.45<br>X=4676327.16                                                            | P2<br>Y=6575373.38<br>X=4676262.98<br>R=9.00<br>α=163°18'22"<br>T=61.34<br>L=25.65<br>B=53.00  | P3<br>Y=6575275.62<br>X=4676287.44                                                            |                                                                                               |





Meowid



Budva, 06.08.2025. godine

# PLAN NIVELACIJE

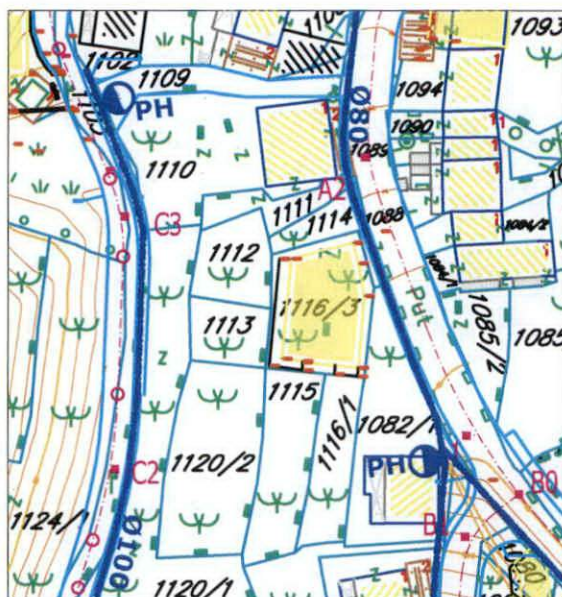
## LEGENDA

-  granica morskog dobra
-  granica zone zahvata
-  ivice kolovoza
-  trasa
- PR 5 — 0+104.31    poprečni profil
-  oznaka poprečnog presjeka
-  pad saobraćajnice
-  visinska kota



|                                                                           |  |                           |
|---------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------|
| projektni biro                                                            |  | broj lista                |
| <b>ADRIA<br/>INVEST</b><br>d.o.o. Budva                                   |  | <b>12</b>                 |
| • izgradnja objekata<br>projektovanje • nadzor                            |  |                           |
| investitor<br><b>OPŠTINA BUDVA</b>                                        |  |                           |
| naziv objekta i mjesto<br><b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA</b> |  |                           |
| vrsta projekta i faza<br><b>PLANIRANO STANJE</b>                          |  |                           |
| sadržaj lista<br><b>PLAN NIVELACIJE</b>                                   |  | razmjera<br><b>1:1000</b> |
| datum<br><b>OKTOBAR 2009.</b>                                             |  |                           |

IZVOD IZ LSL-e RIJEKA REŽEVIĆA, list 14 - Vodovodna mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



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

*Perović*



Budva, 06.08.2025. godine

# VODOVODNA MREŽA

## LEGENDA

|                                                                                   |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | granica morskog dobra |
|  | granica zone zahvata  |
|  | ivice kolovoza        |
|  | trasa                 |
|  | mreža niže zone       |
|  | mreža više zone       |
|  | požarni hidrant       |
|  | čvorna tačka          |



projektni biro

**ADRIA  
INVEST**

d.o.o. Budva

• izgradnja objekata  
projektovanje • nadzor

broj lista

**14**

investitor

**OPŠTINA BUDVA**

naziv objekta i mjesto

**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA**

vrsta projekta i faza

**PLANIRANO STANJE**

sadržaj lista

**VODOVODNA MREŽA**

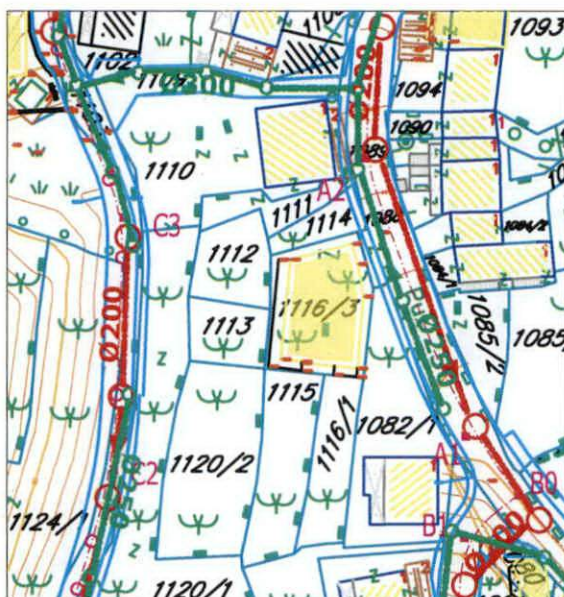
razmjera

**1:1000**

datum

**OKTOBAR 2009.**

IZVOD IZ LSL-e RIJEKA REŽEVIĆA, list 15 - Atmosferska I fekalna kanalizacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



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

*Dijana Perović*



Budva, 06.08.2025. godine

# ATMOSFERSKA I FEKALNA KANALIZACIJA

## LEGENDA

|                                                                                     |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|    | granica morskog dobra                |
|    | granica zone zahvata                 |
|    | ivice kolovoza                       |
|    | trasa                                |
|    | kanalizaciona mreža                  |
|    | potisni cjevovodi i podmorski ispust |
|    | kanalizaciona šahta                  |
|    | crpna stanica                        |
|   | uredjaj za prečišćavanje             |
|  | projektovana atmosferska mreža       |
|  | šahte na mreži                       |
|  | ispusti                              |



projekttni biro

**ADRIA  
INVEST**

d.o.o. Budva

• izgradnja objekata  
projektovanje • nadzor

broj lista

**15**

investitor

**OPŠTINA BUDVA**

naziv objekta i mjesto

**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA**

vrsta projekta i faza

**PLANIRANO STANJE**

sadržaj lista

**ATMOSFERSKA I FEKALNA KANALIZACIJA**

razmjera

**1:1000**

datum

**OKTOBAR 2009.**

IZVOD IZ LSL-e RIJEKA REŽEVIĆA, list 16 - Telekomunikaciona mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



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

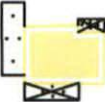
*Perović*



Budva, 06.08.2025. godine

# TELEKOMUNIKACIJE SITUACIONA MREŽA

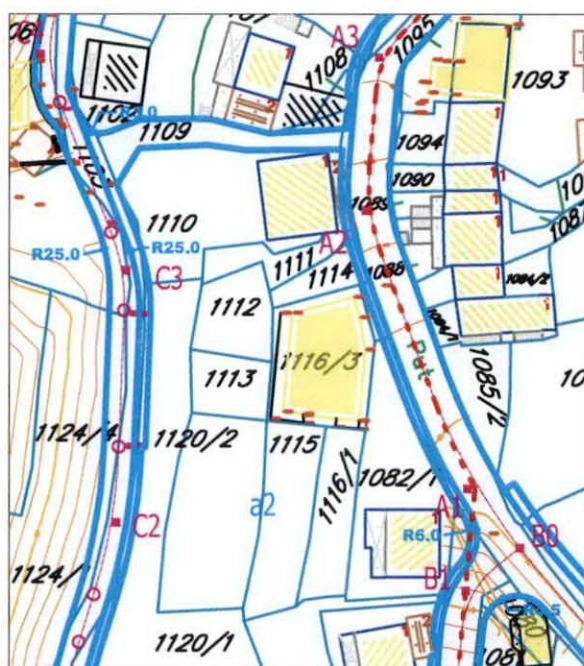
## LEGENDA

-  granica zone zahvata
-  granica katastarske parcela
-  postojeći objekti
-  postojeći objekti - snimani do septembra 2008.
-  telekomunikaciona  
infrastruktura 2xPVC



|                                                                           |  |                                                |                           |                         |
|---------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| projektni biro<br><b>ADRIA INVEST</b><br>d.o.o. Budva                     |  | • izgradnja objekata<br>projektovanje • nadzor |                           | broj lista<br><b>16</b> |
| investitor<br><b>OPŠTINA BUDVA</b>                                        |  |                                                |                           |                         |
| naziv objekta i mjesto<br><b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA</b> |  |                                                |                           |                         |
| vrsta projekta i faza<br><b>PLANIRANO STANJE</b>                          |  |                                                |                           |                         |
| sadržaj lista<br><b>TELEKOMUNIKACIONA MREŽA</b>                           |  |                                                | razmjera<br><b>1:1000</b> |                         |
| datum<br><b>OKTOBAR 2009.</b>                                             |  |                                                |                           |                         |

IZVOD IZ LSL-e RIJEKA REŽEVIĆA, list 17- Elektroenergetska mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



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

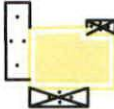
*Perović*



Budva, 06.08.2025. godine

# ELEKTROENERGETSKA MREŽA

## LEGENDA

-  granica zone zahvata
-  granica katastarske parcela
-  postojeći objekti
-  postojeći objekti - snimani do septembra 2004.
-  postojeći DV 35kV
-  postojeći 10kV vod
-  budući 10kV vod
-  buduća TS 35/10 kV
-  postojeća TS 10/04 kV ( stara i nova )
-  buduća TS 10/04 kV ( TS1 i TS2 )
-  buduća MHE

BAR



|                                                                           |  |                                                |                           |                         |
|---------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| projektni biro<br><b>ADRIA INVEST</b><br>d.o.o. Budva                     |  | • izgradnja objekata<br>projektovanje • nadzor |                           | broj lista<br><b>17</b> |
| investitor<br><b>OPŠTINA BUDVA</b>                                        |  |                                                |                           |                         |
| naziv objekta i mjesto<br><b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA</b> |  |                                                |                           |                         |
| vrsta projekta i faza<br><b>PLANIRANO STANJE</b>                          |  |                                                |                           |                         |
| sadržaj lista<br><b>ELEKTROENERGETSKA MREŽA</b>                           |  |                                                | razmjera<br><b>1:1000</b> |                         |
| datum<br><b>OKTOBAR 2009.</b>                                             |  |                                                |                           |                         |

TABELA 1. POSTOJEĆE STANJE - kapaciteti i pokazatelji

| Oznaka urb. parcele | Površina UP /m <sup>2</sup> / | Površina pod objektima /m <sup>2</sup> / | Neizgrađ. površina /m <sup>2</sup> / | Spratnost objekata | Bruto građ. površina BRGP /m <sup>2</sup> / | Indeks zauzetosti Iz | Indeks izgrađen. li | Namjena objekta | Status objekta                                  |
|---------------------|-------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|-------------------------------------------------|
| A                   | B                             | C                                        | D=B - C                              | E                  | F                                           | G=C/B                | H=F/B               |                 |                                                 |
| d                   | 524                           | 146                                      | 378                                  | S+0                | 146                                         | 0.28                 | 0.28                | stambeni        | moguća nadogradnja prizemlja i sprata do li=0,6 |

Budva, 06.08.2025. godine

## LEGENDA

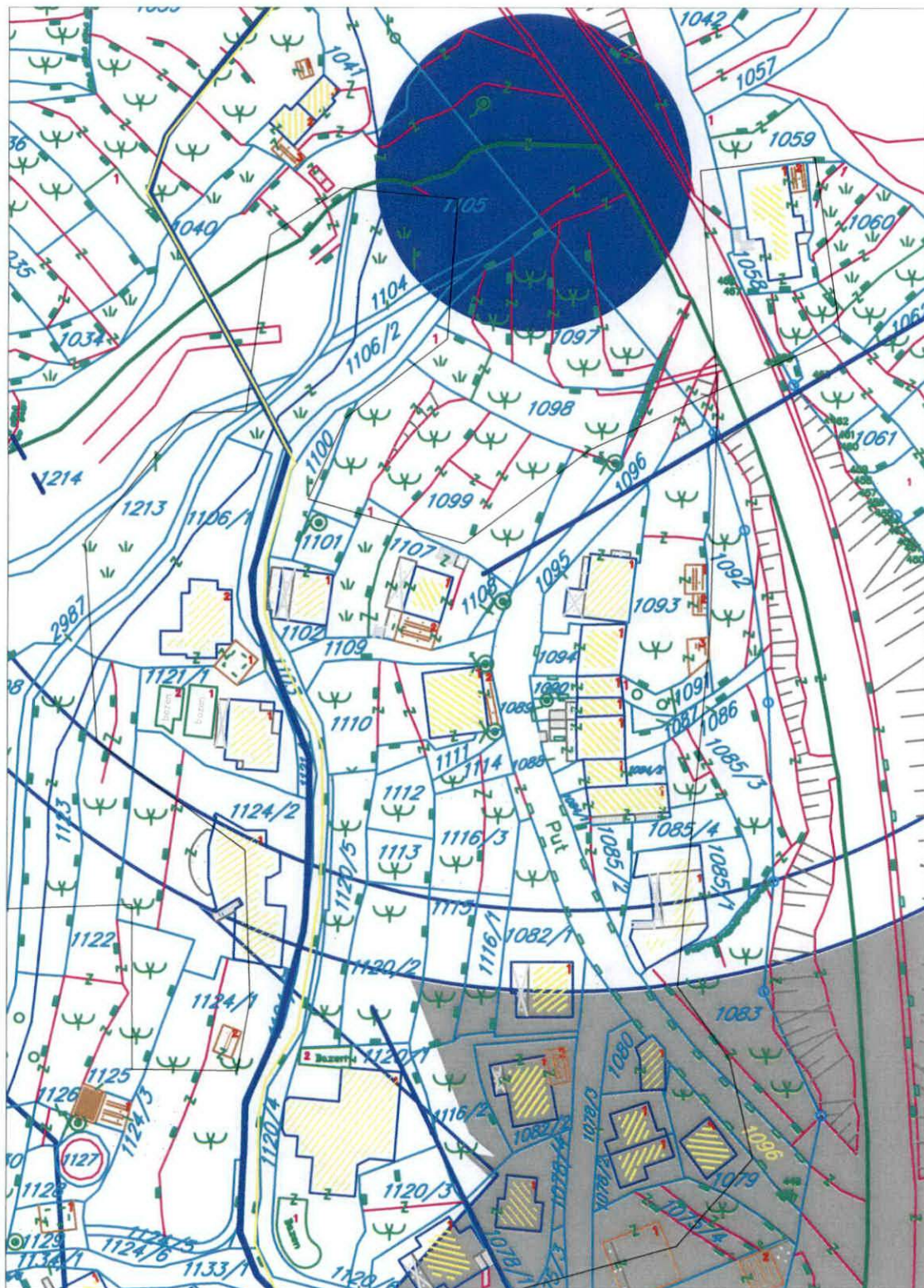
### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

|                                                                                     |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|    | autoput                                   |
|    | autoput - alternativna trasa              |
|    | "brza saobraćajnica"                      |
|    | "brza saobraćajnica" - alternativna trasa |
|    | magistralni put                           |
|    | regionalni put                            |
|    | opštinski put                             |
|    | staze                                     |
|    | eurovelo 8                                |
|  | željeznička pruga                         |
|  | denivelisana raskrsnica                   |
|  | aerodrom                                  |
|  | letjelište                                |
|  | drop zona                                 |
|  | stalni granični prelaz                    |
|  | granični pomorski prelaz                  |
|  | autobuska stanica                         |
|  | željeznička stanica                       |
|  | željezničko stajalište                    |
|  | međunarodna luka                          |
|  | lokalna luka                              |
|  | marina                                    |
|  | sidrište                                  |
|  | kruzer terminal                           |
|  | terminal integralnog transporta           |
|  | trajekt                                   |
|  | pristan                                   |

### CENTRI NASELJA

|                                                                                    |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | centar posebnog značaja    |
|  | centar regionalnog značaja |
|  | značajan lokalni centar    |
|  | lokalni centar             |

Katastarska podloga preključena sa kartom 20 - Plan hidrotehničke infrastrukture  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 06.08.2025. godine

## Granice

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | Državna granica               |
|  | Granica opština               |
|  | Granica zahvata PPPN OP       |
|  | Granica zahvata Morskog dobra |
|  | Unutrašnje morske vode        |

## Mreža naselja

|  |                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Centar posebnog značaja</b><br>/Cetinje/                                                                 |
|  | <b>Centar regionalnog značaja</b><br>/Herceg Novi-Kotor-Tivat, Budva i Bar-Ulcinj/                          |
|  | <b>Značajni lokalni centar</b><br>/Bijela, Igalo, Risan, Perast, Radanovići, Petrovac, Sutomore i Virpazar/ |
|  | <b>Lokalni centar</b><br>/Sutorina, Kruševica, Dragalj, Crkvice, Radovići, Ostros i Vladimir/               |
|  | <b>Primarno seosko naselje</b><br>/Podi, Nalježići, Đuraševići, Podostrog, Zupci, Zoganj, . . . /           |

## Hidrotehnička infrastruktura

|  |                                                        |  |                                         |
|--|--------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------|
|  | Regionalni vodovod                                     |  | Postojeći rezervoar                     |
|  | Regionalni vodovod - planirani                         |  | Planirani rezervoar                     |
|  | Postojeći lokalni vodovod                              |  | Postojeća crpna stanica                 |
|  | Planirani lokalni vodovod                              |  | Postojeća prekidna komora               |
|  | Postojeća kanalizaciona cijev                          |  | Postojeće izvorište                     |
|  | Planirani kanalizaciona cijev                          |  | Priključak lokalnog vodovoda na RVS     |
|  | Postojeći podzemski ispust                             |  | Postojeće PPOV                          |
|  | Planirani podzemski ispust                             |  | Planirano PPOV                          |
|  | Podzemski ispust koji se ukida                         |  | Postojeća crpna za otpadne vode stanica |
|  | Rezervoar regionalnog vodovoda                         |  | Planirana crpna stanica za otpadne vode |
|  | Planirana platforma za tankovanje regionalnog vodovoda |  |                                         |
|  | Postojeći optički kabal uz regionalni vodovod          |  |                                         |

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-737  
Datum: 18.07.2025.



Katastarska opština: REŽEVIĆI I  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 10  
Parcele: 1116/3, 1112

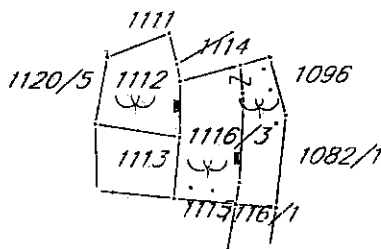
## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
676  
400  
6  
575  
600

4  
676  
400  
6  
575  
700



4  
676  
300  
6  
575  
600

4  
676  
300  
6  
575  
700



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*[Handwritten signature]*

Ovjerava  
Službeno lice:



# UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

### PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-17959/2025

Datum: 11.07.2025.

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 ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe izdaje se

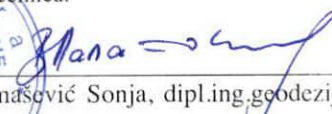
## LIST NEPOKRETNOSTI 1023 - IZVOD

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                              |                                    |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1112               |         |             | 10<br>10   |             | KOD KUĆE                     | Njiva 4. klase<br>ODRŽAJ, POKLON   |            | 112                     | 1.01   |
|                    |         |             |            |             |                              |                                    |            | 112                     | 1.01   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |             |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
|                               | PAVLOVIĆ RAJKA                        | 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:   
Tomasević Sonja, dipl.ing.geodezije





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-17958/2025

Datum: 11.07.2025

KO: REŽEVIĆI 1

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 ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/25-834/2 izdaje se

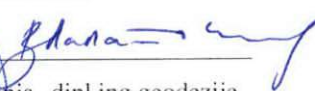
## LIST NEPOKRETNOSTI 428 - PREPIS

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                              |                                    |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1116               | 3       |             | 10<br>10   | 13/07/2019  | RIJEKA REŽEVIĆA              | Voćnjak 2. klase<br>KUPOVINA       |            | 223                     | 7.43   |
|                    |         |             |            |             |                              |                                    |            | 223                     | 7.43   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |         |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava   | Obim prava |
|                               | PAVLOVIĆ RAJKA                        | Svojina | 1/1        |

| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                  |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava                                                                                                                                                                                                                         |
| 1116                              | 3       |             |    | 1          | Voćnjak 2. klase | 21/10/2021<br>12:2           | Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole<br>ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJ.BR.1.OBJEKAT U<br>IZGRADNJI 1P POV.146M2.SVOJINA PAVLOVIĆ<br>RAJKE 1/1 NEMA DOZVOLU.PREMA ELABORATU<br>GEODESK DOO BUDVA BR.917-104-DJ-1206/21. |

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).

a Načelnica:   
Tomasević Sonja, dipl.ing.geodezije



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 06.08.2025 13:26

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVADatum: 06.08.2025 13:26  
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 <sup>2</sup> | Prihod |
| 1096             |             | 10<br>10   |             | REŽEVIĆI                     | Nekategorisani putevi<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | 862                     | 0.00   |
|                  |             |            |             |                              |                                                 |                         |        |

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

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 06.08.2025 13:31

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 06.08.2025 13:31  
KO: REŽEVIĆI I

LIST NEPOKRETNOSTI 114 - IZVOD

| Podaci o parceli |             |            |             |                              |                                 |                         |        |
|------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1113             |             | 10<br>10   |             | RADOVA VRTAČA                | Voćnjak 2. klase NASLJEDE       | 87                      | 2.90   |
|                  |             |            |             |                              |                                 |                         |        |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu prava |                                       |  |             |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--|-------------|
| Matični broj - ID broj              | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto |  | Osnov prava |
| *                                   | DJEDOVIĆ DIMITRIJE ŠPIRO *            |  | Svojina     |
|                                     |                                       |  | 1/1         |

| Podaci o teretima i ograničenjima |             |    |            |                  |             |                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|-------------|----|------------|------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broj/podbroj                      | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa | Opis prava                                                                                                                                              |
| 1113                              | 0           |    | 1          | Voćnjak 2. klase | 02.12.2024  | Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU POSL.BR. I- 1616/2024 OD 25.10.2024. GODINE JAVNOG IZVRŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE. |

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 06.08.2025 13:30

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 06.08.2025 13:30

KO: REŽEVIĆI I

**LIST NEPOKRETNOSTI 659 - IZVOD**

| Podaci o parceli |             |              |             |                              |                                 |                         |        |
|------------------|-------------|--------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan Skica   | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1120/5           |             | 10<br>12/14. |             | RIJEKA REŽEVIĆA              | Voćnjak 2. klase<br>KUPOVINA    | 234                     | 7.79   |
|                  |             |              |             |                              |                                 |                         |        |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu prava |                                       |             |            |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj              | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| *                                   | DAVIDYUK ANATOLY<br>*                 | Svojina     | 1/1        |

| Podaci o teretima i ograničenjima |             |    |            |                  |             |                                                           |
|-----------------------------------|-------------|----|------------|------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|
| Broj/podbroj                      | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa | Opis prava                                                |
| 1120/5                            | 0           |    | 1          | Voćnjak 2. klase | 13.05.2019  | ZABILJ. POST. OBJEKT. BR. 1 POV.121 M2 P PD1 55 PD2 27 M2 |