



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: 06-332/25-833/3  
Budva, 14.08.2025. godine

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

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije za  
**izgradnju objekata**

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Urbanistička parcela broj: 31** koju čini katastarska parcela broj 2587/6 KO Budva;

**Urbanistička parcela broj: 32** koju čini katastarska parcela broj 2587/2, 2587/14 i dio 2575 KO Budva;

**Urbanistička parcela broj: 33** koju čini katastarska parcela broj 2587/7 KO Budva;

**Urbanistička parcela broj: 34** koju čine katastarske parcele broj 2587/11 i dio 2575 KO Budva;

**Urbanistička parcela broj: 35** koju čini katastarska parcela broj 2587/8 KO Budva;

**Urbanistička parcela broj: 36** koju čine katastarske parcele broj 2587/12, dio 2586 i dio 2575 KO Budva;

**Urbanistička parcela broj: 37** koju čini katastarska parcela broj 2587/9 KO Budva;

**Urbanistička parcela broj: 38** koju čine katastarske parcele broj 2587/5, 2587/13 i dio 2575 KO Budva;

**Urbanistička parcela broj: 39** koju čini katastarska parcela broj 2587/10 KO Budva.

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 ovlaštena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva.

**2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 193 za KO Budva, od 11.07.2025. godine, konstatovano je sledeće:

- na **katastarskoj parceli broj 2586** upisana je građevinska parcela površine 253m<sup>2</sup> i ruševina porodične stambene zgrade površine 64m<sup>2</sup>;
- na **katastarskoj parceli broj 2587/2** upisana je građevinska parcela površine 707m<sup>2</sup>;
- na **katastarskoj parceli broj 2587/6** upisana je građevinska parcela površine 864m<sup>2</sup>;
- na **katastarskoj parceli broj 2587/7** upisana je građevinska parcela površine 542m<sup>2</sup>;
- na **katastarskoj parceli broj 2587/8** upisana je građevinska parcela površine 777m<sup>2</sup>;
- na **katastarskoj parceli broj 2587/9** upisana je građevinska parcela površine 718m<sup>2</sup>;
- na **katastarskoj parceli broj 2587/10** upisana je građevinska parcela površine 570m<sup>2</sup>;
- na **katastarskoj parceli broj 2587/12** upisana je građevinska parcela površine 694m<sup>2</sup>;
- na **katastarskoj parceli broj 2587/13** upisana je građevinska parcela površine 155m<sup>2</sup>;
- na **katastarskoj parceli broj 2587/14** upisana je građevinska parcela površine 114m<sup>2</sup>.

Na predmetnim kat. parcelama nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva – Montenegro Land Office doo Budva.

U listu nepokretnosti broj 3325 za KO Budva, od 11.07.2025. godine na **katastarskoj parceli broj 2575** upisan je voćnjak 4. klase površine 13058m<sup>2</sup>. U podacima o teretima i ograničenjima upisano je pravo zaloge, anex ugovora o hipoteci, zabilježbe poreskog potraživanja, zabrana otuđenja i opterećenja, pravo preče kupovine, obavještenje o početku namirenja i zabilježba rješenja o izvršenju. Kao vlasnici upisani su Attika land doo Podgorica i Atlas banka AD Podgorica. Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa suvlasnicima kat. parcele.

U listu nepokretnosti broj 2539 za KO Budva, od 11.07.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 2587/5** upisana je građevinska parcela površine 285m<sup>2</sup>. Na predmetnim kat. parcelama nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva – Montenegro Land Office doo Budva.

Postojeći objekat na kat. parceli broj 2586 KO Budva se uklanja.

Shodno članu 69 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25, 92/25), vlasnik objekta može da ukloni objekat na osnovu prijave koja se podnosi građevinskom inspektor. Vlasnik je dužan da priloži dokaz o svojini nad objektom i projekat o uklanjanju. Troškove uklanjanja objekta snosi vlasnik objekta.

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

#### **SS - površine za stanovanje srednje gustine**

Stanovanje u funkciji turizma (jednoporodično, jednoporodično stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine, jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, višeporodično stanovanje, vikend stanovanje i sl.) (strana 21)

**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 i 76/20) 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 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namijenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

Članom 27 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata (Sl. list CG broj 19/25, 92/25), definisani su osnovni zahtjevi za objekat, koje on, zavisno od svoje namjene, mora da ispunjava u toku građenja i upotrebe, a kojima se obezbjeđuje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog posebnog dijela.

#### 4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 15, stav 1, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 53/25) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Tačkom 2, stava 1, člana 15 ovog Pravilnika je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje 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 katastar i državnu imovinu - 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.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele (u našem primeru maksimalno su poštovani zahtevi budućih korisnika), kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili njenih delova). Sve se to na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga - regulaciona rešenja.

Celi prostor plana podeljen je na urbanističke parcele sa jasno definisanom namenom i numeracijom.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio LSL-a, strana 22)

**Uslovi za parcelaciju** - Planskom analizom obuhvata plana LSL "Komoševina I" i uz potpunu saglasnost investitora, obrađivača plana kao i nadležnih službi koje odlučuju o implementaciji istog, prostor plana predmetne lokacije je predlogom intervencija u Planu parcelacije, nivelacije i regulacije jasno podeljen na urbanističke parcele sa precizno definisanom namenom i numeracijom. Saobraćajne površine su posebno označene.

Urbanističke parcele u obuhvatu plana dobijene su preparcelizacijom. Planersko opredeljenje pri preparcelizaciji, između želja investitora i mogućnosti koje teren pruža, sledio je postavke projektnog zadatka naručioca studije, u svemu poštujući važeće urbanističko tehničke uslove (položaj, spratnost objekata, koeficijente zauzetosti i izgrađenosti parcela kao i kompleksa u celini).

Takođe, stav planera je tokom izrade plana i podloga parcelacije sledio osnovnu postavku i koncept rešenja kompleksa naselja "Komoševina I" istovremeno poštujući pravilo da je poželjno i komercijalno opravdano ono rešenje koje pruža mogućnost prema željama investitora - korisnika da se i na jednoj urbanističkoj parceli može postaviti samo jedan objekat.

Nacrt parcelacije je predstavljen na grafičkom prilogu Plan parcelacije i regulacije. (strana 32)

Članom 41 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25, 92/25) 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 izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata.

## **5. PRAVILA REGULACIJE**

Plan regulacije definisan je kroz sledeće parametre:

- Spoljnom građevinskom linijom objekata koja definiše uslove građenja u okviru parcela;
- Otvorena uređena površina, predstavlja sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločane, ozelenjene površine) a koje su nastale u okviru parcele;
- Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su u potpunosti definisani i dovoljno "maksimizirani". U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu;
- Planski definisana buto razvijena građevinska površina BRGP obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u BRGP;
- Spratnost (broj etaža) je dat kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (građevinska linija) i ne može se povećavati planom definisana BRGP;
- Stoji obaveza svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke parcele organizuje stacioniranje vozila prema standardima koji su za to potpisani. (strana 22-23)

Gradnja je moguća do građevinske linije prikazane na grafičkim prilogima br. 6 – Plan parcelacije i regulacije, br. 7 - Plan koji sadrži urbanističko-tehničke uslove za sprovođenje plana. Istureni građevinski elementi ne smeju prelaziti građevinsku liniju.

Građevinska regulacija prema **susednim objektima**:

- Objekti se mogu graditi do ivice parcele samo uz saglasnost suseda. Na fasadi sa te strane nije dozvoljeno otvaranje otvora.
- Objekti se mogu graditi 100cm od suseda samo uz saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja.
- Objekti se mogu graditi od 100cm do 250cm od suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetom.
- Za udaljenje objekata preko 250cm od suseda nije potreban saglasnost i mogu se otvarati otvori normalnih dimenzija i parapeta. (strana 33)

### **Posebni urbanističko - tehnički uslovi – STANOVANJE (SS)**

- Visina svih etaža je maksimalno 3,10m
- Moguća je izgradnja jedne suterenske etaže za potrebe garaža (parkinga).
- Površine suterenskih etaža namenjenih garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina).
- Moguće je spajanje urbanističkih parcela, u zavisnosti od potreba investitora, u okviru dopuštenih koeficijenata. (strana 34)

**Krovovi** su planirani kao ravni ili kosi, malih nagiba (18° - 35°). Ravni krovovi mogu biti ozelenjeni i uređeni kao prostori za odmor. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat ili susednu parcelu.



## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

TABELA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

| BROJ PARCELE | NAMENA PARCELE | POVRŠINA PARCELE     | KOEFICIJENT ZAUZETOSTI | KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI | SPRATNOST OBJEKTA | POVRŠINA OSNOVE OBJ. | BRUTO GRAD. POVRŠINA |
|--------------|----------------|----------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| UP 31        |                | 864 m <sup>2</sup>   | 0.25                   | 0.60                     | P + 2             | 216 m <sup>2</sup>   | 518 m <sup>2</sup>   |
| UP 32        |                | 847 m <sup>2</sup>   | 0.25                   | 0.60                     | P + 2             | 212 m <sup>2</sup>   | 508 m <sup>2</sup>   |
| UP 33        |                | 542 m <sup>2</sup>   | 0.25                   | 0.60                     | P + 2             | 136 m <sup>2</sup>   | 325 m <sup>2</sup>   |
| UP 34        |                | 997 m <sup>2</sup>   | 0.25                   | 0.60                     | P + 2             | 249 m <sup>2</sup>   | 598 m <sup>2</sup>   |
| UP 35        |                | 777 m <sup>2</sup>   | 0.25                   | 0.60                     | P + 2             | 194 m <sup>2</sup>   | 466 m <sup>2</sup>   |
| UP 36        |                | 1 059 m <sup>2</sup> | 0.25                   | 0.60                     | P + 2             | 265 m <sup>2</sup>   | 635 m <sup>2</sup>   |
| UP 37        |                | 718 m <sup>2</sup>   | 0.25                   | 0.60                     | P + 2             | 180 m <sup>2</sup>   | 431 m <sup>2</sup>   |
| UP 38        |                | 570 m <sup>2</sup>   | 0.25                   | 0.60                     | P + 2             | 143 m <sup>2</sup>   | 342 m <sup>2</sup>   |
| UP 39        |                | 570 m <sup>2</sup>   | 0.25                   | 0.60                     | P + 2             | 143 m <sup>2</sup>   | 342 m <sup>2</sup>   |

- Spratnost novoprojektovanih objekata može biti manja od od spratnosti predviđene u tabeli urbanističko tehničkih uslova koja je data na grafičkom prilogu br. 7 (Plan koji sadrži urbanističko tehničke uslove za sprovođenje plana), ali je ne sme premašiti. Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.
- Koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti su fiksni.
- Površine suterenskih i podrumskih etaža namenjenih pomoćnim prostorijama i garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina).
- Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena i sportskih terena.
- Dozvoljena je fazna gradnja tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektima i spratnost, a ove vrednosti mogu biti i manje. (strana 33)

U skladu sa izabranom namjenom, pri izradi projekta 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

Primena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz elaborata mikroseizmičke reonizacije predstavljaju osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvažavajući postavke prostornog plana republike i usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primenom zaštitnih mera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja, panike i žrtava. (strana 26)

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

Za objekte veće od 1.000 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 geomehničke 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 istraživan.

Pri projektovanju objekata obavezna je upotreba važećih propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija, kao i odgovarajućih MEST EN standarda. Takođe

se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

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

## **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 mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko  $400\text{m}^2$  (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 i 54/16);
- 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. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14). 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**

Smernice za arhitektonsko oblikovanje naselja "Komoševina I":

- Jedan od primarnih pravaca se ogleda u uklapanju savremenog arhitektonskog izraza sa mediteranskim karakterom grada. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i u kontekstu ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijentalnih celina u kojima nastaju ili koje stvaraju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog gradskog ambijenta.
- Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se blagovremeno prepoznati, i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani

arhitektonski izraz mora prvenstveno priznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali i kreativnim jezikom. U cilju maksimalne valorizacije prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriraju se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu tradicionalnih građevinskih materijala, korišćenje građevinskih elemenata i detalja koji služe za zaštitu od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije i sl.

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

Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako su i sledeća:

- Ambijentalno uklapanje objekata u urbani kontekst
  - Stvaranje i poštovanje postojećih likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenta
  - Racionalno planiranje prostora za izgradnju
  - Odnos prema prirodnom okruženju
  - Korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
  - Korišćenje lokalnih i tradicionalnih materijala.
- Jedna od presudnih karakteristika za oblikovanje naselja "Komoševina I" jesu svakako njegovi lokalni klimati, koji unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora istih (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu i sl.)
  - U cilju očuvanja identiteta mediteranskog identiteta, poželjna je primena prirodnih, u upotrebi iskustvom proverenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugeriraju se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljne fasadne plastike objekata kao i elemenata mobilijara. Primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbegavati materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.
  - Kada su u pitanju objekti namenjeni **stanovanju** jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnost primene i upotrebe elemenata za zaštitu od sunca, ali u istom trenutku i maksimalno korišćenje te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su: natkrivena terasa, tremovi, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori i sl.
  - Objekti kolektivnog stanovanja srednje gustine naseljenosti sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proizilazi iz njihove pozicije u odnosu na grad, ali i planiranih namena. U skladu sa tim, neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali i prepoznatljiv karakter.

Arhitektonsko oblikovanje naselja inspirisano je sledećim parametrima:

- Oblikovno, arhitekturom objekata težilo se stvaranju jedinstvenog arhitektonskog i likovnog izraza, prepoznatljivog kako kroz tradicionalne, tako i kroz savremene forme arhitektonskog oblikovanja uz maksimalnu primenu prirodnih, tradicionalnih i modernih materijala.

- Prilikom oblikovanja objekata korišćeni su elementi jasne, odmerene i jednostavne forme. Vođeno je računa o ambijentalnim vrednostima okruženja koje su usklađene sa konfiguracijom lokaliteta koje je u obuhvatu naselja "Komoševina I".
- Prilikom planiranja težilo se poštovanju principa i zakonitosti lokalnog klimata, pa su predviđene terase, pergole i platoi.
- Stvoreni su mnogobrojni prijatni i komforni mikroambijenti.
- Krovovi su planirani kao ravni ili kosi, malih nagiba. Ravni krovovi mogu biti ozelenjeni i uređeni kao prostori za odmor. (strana 37)

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 OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se ograđuju zidanom ogradom visine 0,9m ili transparentnom ogradom visine 1,6m.

Visina ograde računa se od kote trotoara.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjoj strani parcele. (strana 34)

## 11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Otvorena uređena površina, predstavlja sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločane, ozelenjene površine) a koje su nastale u okviru parcele. (strana 23)

- **Koncept održivog razvoja u planiranju prostora** – preporuke:
  - Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.
  - Rešiti deponovanje šuta i građevinskog materijala tako da isti ne dospeju u priobalje.
  - Spratnost objekata treba da bude takva da objekti, gledajući s puta, ne deluju kao visoki bedemi, a takođe gledani s mora prate liniju terena i ne zaklanjaju pogled jedan drugom.
  - Strogo voditi računa o neširenju zone stanovanja oko turističkog kompleksa, već isti u rubnim delovima parcela ozeleniti krošnjastom, visokom vegetacijom.
  - Organizacija odvođenja komunalnog otpada mora biti sasvim usklađena sa komunalnim preduzećem i bez pravljenja lokalnih deponija tokom čitave godine.
  - Infrastrukturni objekti snabdevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda treba da budu rešeni u potpunom skladu sa razvojnim programom snabdevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda opštine Budva, bez upuštanja upotrebljenih voda pomorskim ispustom u more. (strana 27)

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom. Voditi računa o elementima mikrourbanizma (ozelenjavanje potpornih kamenih zidova, žardinjere, fontane i sl.) (strana 34)

U **stambenim objektima** prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora. Visoka stabla koristimo za ovičavanje blokova i postizanje sjenke za odmorišta. Upotrebom visokog šiblja apsorbuje prašinu i prigušujemo zvuk. Odnos listopadnog i četinarskog drveća trebalo bi da bude 3:1. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtijevaju posebne uslove.

Kada se projektuju pješačke staze treba voditi računa da se postavljaju po najkraćim pravcima do objekata. U zavisnosti od inteziteta korišćenja, njihova širina treba da bude od 1,5 do 3m. Ako prostor to dozvoljava prilikom projektovanja treba predvidjeti prostor za dječiju igru, prostor za miran odmor, koji bi predstavljali mjesta za okupljanje stanovnika. (strana 52)

**Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje**



Drveće i žbunje: Cupressus arizonica »Fastigiata«, Cupressus sempervirens, Pinus pinea, Pinus maritima, Juniperus horizontalis »Glauc«, Juniperus sabina »Tamaricifolia«, Juniperus chinensis »Pfit.aurea«, Juniperus shinensis »Glauc«, Juniperus communis »Repanda«, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Olea europea, Eucalyptus cinereo, Cytisus laburnum, Acer negundo »Flamingo«, Carpinus betulus »Piramidalis«, Paulownia tomentosa, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Quercus ilex, Quercus pubescens. Laurus nobilis, Laurocerasus officinalis, Albizzia julibrissin, Callistemon citrinus, Cotinus coggigria »Royal Purple«, Buddleia davidii »Charming«, Hydrangea, Deutzia gracilis, Erica mediteranea, Forsythia »Linwood gold«, Atriplex hallimus, Calycanthus floridus, Chaenomeles jap. »Falconnet charlet«, Feioja sellowiana, Lavandula angustifolia, Rosmarinus officinalis, Pittosporum tobira »nana«, Weigelia »New port red«.

Penjačice: Bougainvillea sp., Clematis, Wisteria chinensis »Alba«, Wisteria chinensis »Rosea«, Partenocissus tric. »Weitchii«, Tecoma radicans.

Perene: Gazania repens, Santolina viridis, Santolina chamaecypariss, Ferstuca glauca, Arundo donax, Canna indica, Iris germanica, Helichrysum bracteatum, Rosmarinus officinalis, Cineraria maritima, Lavandula officinalis, Verbena hybrida, Mesebrianthemum edule, Iberis sempervirens, Armeria maritima, Cerastium bilbersteianum, Lippia citriodora, Phlox paniculata, Vinca minor, Alyssum saxatile, Lobelia erinus, Portulaca grandiflora, Hemerocallis flava. (strana 54-55)

## 12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U članu 146, stav 2 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata 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).

## 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Predmetne katastarske parcele se nalaze u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine).

**Postojeća zaštićena prirodna dobra** - Među zaštićenim prirodnim dobrima u zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore nalazi se više zaštićenih područja, uključujući određeni broj pojedinačnih stabala – dendroloških objekata. Brdo Topliš (Spas) se nalazi u kategoriji: rezervat prirodnog predjela (područja koja su ranije (1968) stavljena pod zaštitu za koja nije sproveden postupak revizije). (PPPNOP, strana 209)

U zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore identifikovana su sljedeća ekološki značajna i sa staništa biodiverziteta osjetljiva područja:

**Emerald područja** – Zone postojećih i planiranih zaštićenih prirodnih dobara u zahvatu Obalnog područja se u značajnoj mjeri poklapaju sa zonama EMERALD područja u okviru kojih se nalaze ekološki značajna staništa i vrste iz rezolucija 4 i 6 Bernske konvencije. U zahvatu PPPN-a nalaze se sljedeća EMERALD područja: Velika Plaža i Ulcinjska Solana, Buljarica, Lovćen, Tivatska solila, Sasko jezero, Rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana, Rumija, Kotorsko risanski zaliv, Orjen, Pećin, Spas, Katići, Donkova i Velja seka, Platomuni.

Ekološki značajna područja (EMERALD, IPA, IBA) nemaju zakonom utvrđen status zaštite. Ta područja treba da budu sastavni dio (nacionalne) Ekološke mreže Natura 2000 jer su kriterijumi za njihovu identifikaciju slični ili identični sa zakonom utvrđenim kriterijumima vezanim za staništa Ekološke mreže. (PPNOP, strana 211)

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 mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ broj 28/11, 01/14) i Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke (Službeni list CG broj 60/18).

Na području LSL-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14, 39/16 i 92/25). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, 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. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14, 39/16 i 92/25).

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“, 36/82). Rješenje je dostupno 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.

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

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

#### **15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

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

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

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

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

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

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [www.ekip.me/regulativa/](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.

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

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

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

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

## **19. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

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

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolски 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)

Parkiranje se rešava unutar parcele. **Potrebno je obezbediti jedno parking mesto na jednu stambenu jedinicu.** (strana 34)

Za svaku kuću koja ima kolски prilaz parkiranje vozila treba da se vrši na samoj parceli, ako je to nivelaciono izvodljivo ili u svojim garažama. (strana 41)

## **20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

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

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

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

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

## **21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE**

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) 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 grejanja.

Članom 27 stav 6 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25, 92/25), 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 kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranogf 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 koeficijenata 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 snadbjevanja 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.

## **22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA**

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

## **23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

### **Za objekat:**

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

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

## **24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP**

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

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

Preklapanjem katastarske podloge sa zaštićenim prirodnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

Predmetne katastarske parcele se nalaze u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine).

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih, definisane su u Poglavlju 30. Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 259-280) i obrađene su u tačkama 13. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine ovih urbanističko tehničkih uslova.

Preklapanjem katastarske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture niti u zaštićenim kulturnim dobrima u obuhvatu PPPNOP.

## 25. NAPOMENA

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

Shodno članu 31 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25, 92/25) **objekat se gradi na osnovu građevinske dozvole.**

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.

Investitor je dužan da uz zahtjev priloži dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tač.1, 2, 3 i 7, odnosno za izgradnju porodične stambene zgrade stav 2 tač. 1, 2, 3 i 7 Zakona o izmjenama i dopunama 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 izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata.)

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

- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

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

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

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

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

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom.

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.

## 26. 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

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



Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 05 – Plan namjene površina  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 13.08.2025. godine



## LEGENDA

- . . . GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

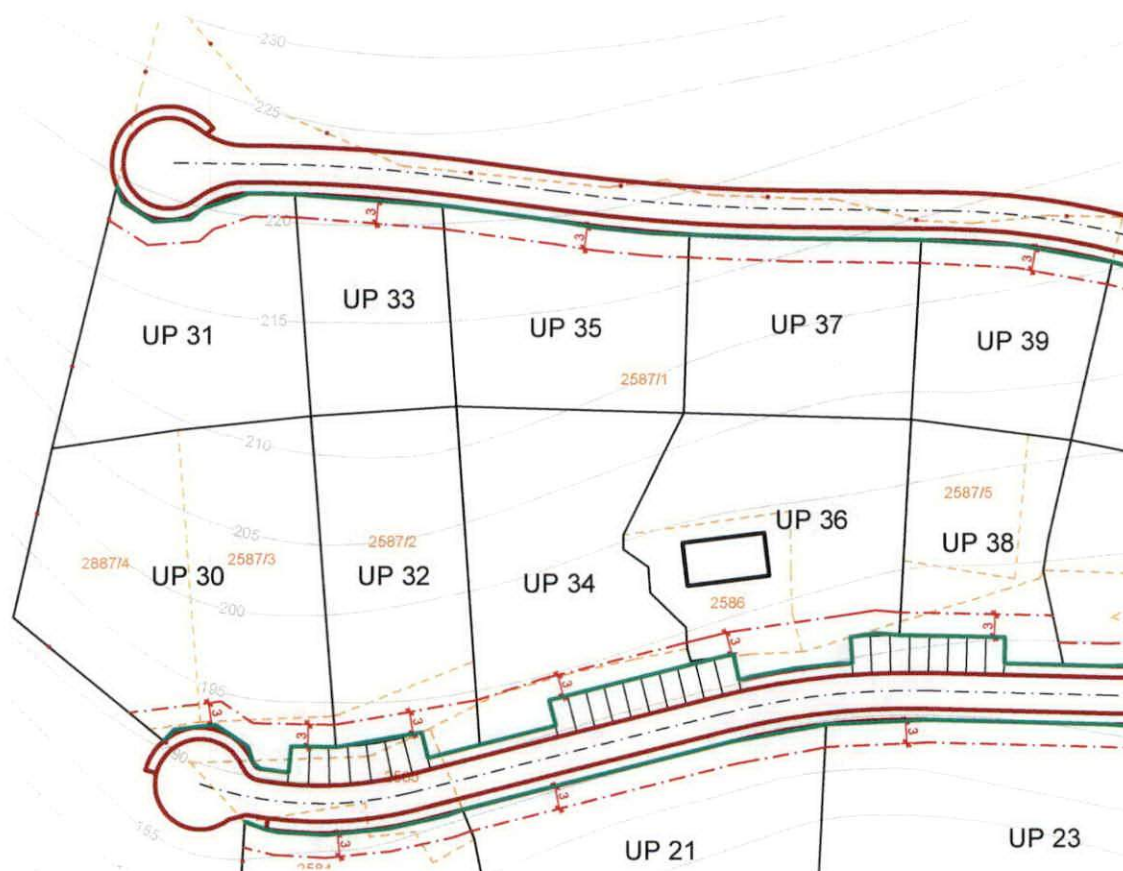
-  POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE (SS)
-  POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI (T1)
-  POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKA NASELJA (T2)
-  POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE (PU)
-  POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU (SR)
-  PROSTOR ZA IZGRADNJU TRAFIČKE STANICE (TS)
-  DRUMSKI SAOBRAĆAJ (DS)

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

|                                                   |  |                                                  |                                                                                                                                 |                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NARUČILAC PLANA:<br><b>OPŠTINA BUDVA</b>          |  | LOKALNA STUDIJA LOKACIJE:<br><b>KOMOŠEVINA I</b> |                                                                                                                                 | <br>RAZMERA:<br><b>R 1:1000</b> |
|                                                   |  | NAZIV PLANA:<br><b>PLAN NAMENE POVRŠINA</b>      |                                                                                                                                 |                                                                                                                      |
| OBRAĐIVAČ PLANA:<br><b>LIPA</b><br>D.O.O. CETINJE |  | PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje                       | ODGOVORNI PLANER:<br>Dajana Lovrić d.i.a. _____<br><br>SARADNICI:<br>Miloš Milojević d.i.a. _____<br>Igor Đorđević d.i.a. _____ | Grafički prilog broj:<br><b>05</b>                                                                                   |
| JUN 2011                                          |  |                                                  |                                                                                                                                 |                                                                                                                      |

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 06 – Plan parcelacije I regulacije  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 13.08.2025. godine



## LEGENDA

- . . . GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

UP xx BROJ NOVOPROJEKTOVANE URBANISTIČKE PARCELE

□ GRANICA NOVOPROJEKTOVANE URBANISTIČKE PARCELE

— REGULACIONA LINIJA

- - - GRAĐEVINSKA LINIJA

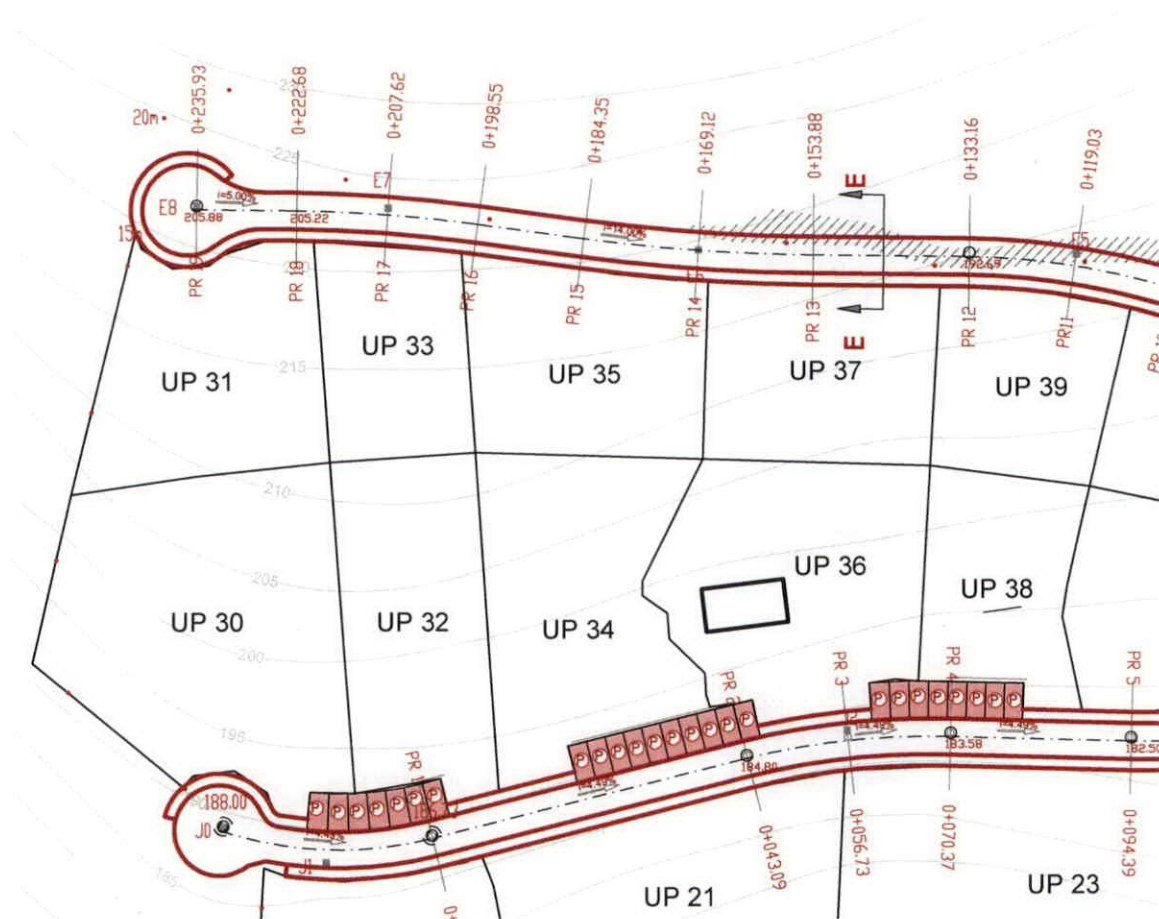
≡ PASARELA

□ POSTOJEĆI OBJEKTI

- - - GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

|                                                   |  |                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NARUČILAC PLANA:<br><b>OPŠTINA BUDVA</b>          |  | LOKALNA STUDIJA LOKACIJE:<br><b>KOMOŠEVINA I</b>                                                                                |  | <br>RAZMERA:<br><b>R 1:1000</b><br>Grafički prilog broj:<br><b>06</b> |
| OBRADIVAČ PLANA:<br><b>LIPA</b><br>D.O.O. CETINJE |  | NAZIV PLANA:<br><b>PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE</b>                                                                            |  |                                                                                                                                                            |
| PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje                        |  | ODGOVORNI PLANER:<br>Dajana Lovrić d.i.a. _____<br><br>SARADNICI:<br>Miloš Milojević d.i.a. _____<br>Igor Đorđević d.i.a. _____ |  |                                                                                                                                                            |
| JUN 2011                                          |  |                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                            |

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 08 – Plan saobraćaja  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 13.08.2025. godine

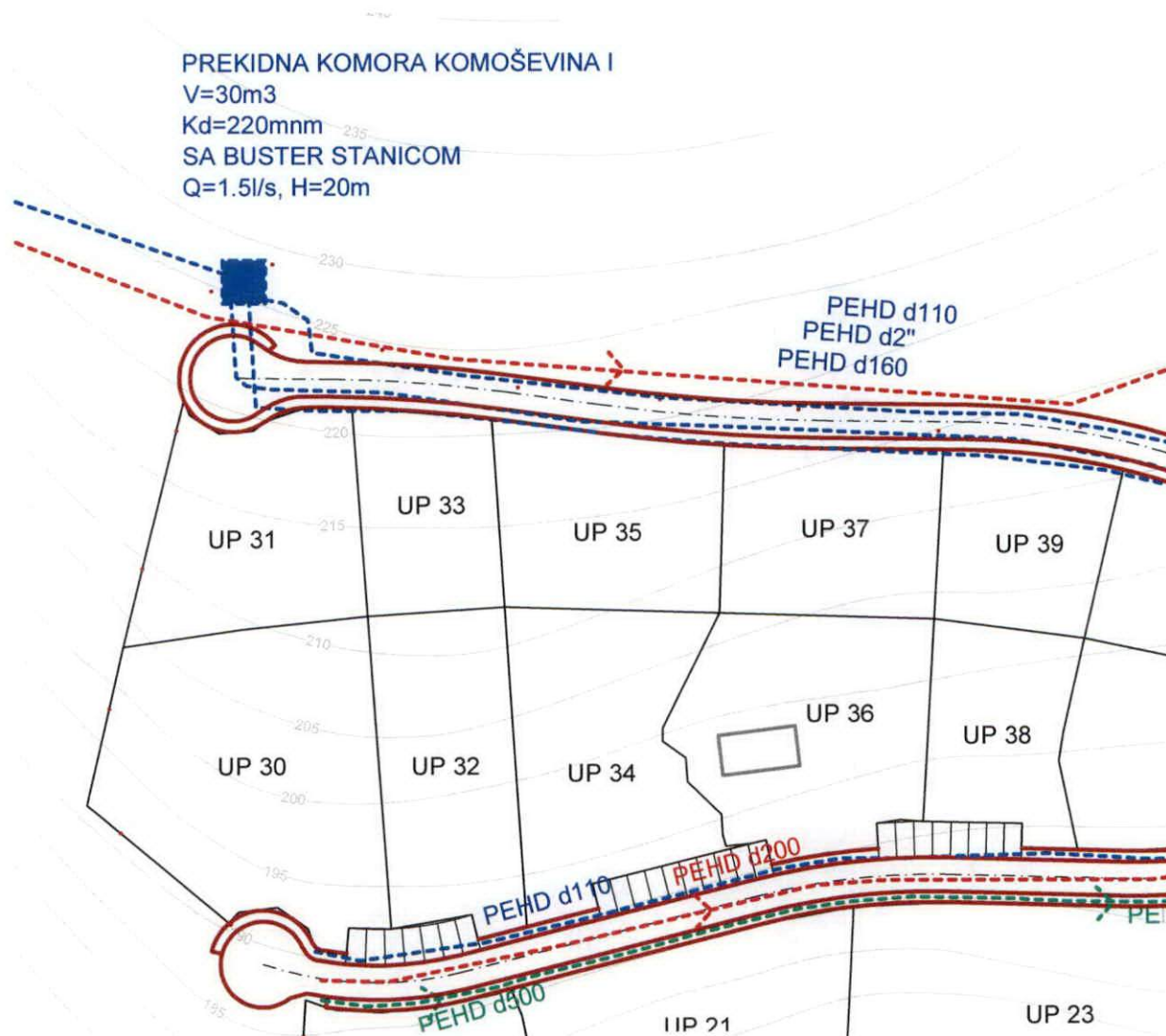
## / LEGENDA

- . . . . GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POSTOJEĆI OBJEKTI

|                                                       |                                                        |                                                                                                                                                      |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NARUČILAC PLANA:<br><br><b>OPŠTINA BUDVA</b>          | LOKALNA STUDIJA LOKACIJE:<br><b>KOMOŠEVINA I</b>       |                                                                                                                                                      | <br>RAZMERA:<br><b>R 1:1000</b> |
|                                                       | NAZIV PLANA:<br><b>PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE</b> |                                                                                                                                                      |                                                                                                                     |
| OBRADIVAČ PLANA:<br><br><b>LIPA</b><br>D.O.O. CETINJE | PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje                             | ODGOVORNI PLANER:<br><b>Dajana Lovrić d.i.a.</b> _____<br><br>SARADNICI:<br><b>Miloš Milojević d.i.a.</b> _____<br><b>Igor Đorđević d.i.a.</b> _____ | Grafički prilog broj:<br><br><b>08</b>                                                                              |
| JUN 2011                                              |                                                        |                                                                                                                                                      |                                                                                                                     |

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 09 – Plan hidrotehnike  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 13.08.2025. godine

# LEGENDA

..... GRANICA ZAHVATA LOKACIJE

----- GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

— POSTOJEĆI VODOVOD

— POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE

--- PLANIRANI VODOVOD

— POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA

— POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE

--- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA

— POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

— POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE

--- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

--- BUJIČNI TOK - POTOK

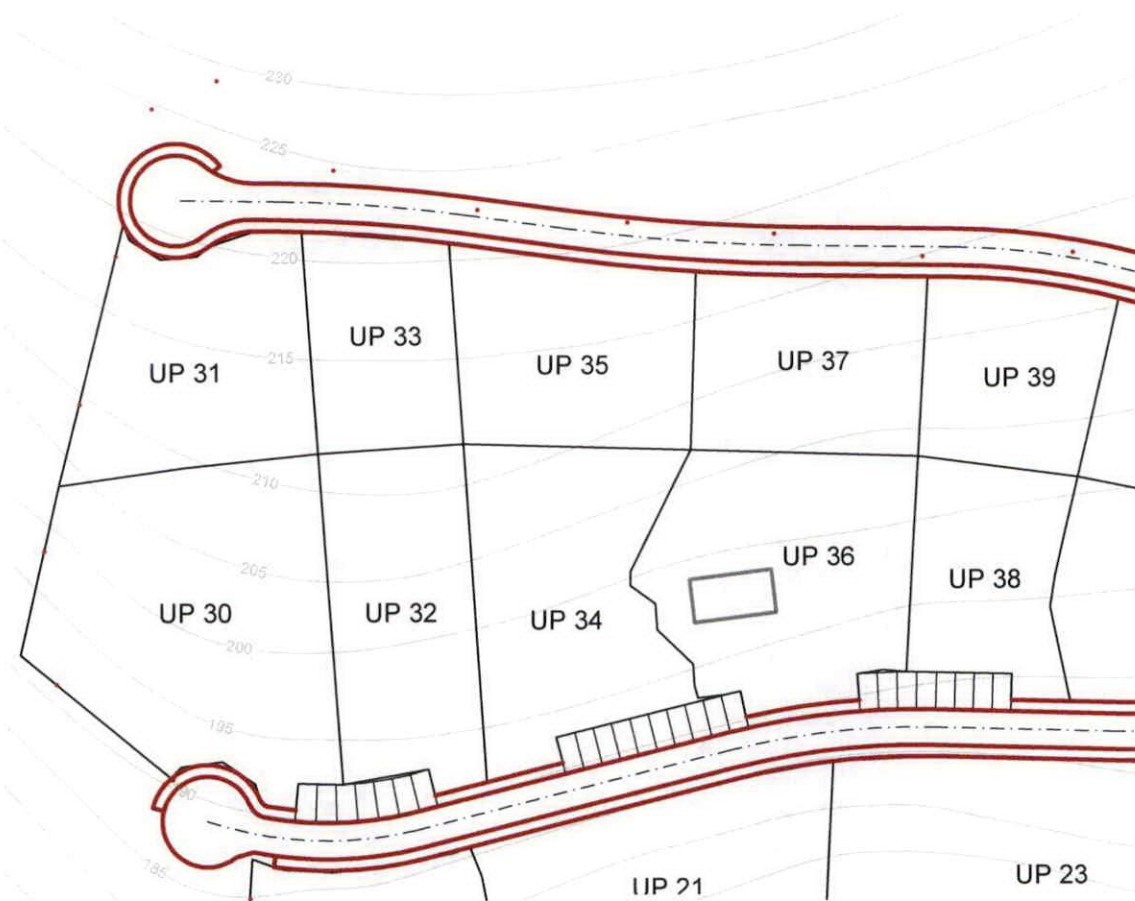
..... GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

□ POSTOJEĆI OBJEKTI

|                                                                  |                                                                                                                 |                                                                                                                                                    |                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>NARUČILAC PLANA:</p> <p><b>OPŠTINA BUDVA</b></p>              | <p>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE:</p> <p><b>KOMOŠEVINA I</b></p> <p>NAZIV PLANA:</p> <p><b>PLAN HIDROTEHNIKE</b></p> |                                                                                                                                                    |  <p>RAZMERA:</p> <p><b>R 1:1000</b></p> |
| <p>OBRADIVAČ PLANA:</p> <p><b>LIPA</b></p> <p>D.O.O. CETINJE</p> | <p>PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje</p>                                                                               | <p>ODGOVORNI PLANER:</p> <p>Dajana Lovrić d.i.a. _____</p> <p>SARADNICI:</p> <p>Miloš Milojević d.i.a. _____</p> <p>Igor Đorđević d.i.a. _____</p> | <p>Grafički prilog broj:</p> <p><b>09</b></p>                                                                                |
| <p>JUN 2011</p>                                                  |                                                                                                                 |                                                                                                                                                    |                                                                                                                              |



Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 10 – Plan električnih instalacija  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 13.08.2025. godine

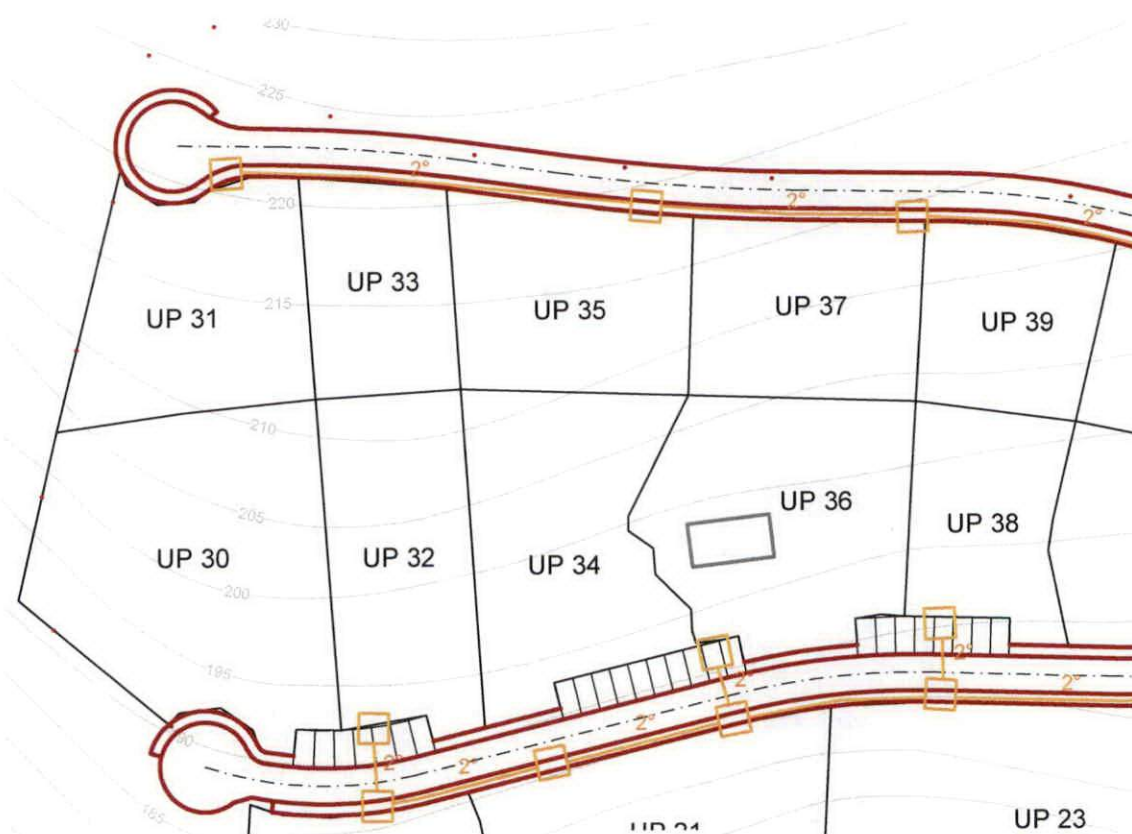
## / LEGENDA

..... GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POSTOJEĆI OBJEKTI

|                                                       |                                                                                                             |                                                                                                                                                      |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NARUČILAC PLANA:<br><br><b>OPŠTINA BUDVA</b>          | LOKALNA STUDIJA LOKACIJE:<br><b>KOMOŠEVINA I</b><br><br>NAZIV PLANA:<br><b>PLAN ELEKTRIČNIH INSTALACIJA</b> |                                                                                                                                                      | <br>RAZMERA:<br><b>R 1:1000</b> |
| OBRAĐIVAČ PLANA:<br><br><b>LIPA</b><br>D.O.O. CETINJE | PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje                                                                                  | ODGOVORNI PLANER:<br><b>Dajana Lovrić d.i.a.</b> _____<br><br>SARADNICI:<br><b>Miloš Milojević d.i.a.</b> _____<br><b>Igor Đorđević d.i.a.</b> _____ | Grafički prilog broj:<br><br><b>10</b>                                                                              |
| JUN 2011                                              |                                                                                                             |                                                                                                                                                      |                                                                                                                     |

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 11 – Plan telekomunikacija  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 13.08.2025. godine

## LEGENDA

4° 4xPVCø110

2° 2xPVCø110

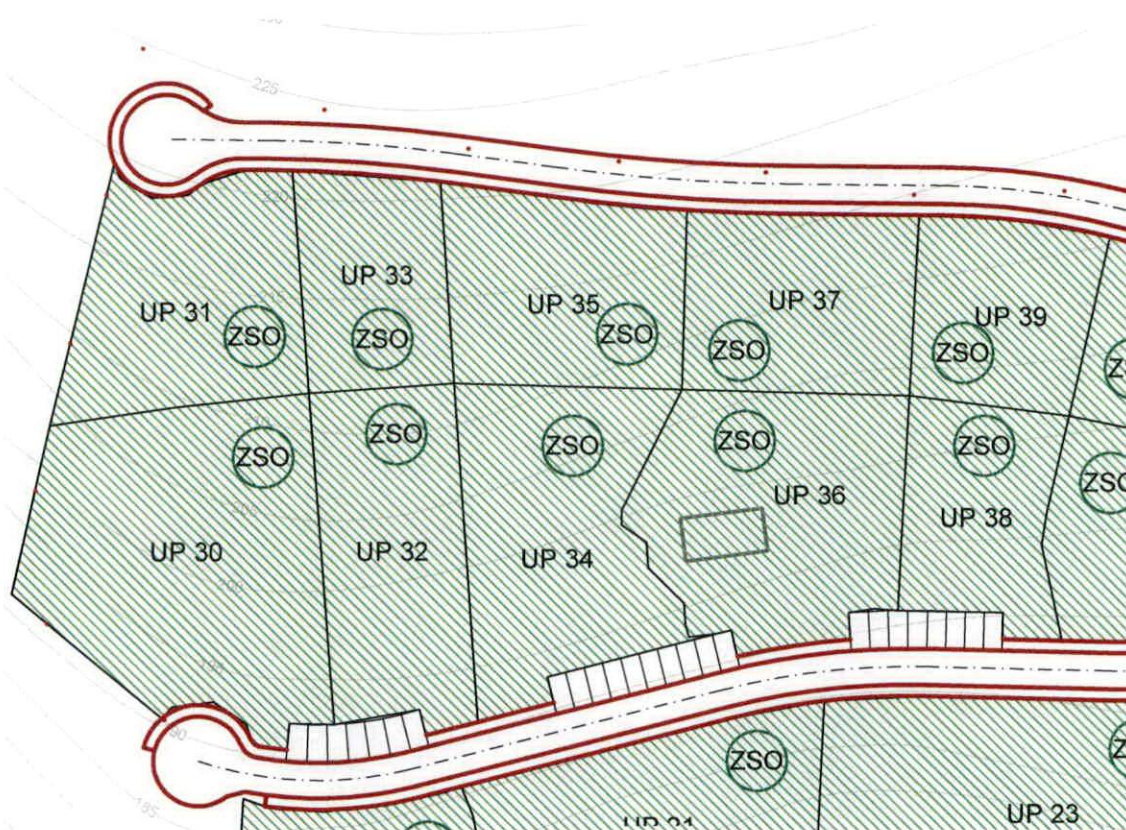
--- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POSTOJEĆI OBJEKTI

|                                                                  |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <small>NARUČILAC PLANA:</small><br><b>OPŠTINA BUDVA</b>          | <small>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE:</small><br><b>KOMOŠEVINA I</b><br><small>NAZIV PLANA:</small><br><b>PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE</b> |                                                                                                                                                               | <br><small>RAZMERA:</small><br><b>R 1:1000</b> |
| <small>OBRADIVAČ PLANA:</small><br><b>LIPA</b><br>D.O.O. CETINJE | <small>PEČAT:</small> Lipa d.o.o. Cetinje                                                                                                      | <small>ODGOVORNI PLANER:</small><br>Dajana Lovrić d.i.a. _____<br><br><small>SARADNICI:</small><br>Miloš Milojević d.i.a. _____<br>Igor Đorđević d.i.a. _____ | <small>Grafički prilog broj:</small><br><br><b>11</b>                                                                               |
| JUN 2011                                                         |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                     |



Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 12 – Plan pejzažne arhitekture  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 13.08.2025. godine



## LEGENDA

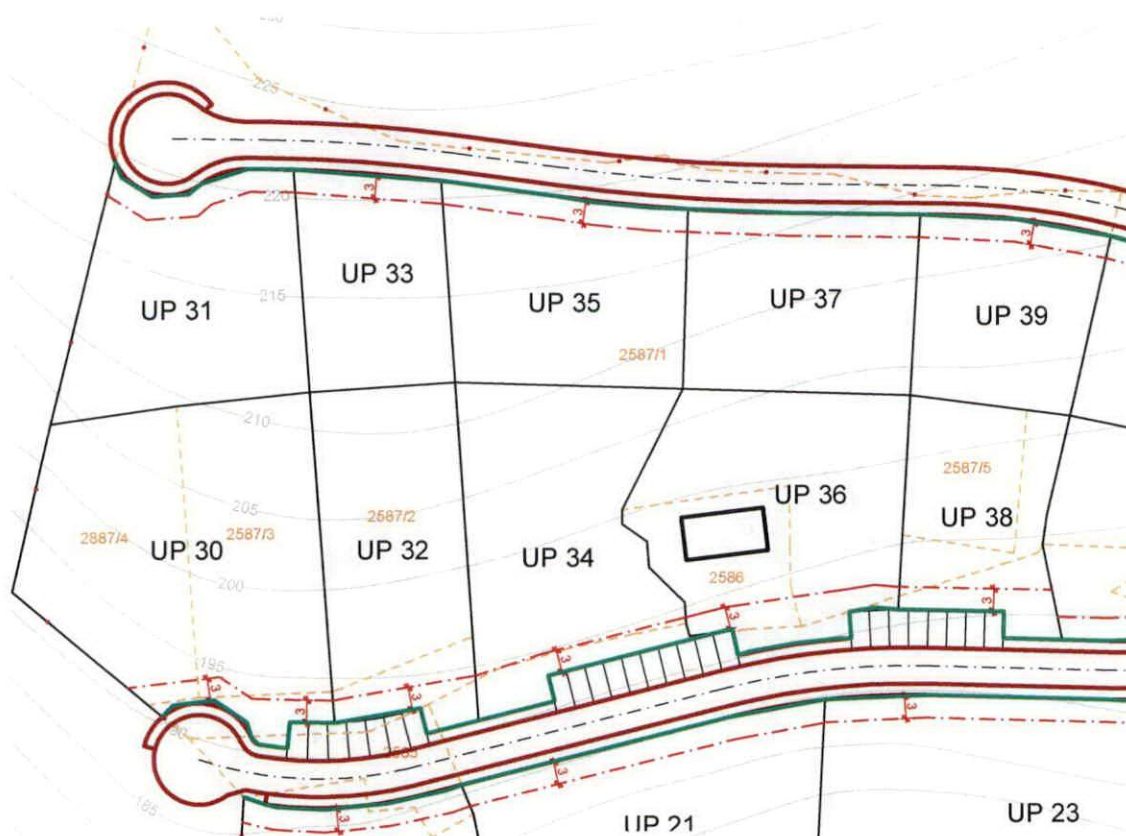
-  ZELENILLO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA (ZSO) - Min. zelenila 40%
-  ZELENILLO ZA TURIZAM (HOTELI) (ZTH) - Min. zelenila 40%
-  ZAŠTITNI POJASEVI (ZP)
-  SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE (SRP) - Min. zelenih površina 20%

..... GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POSTOJEĆI OBJEKTI

|                                                   |  |                                                                                                                                 |  |                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NARUČILAC PLANA:<br><b>OPŠTINA BUDVA</b>          |  | LOKALNA STUDIJA LOKACIJE:<br><b>KOMOŠEVINA I</b>                                                                                |  | <br>RAZMERA:<br><b>R 1:1000</b> |
| NAZIV PLANA:<br><b>PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE</b>  |  | PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje                                                                                                      |  |                                                                                                                      |
| OBRADIVAČ PLANA:<br><b>LIPA</b><br>D.O.O. CETINJE |  | ODGOVORNI PLANER:<br>Dajana Lovrić d.i.a. _____<br><br>SARADNICI:<br>Miloš Milojević d.i.a. _____<br>Igor Đorđević d.i.a. _____ |  | Grafički prilog broj:<br><br><b>12</b>                                                                               |
| JUN 2011                                          |  |                                                                                                                                 |  |                                                                                                                      |

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 07 – UTU za sprovođenje plana  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 13.08.2025. godine

## LEGENDA

..... GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

— REGULACIONA LINIJA

--- GRAĐEVINSKA LINIJA

UP xx BROJ NOVE URBANISTIČKE PARCELE

□ GRANICA NOVE URBANISTIČKE PARCELE

≡ PASARELA

□ POSTOJEĆI OBJEKTI

--- GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

|                                                                  |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>NARUČILAC PLANA:</p> <p><b>OPŠTINA BUDVA</b></p>              | <p>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE:</p> <p><b>KOMOŠEVINA I</b></p> <p>NAZIV PLANA:</p> <p><b>PLAN KOJI SADRŽI URBANISTIČKO-TEH. USLOVE ZA SPROVOĐENJE PLANA</b></p> |                                                                                                                                                    |  <p>RAZMERA:</p> <p><b>R 1:1000</b></p> |
| <p>OBRADIVAČ PLANA:</p> <p><b>LIPA</b></p> <p>D.O.O. CETINJE</p> | <p>PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje</p>                                                                                                                            | <p>ODGOVORNI PLANER:</p> <p>Dajana Lovrić d.i.a. _____</p> <p>SARADNICI:</p> <p>Miloš Milojević d.i.a. _____</p> <p>Igor Đorđević d.i.a. _____</p> | <p>Grafički prilog broj:</p> <p><b>07</b></p>                                                                                |
| <p>JUN 2011</p>                                                  |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |                                                                                                                              |

TABELA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

| BRUJ<br>PARCELE | NAMENA<br>PARCELE | POVRŠINA<br>PARCELE  | KOEFICIJENT<br>ZAUZETOSTI | KOEFICIJENT<br>IZGRADENOSTI | SPRATNOST<br>OBJEKTA | OSNOVE OBJ.          | POVRŠINA             | BRUTO GRAD.<br>POVRŠINA |
|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| UP 1            |                   | 527 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 132 m <sup>2</sup>   | 316 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 2            |                   | 552 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 198 m <sup>2</sup>   | 331 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 3            |                   | 763 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 196 m <sup>2</sup>   | 470 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 4            |                   | 1 191 m <sup>2</sup> | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 298 m <sup>2</sup>   | 715 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 5            |                   | 869 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 217 m <sup>2</sup>   | 521 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 6            |                   | 990 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 248 m <sup>2</sup>   | 594 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 7            |                   | 1 100 m <sup>2</sup> | 0.30                      | 1.50                        | P + 4                | 330 m <sup>2</sup>   | 1 650 m <sup>2</sup> |                         |
| UP 8            |                   | 6 018 m <sup>2</sup> | 0.30                      | 0.80                        | P + 2                | 1 805 m <sup>2</sup> | 4 814 m <sup>2</sup> |                         |
| UP 9            |                   | 1 943 m <sup>2</sup> | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 486 m <sup>2</sup>   | 1 166 m <sup>2</sup> |                         |
| UP 10           |                   | 1 324 m <sup>2</sup> | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 331 m <sup>2</sup>   | 794 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 11           |                   | 1 654 m <sup>2</sup> | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 413 m <sup>2</sup>   | 992 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 12           |                   | 370 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 93 m <sup>2</sup>    | 222 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 13           |                   | 592 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 148 m <sup>2</sup>   | 355 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 14           |                   | 764 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 191 m <sup>2</sup>   | 458 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 15           |                   | 648 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 162 m <sup>2</sup>   | 389 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 16           |                   | 6 503 m <sup>2</sup> | 0.30                      | 0.80                        | P + 2                | 1 951 m <sup>2</sup> | 5 202 m <sup>2</sup> |                         |
| UP 17           |                   | 905 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 226 m <sup>2</sup>   | 543 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 18           |                   | 1 063 m <sup>2</sup> | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 266 m <sup>2</sup>   | 638 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 19           |                   | 624 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 156 m <sup>2</sup>   | 374 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 20           |                   | 882 m <sup>2</sup>   | 0.40                      | 1.50                        | P + 2 + PK           | 353 m <sup>2</sup>   | 1 323 m <sup>2</sup> |                         |
| UP 21           |                   | 1 152 m <sup>2</sup> | 0.40                      | 1.50                        | P + 2 + PK           | 461 m <sup>2</sup>   | 1 728 m <sup>2</sup> |                         |
| UP 22           |                   | 1 345 m <sup>2</sup> | 0.40                      | 1.50                        | P + 2 + PK           | 538 m <sup>2</sup>   | 2 018 m <sup>2</sup> |                         |
| UP 23           |                   | 1 517 m <sup>2</sup> | 0.40                      | 1.50                        | P + 2 + PK           | 607 m <sup>2</sup>   | 2 276 m <sup>2</sup> |                         |
| UP 24           |                   | 1 331 m <sup>2</sup> | 0.40                      | 1.50                        | P + 2 + PK           | 532 m <sup>2</sup>   | 1 997 m <sup>2</sup> |                         |
| UP 25           |                   | 1 059 m <sup>2</sup> | 0.40                      | 1.50                        | P + 2 + PK           | 424 m <sup>2</sup>   | 1 569 m <sup>2</sup> |                         |
| UP 26           |                   | 1 166 m <sup>2</sup> | 0.40                      | 1.50                        | P + 2 + PK           | 466 m <sup>2</sup>   | 1 749 m <sup>2</sup> |                         |
| UP 27           |                   | 1 135 m <sup>2</sup> | 0.40                      | 1.50                        | P + 2 + PK           | 454 m <sup>2</sup>   | 1 703 m <sup>2</sup> |                         |
| UP 28           |                   | 1 490 m <sup>2</sup> | 0.40                      | 1.50                        | P + 2 + PK           | 596 m <sup>2</sup>   | 2 235 m <sup>2</sup> |                         |
| UP 29           |                   | 1 297 m <sup>2</sup> | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 324 m <sup>2</sup>   | 778 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 30           |                   | 1 460 m <sup>2</sup> | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 365 m <sup>2</sup>   | 876 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 31           |                   | 864 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 216 m <sup>2</sup>   | 518 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 32           |                   | 847 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 212 m <sup>2</sup>   | 508 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 33           |                   | 542 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 136 m <sup>2</sup>   | 325 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 34           |                   | 997 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 249 m <sup>2</sup>   | 598 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 35           |                   | 777 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 194 m <sup>2</sup>   | 466 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 36           |                   | 1 059 m <sup>2</sup> | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 265 m <sup>2</sup>   | 635 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 37           |                   | 718 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 180 m <sup>2</sup>   | 431 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 38           |                   | 570 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 143 m <sup>2</sup>   | 342 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 39           |                   | 570 m <sup>2</sup>   | 0.25                      | 0.60                        | P + 2                | 143 m <sup>2</sup>   | 342 m <sup>2</sup>   |                         |
| UP 40           |                   | 1 004 m <sup>2</sup> | 0.40                      | 1.50                        | P + 2 + PK           | 402 m <sup>2</sup>   | 1 505 m <sup>2</sup> |                         |



Katastarska podloga preklopljena sa kartom 15 - Plan zaštite prirodne baštine  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)

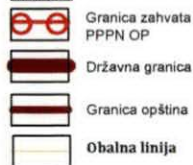


Budva, 13.08.2025. godine



## LEGENDA

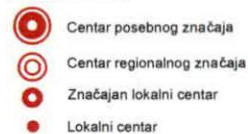
### GRANICE



### POSEBNI REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

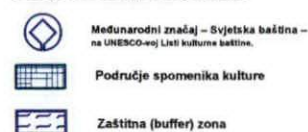


### CENTRI NASELJA



### NEPOKRETNOST KULTURNA BAŠTINA

#### Postojeća zaštićena područja i objekti



## LEGENDA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA



### OPŠTINA BUDVA

#### Graditeljska baština



### PRIRODNA BAŠTINA

#### Postojeća zaštićena područja



6. Spomenik prirode:
  - 6.1. Bučarica
  - 6.2. Drobni pijesak-plaža
  - 6.3. Lovor-Oleander kod Sopota - Risan,
  - 6.4. Lučice - plaža
  - 6.5. Mala plaža
  - 6.6. Miločer plaža
  - 6.7. Mogren plaža
  - 6.8. Park dvorca Petrovića na Topolici
  - 6.9. Pećin plaža
  - 6.10. Pržno plaža - Plavo Horizonti
  - 6.11. Ratac sa Žukotrijcom
  - 6.12. Savinska Dubrava
  - 6.13. Sveti Stefan plaža
  - 6.14. Topolica plaža
  - 6.15. Valdano
  - 6.16. Velika plaža
  - 6.17. Veliki gradski park u Titvu
  - 6.18. Velji pijesak

Spomenik prirode, predio izuzetnih prirodnih odlika:  
6.19. Brdo Spas



Postojeći regionalni park Orjen  
(nije upisan u centralni registar)

#### Potencijalna zaštićena prirodna područja

- I Nacionalni park - Orjen
- II Regionalni park - Vrmac
- III Spomenik prirode - Platanuni
- IV Spomenik prirode - Zona oko ostrva Katič i Sveta Nedelja
- V Regionalni park - Rumija
- VI Spomenik prirode - Zona oko ostrva Ulcinj sa Vučjom uvalom
- VII Spomenik prirode - Šasko jezero
- VIII Spomenik prirode - Ulcinjska Solana sa knetama
- IX Spomenik prirode - Ada Bojana

#### EMERALD mreža - područja od posebnog interesa za zaštitu

EMERALD mreža u Crnoj Gori sastoji se od 32 lokaliteta, a od toga u primorskom regionu 13:

- Kotorsko-Risanski zaliv,
- Platanuni,
- Ostrvo Katič,
- Tivatska solila,
- Bučarica,
- Brdo Spas,
- Plaža Pećin,
- Orjen,
- Lovćen,
- Rumija,
- Velika plaža i Solana,
- Šasko jezero, rijeka Bojana,
- Knete i Ada,
- Škadarsko jezero

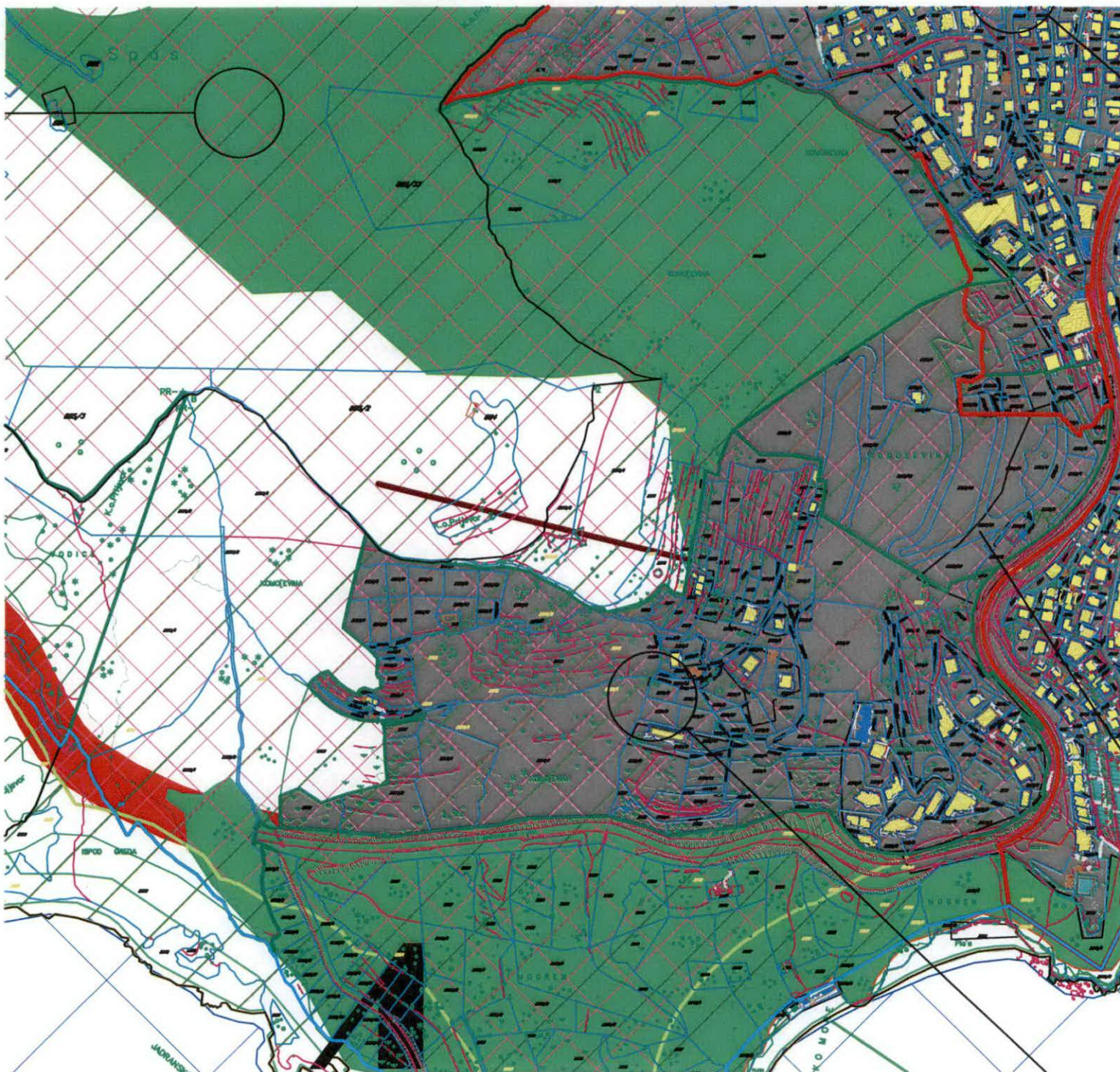
#### Morski habitati

- Kod uvala Valdano
- Lustica: od Mamule do rta Macka
- Od rta Komina do ostrva Stari Ulcinj
- Od rta Traste do Platanuna
- Od rta Volujica do Dobrih Voda
- Predloženo zaš. područje u moru - Katič
- Seka Deran i južni dio V. Plaže do delte Bojana

#### Estuar Bojane



Katastarska podloga preklapljena sa kartom 18 - Režimi korišćenja prostora  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



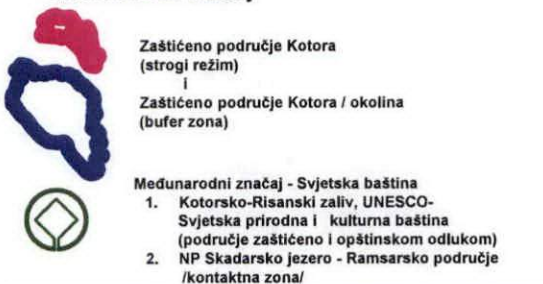
Budva, 13.08.2025. godine



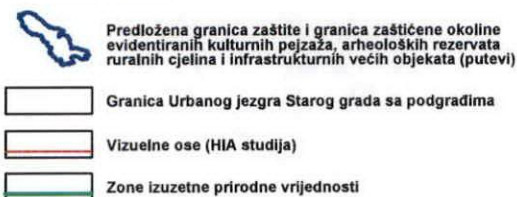
## LEGENDA

### REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA

#### A. Kulturna i prirodna dobra - međunarodni značaj



#### Kulturna dobra



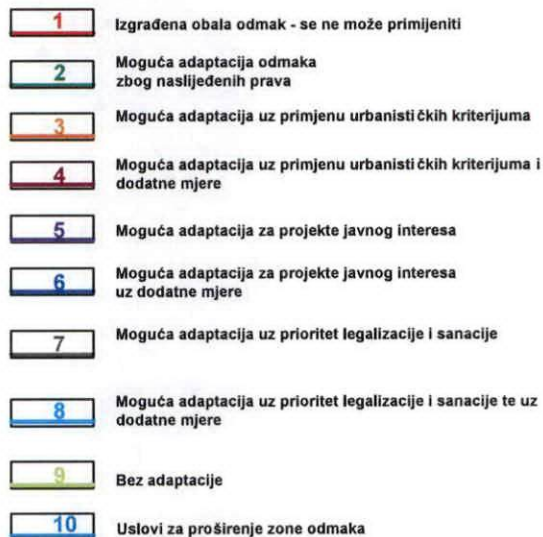
#### B. Otvoreni ruralni prostori



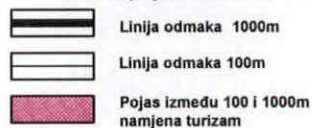
#### C. Morsko dobro



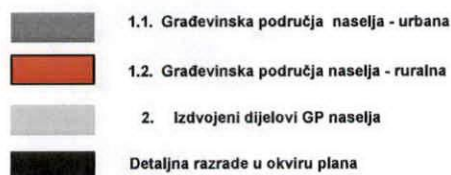
#### D. Obalni odmak 100m od obalne linije



#### E. Obalni pojas 1000m od obalne linije



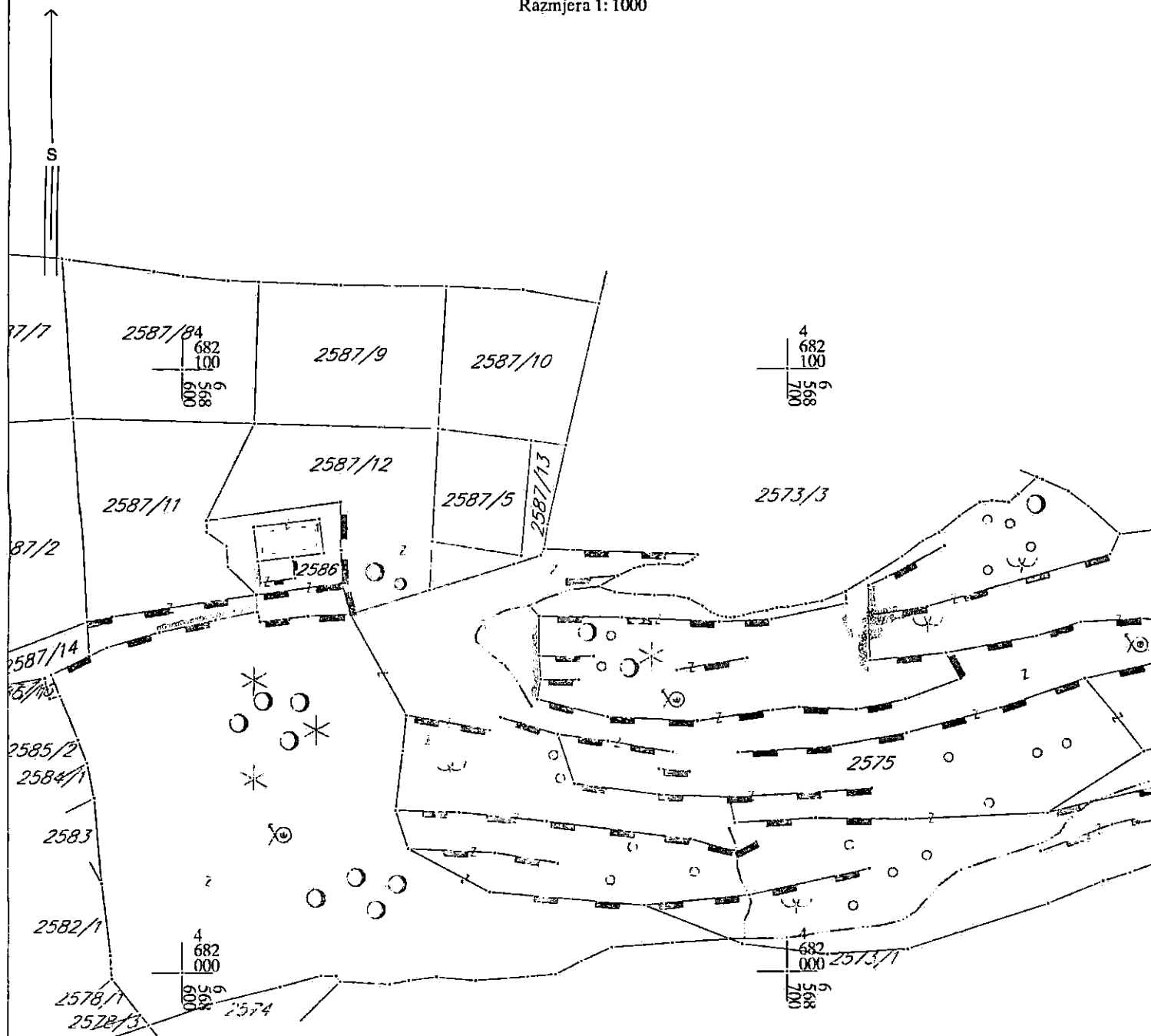
#### Tipovi građevinskih područja





# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: *[Signature]*

Ovjerava  
Službeno lice:





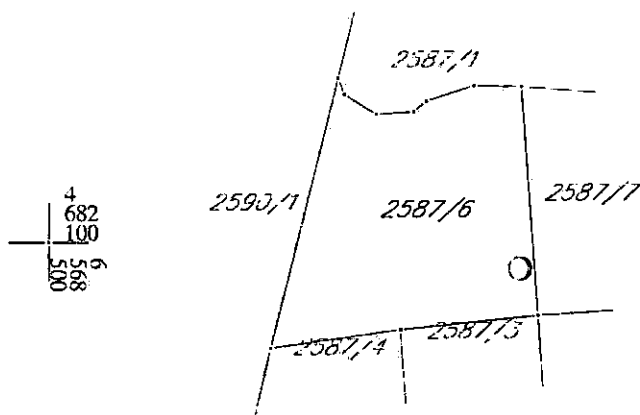
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4  
682  
200  
009  
895  
9

4  
682  
200  
009  
895  
9



4  
682  
100  
009  
895  
9

4  
682  
100  
009  
895  
9

4  
682  
000  
009  
895  
9



4  
682  
000  
009  
895  
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

*[Signature]*

Ovjerava  
Službeno lice:

\_\_\_\_\_



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-17985/2025

Datum: 11.07.2025.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/25-833/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 193 - IZVOD

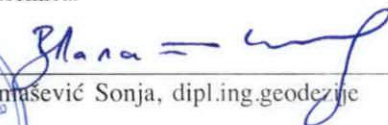
| Podaci o parcelama |         |             |             |             |                              |                                         |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica  | Datum upisa | Potez ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja         | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 2586               |         |             | 20<br>20    | 08/02/2017  | MOGREN                       | Gradjevinska parcela KUPOVINA           |            | 253                     | 0.00   |
| 2586               |         | 1           | 20<br>20    |             | MOGREN                       | Ruševina porodične stam.zgrade KUPOVINA |            | 64                      | 0.00   |
| 2587               | 2       |             | 20<br>20    | 08/02/2017  | MOGREN                       | Gradjevinska parcela KUPOVINA           |            | 707                     | 0.00   |
| 2587               | 6       |             | 20<br>87/13 | 26/09/2016  | MOGREN                       | Gradjevinska parcela KUPOVINA           |            | 864                     | 0.00   |
| 2587               | 7       |             | 20<br>87/13 | 26/09/2016  | MOGREN                       | Gradjevinska parcela KUPOVINA           |            | 542                     | 0.00   |
| 2587               | 8       |             | 20<br>87/13 | 26/09/2016  | MOGREN                       | Gradjevinska parcela KUPOVINA           |            | 777                     | 0.00   |
| 2587               | 9       |             | 20<br>87/13 | 26/09/2016  | MOGREN                       | Gradjevinska parcela KUPOVINA           |            | 718                     | 0.00   |
| 2587               | 10      |             | 20<br>87/13 | 26/09/2016  | MOGREN                       | Gradjevinska parcela KUPOVINA           |            | 570                     | 0.00   |
| 2587               | 11      |             | 20<br>87/13 | 26/09/2016  | MOGREN                       | Gradjevinska parcela KUPOVINA           |            | 887                     | 0.00   |
| 2587               | 12      |             | 20<br>87/13 | 26/09/2016  | MOGREN                       | Gradjevinska parcela KUPOVINA           |            | 694                     | 0.00   |
| 2587               | 13      |             | 20<br>87/13 | 26/09/2016  | MOGREN                       | Gradjevinska parcela KUPOVINA           |            | 155                     | 0.00   |
| 2587               | 14      |             | 20<br>87/13 | 26/09/2016  | MOGREN                       | Gradjevinska parcela KUPOVINA           |            | 114                     | 0.00   |
|                    |         |             |             |             |                              |                                         |            | 6345                    | 0.00   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |             |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
|                               | MONTENEGRO LAND OFFICE DOO<br>Budva 0 | Svojina     | 1/1        |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima |             |                                          |                     |                           |                                                                       |
|-----------------------------------------|-------------|------------------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Broj Podbroj                            | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto                        |
| 2586                                    | 1           | Ruševina porodične stam.zgrade KUPOVINA  | 925                 | P 64                      | Svojina 1/1<br>MONTENEGRO LAND OFFICE DOO<br>0000003246043<br>Budva 0 |

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).

u Načelnica:   
Tomasević Sonja, dipl.ing.geodezije



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-17986/2025

Datum: 11.07.2025.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 3325 - 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 |
| 2575               |         |             | 20<br>20   |             |                              | Voćnjak 4. klase<br>KUPOVINA       |            | 13058                   | 144.94 |
|                    |         |             |            |             |                              |                                    |            | 13058                   | 144.94 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                                                             |             |            |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                                       | Osnov prava | Obim prava |
|                               | "ATTIKA LAND D.O.O. PODGORICA<br>SLOBODE 64,PODGORICA PODGORICA Podgorica   | Susvojina   | 52/56      |
|                               | ATLAS BANKA AD PODGORICA<br>VAKA DJUROVIĆA BB PODGORICA PODGORICA Podgorica | Susvojina   | 4/56       |

| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2575                              |         |             |    | 1          | Voćnjak 4. klase | 20/03/2007<br>0:0            | Pravo zaloge<br>HIPOTEKA U IZNOSU OD 8.000.000,00 EURA U KORIST PIRAEUS BANK S.A. ATINA -GRČKA.KAO I ZABRANA OTUDJ ENJA BEZ SAGL.HIPOTEK. POVJEROCA.OV.BR.8806/07.OD 19.03.2007.SUSVOJINE -ATTIKA LAND-DOO PODG.U DIJELU 52/56.                                                                                                                     |
| 2575                              |         |             |    | 9          | Voćnjak 4. klase | 24/10/2011<br>0:0            | ANEX BR.1.UGOV.O HIP.NOT.ZAPIS KNEŽEVIĆ DALIBORA UZZ.104/11.OD 29.8.2011.U KORIST PIRAEUS BANK S.A. IZNOS OD 16.000.000,00 E ROK DOSPIJEĆE 31.12.2014.                                                                                                                                                                                              |
| 2575                              |         |             |    | 11         | Voćnjak 4. klase | 08/09/2014<br>0:0            | ANEX BR.2.UGOV.O HIP.NOT.ZAPIS KNEŽEVIĆ DALIBORA UZZ.526/14.OD 13.08.2014.U KORIST PIRAEUS BANK S.A. IZNOS OD 10.014.886,40 E PRVO DOSPIJ. 31.03.2015.A PREOST.RAT. DO 31.12.2018. SUSV.ATTIKA LAND-DOOPG.52/56                                                                                                                                     |
| 2575                              |         |             |    | 12         | Voćnjak 4. klase | 24/05/2017<br>8:49           | Zabilježba poreskog potraživanja<br>U UKUPNOM IZNOSU OD 33.374,18 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA I TRAJE DO IZMIRENJA PORESKOG DUGA. NA OSNOVU ZAKLJUČKA O OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. 043-03-U-2305 OD 26.04.2017 GODINE.                                                                                                                 |
| 2575                              |         |             |    | 13         | Voćnjak 4. klase | 11/07/2019<br>12:5           | Zabilježba poreskog potraživanja<br>HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 60.811,91 E. POREZA NA PROMET U KORIST OPŠTINE BUDVA. PORESKI OBAVEZNIK „MOGREN HILL„DOO BUDVA IZ BUDVE U OBIJU 4/56 UPIS HIPOTEKE SE VRŠI NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA-OPŠTINE BUDVA BR.21-231-U-1422 .OD 18.6.2019.G. |



| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2575                              |         |             |    | 14         | Voćnjak 4. klase | 12/09/2019<br>9:19           | Zabrana otuđenja i opterećenja<br>PRIVREMENA MJERA OBEZBJEĐENJA ZABRANA RASPOLAGANJA I KORIŠĆENJA NEPOKRETNOSTI ODREĐENJA RJEŠENJEM VIŠEG SUDA IZ PODGORICE KRI-S.BR.4/19.OD 9.09.2019.G.PO PREDLOGU SPECIJALNOG DRŽAVNOG TUŽILAŠTVA, SUSVOJINA DIJELA OD 4/56,MOGREN HILL,,DOO BUDVA I U DIJELU OD 52/56 „ATIKA LAND,,DOO PODGORICA |
| 2575                              |         |             |    | 15         | Voćnjak 4. klase | 25/11/2019<br>14:3           | Pravo preče kupovine<br>PRAVO PREČE KUPOVINE SA ROKOM TRAJANJA DO 31.12.2014.G U KORIST „MOGREN HILL,,DOO BUDVA.                                                                                                                                                                                                                     |
| 2575                              |         |             |    | 16         | Voćnjak 4. klase | 30/12/2019<br>10:42          | Obavještenje o početku namirenja<br>OBAVJESTENJE O POČETKU NAMIRENJA PO UGOVORU O HIPOTECI OV.BR. 8806/07 OD 19.03.2007. GODINE, ANEKSU 1. BR. UZZ 104/11 OD 29.08.2011. GODINE I ANEKSU 2. BR. UZZ 526/14 OD 13.08.2014. GODINE NA DIJELU SUSVOJINE ZA 52/56 „ ATIKA LAND ' DOO PODGORICA.                                          |
| 2575                              |         |             |    | 17         | Voćnjak 4. klase | 18/02/2020<br>7:50           | Zabilježba rješenja o izvršenju<br>ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA IZ KOTORA I.BR. 60/2020.OD 20.01.2020.G.SUSVOJINA,, ATTIKA LAND ,, DOO PODGORICA „ U DIJELU OD 4/56.                                                                                                                           |
| 2575                              |         |             |    | 18         | Voćnjak 4. klase | 10/01/2022<br>13:15          | Zabilježba poreskog potraživanja<br>RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21-411/21-7049/2 OD 04.11.2021.G -HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 264.423,23 E U KORIST OPŠTINE BUDVA SUSVOJINA ATTIKA LAND DOO PODGORICA U OBIMU OD 52/56 .                                      |
| 2575                              |         |             |    | 19         | Voćnjak 4. klase | 04/10/2022<br>14:24          | Zabilježba poreskog potraživanja<br>RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI21-411/22-5667/1 OD 20.7.2022.G HIPOTEKA- U UKUPNOM IZNOSU OD 374.123,21 E U KORIST OPŠTINE BUDVA- SUSVOJINA ATTIKA LAND DOO PODGORICA U OBIMU OD 52/56.                                        |

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: 7



Tomasević Sonja, dipl.ing.geodezije



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-17987/2025

Datum: 11.07.2025

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 2539 - 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 |
| 2587               | 5       |             | 20<br>20   | 08/02/2017  | MOGREN                       | Gradjevinska parcela<br>KUPOVINA   |            | 285                     | 0.00   |
|                    |         |             |            |             |                              |                                    |            | 285                     | 0.00   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |         |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava   | Obim prava |
|                               | MONTENEGRO LAND OFFICE DOO<br>Budva 0 | Svojina | 1/1        |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



~Načelnica:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



# UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

### PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-17988/2025

Datum: 11.07.2025.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/25-833/2 izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 193 - 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 |
| 2587               | 10      |             | 20<br>87/13 | 26/09/2016  | MOGREN                       | Gradjevinska parcela<br>KUPOVINA   |            | 570                     | 0.00   |
|                    |         |             |             |             |                              |                                    |            | 570                     | 0.00   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |             |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
|                               | MONTENEGRO LAND OFFICE DOO<br>Budva 0 | 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:

*Sonja Tomašević*  
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije