



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: 06-332/25-877/5  
Budva, 20.08.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DELIBAŠIĆ OXANE 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 „VRBA“ („Službeni list CG“- opštinski propisi br. 11/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Urbanistička parcela broj: V74** koju čine

**Dijelovi katastarskih parcela broj 1725/3, 1726, 1721, 1720, 1722 i 2755/3 KO Tudorovići**

Djelovi predmetnih katastarskih parcela ulaze u trasu saobraćajnice po LSL-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP V74 čine dijelovi kat. parcela broj 1725, 1721 i 1726 KO Tudorovići. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine dijelovi katastarskih parcela broj 1725/3, 1726, 1721, 1720, 1722 i 2755/3 KO Tudorovići.

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

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

U listu nepokretnosti broj 303 za KO Tudorovići, od 29.07.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 1721** upisane su šume 5. klase površine 632m<sup>2</sup>, na **katastarskoj parceli broj 1725/3** upisan je pašnjak 3. klase površine 2156m<sup>2</sup>, a na **katastarskoj parceli broj 1726** upisane su šume 5. klase površine 1866m<sup>2</sup>. Na kat. parcelama nema upisanih objekata. U podacima o teretima I ograničenjima upisana je zabilježba spora radi utvrđivanja bračne tekovine, a kao vlasnici upisani su Gosteev Sergejevič Alexey i Shabaykina Grigorij Irina.

### **Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnicima kat. parcela.**

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 20.08.2025. godine, konstatovano je sledeće:

- u listu nepokretnosti br. 1720 za KO Tudorovići, na kat. parceli broj 1720 upisani su nekategorisani putevi površine 329m<sup>2</sup>, u svojini države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva;
- u listu nepokretnosti br. 310 za KO Tudorovići, na kat. parceli broj 1722 upisan je pašnjak 3. klase površine 985m<sup>2</sup> u svojini Rađenović Vida;
- u listu nepokretnosti br. 45 za KO Tudorovići, na kat. parceli broj 2755/3 upisani su nekategorisani putevi površine 1181m<sup>2</sup>, u svojini države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva.

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

#### **SM – Stanovanje manje gustine**

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. (strana 19)

**Stambena jedinica** je stan ili turistički apartman. (strana 20)

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednorodnični, višerodnični i višestambeni objekti: Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom. Pod **jednorodničnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima 1 dnevni boravak). Pod **višerodničnim objektom**, smatra se objekat sa najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 20)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višerodničnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 25)

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

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

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

U članu 19 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 namjenjen 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 I NIVELACIJE**

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

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

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

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.

##### **Uslovi za nivelaciju**

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem.

Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu. (strana 23)

## 5. PRAVILA REGULACIJE

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkih priloga i to: planom regulacije, nivelacije i parcelacije.

### Horizontalna i vertikalna regulacija

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

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

- slobodnostojeći objekti - 2,5m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

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

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

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

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

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

#### **Kota prizemlja je:**

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 25)

**Krovovi** ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (strana 26)

### Obrazloženje pojmova koje se javljaju u planu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Krovna badža** je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovni badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se nepredviđaju u seoskim područjima. (strana 20-21)

### **Postavljanje objekta u odnosu na javne površine**

**Građevinska linija** je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

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

### **Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele**

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 23)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

|                               | POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE u m <sup>2</sup> | BRGP u m <sup>2</sup> | POVRŠINA POD<br>OBJEKTIMA u m <sup>2</sup> | INDEKS IZGRADENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST/<br>BR. ETAŽA |
|-------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA broj V74 | 4525.11                                              | 2700                  | 900                                        | 0.59                | 0.20              | S+P+1                   |

U tabelarnom prikazu urbanističkih parametara je upisano – 6 novih objekata.

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

- ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne računa u ukupnu BRGP. (strana 21)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. (strana 22)

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata. Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (strana 23)

**Pomoćni objekat** je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (strana 20)

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

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (strana 25)

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

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m<sup>2</sup>. (strana 25)

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) 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 geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživao.

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

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

U jednoj od smjernica tekstualnog priloga LSL "Vrba", navedeno je sledeće: *"Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika."*

U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na lokaciji: kp 1721, 1725/3 i 1726 KO Tudorovići, zaveden pod brojem 31/07 od 31.07.2025. godine i odrađen od strane Geotehnika doo Bijelo Polje RJ Nikšić, kao i Izvještaj o reviziji Elaborata odrađen od strane komisije – Milorad Vojvodić, Lidija Vuković i Rajko Lalatović, u julu 2025. godine u Nikšiću.

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i



slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

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

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

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

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

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

## **9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Fasada je od lokalnog kamena sлагanog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena.

Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež. Isključuje se primjena bijele boje. Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinasto zelenu ili u boji prirodnog drveta.

U cilju stimulanja 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 objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 26)

## **11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

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



Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Studiom. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida. Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnama sa podzidima. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (strana 26)

**Zelene i slobodne površine u okviru stambenih objekata** - Novoplanirani individualni stambeni objekti – kuće treba da sadrže min. 50% zelenih površina (hortikulturne + poljoprivredne površine) u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve. U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege; maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla, postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele, na parcelama je moguće formirati voćnjake i povrtnjake u zadnjoj bašti, obnoviti maslinjake.

Ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste, obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvoređ (dat šematski prikaz drvoređa). Planiranom drvoređnom sadnjom i u okviru ovih objekat postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvoređ od **Olea europea**-masline i **Quercus pubescens**-medunac, rastojanje između drvoređnih sadnica mora biti od 5-9m(uslove za drvoređnu sadnju preuzeti iz kategorije Linearno zelenilo) fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama, denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama-međama, zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati kamenim pločama ili u skladu sa fasadnom objekta, koristiti autohtone biljne vrste, visokodekorativne alohtone vrste kao i odomaćene egzote u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole ili gazebo. (strana 35-36)

**Zelene i slobodne površine u službi turizma (turistički kompleks i stanovanje sa turizmom)** - Na površinama planiranim za turizam i stanovanje u službi turizma neophodno je najprije:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje.

Preporučuje se ambijentalna izgradnja – privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijen. Objekti svojom visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine- odnosno visina objekta ne prelazi 7,5m /GUP Budva -sektor Kamenovo –Buljarice/.

Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve.
- korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvoređ (dat šematski prikaz drvoređa). Planiranom drvoređnom sadnjom i u okviru ovih objekat postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvoređ od **Olea europea**-masline i **Quercus pubescens**-medunac.
- rastojanje između drvoređnih sadnica mora biti od 5-9m (uslove za drvoređnu sadnju preuzeti iz kategorije Linearno zelenilo)
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja.

- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata- kamen i drvo, postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele, ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi itd., za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje.
- **vertikalnim ozelenjavanjem** dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama, međama,
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, sem garaža, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo.
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. (strana 35)

## 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 Izmenom i dopunom Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 21/14 i 66/23). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

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

## 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Prema grafičkom prikazu PPPNOP-a - „Režimi korišćenja prostora” može se konstatovati da se predmetna urbanistička parcela nalazi u posebnoj području poljoprivrede.

Posebna poljoprivredna područja - predstavljaju izuzetno vrijedne agrikulturne predjele. To su naselja sa tradicionalnom poljoprivredom u poljima i na terasama. Ove prostore je potrebno sačuvati i obnoviti. Oni se

mogu koristiti za potrebe stanovanja ukoliko se radi o postojećim naseljskim strukturama. Moguća je turistička valorizacija, na način da se obnove stari objekti, a da se nova izgradnja vrši na način da ne naruši prirodni ambijent područja.

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, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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

Na području LSL-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, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRGG“ broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list RCG“ broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me).

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

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

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



## 15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i 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, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

## 19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

### Parkiranje vozila

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

| Namjena                | Potreban broj PM, odnosno GM          |
|------------------------|---------------------------------------|
| STAN                   | 1,5 PM/stanu 100m <sup>2</sup>        |
| APARTMANI              | 1,5 PM/apartmanu 60m <sup>2</sup>     |
| UGOSTITELJSKI SADRŽAJI | 1 PM/4 stolice                        |
| TRGOVINSKI SADRŽAJI    | 1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine |
| OSTALI SADRŽAJI        | prema analizi planera - projektanta   |

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

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (strana 23)

### Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,5PM/stan ili turistički apartman. (strana 25)

Garažu planirati izvan osnovnog volumena objekta, ali obavezno uz njega, max. dim. 3,6 x 6,0m. uz poštovanje date građevinske linije. Obavezno planirati na 100m<sup>2</sup> BGP objekta 1 parking mjesto odnosno ako objekat ima turističku namjenu planirati 1,5 parking mjesto na 50m<sup>2</sup> tur. prostora (1 apartman).

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

## 21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

Članom 27 stav 6 Zakona o 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 osvjettljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja).

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

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

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

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetske efikasne 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 geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u posebnom području poljoprivrede, prema PPPNOP (*Režimi korišćenja prostora*)

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

- Predmetna urbanistička parcela se ne nalazi u trasama koridora infrastrukture, ni u zaštićenim zonama kulturnih dobara, 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

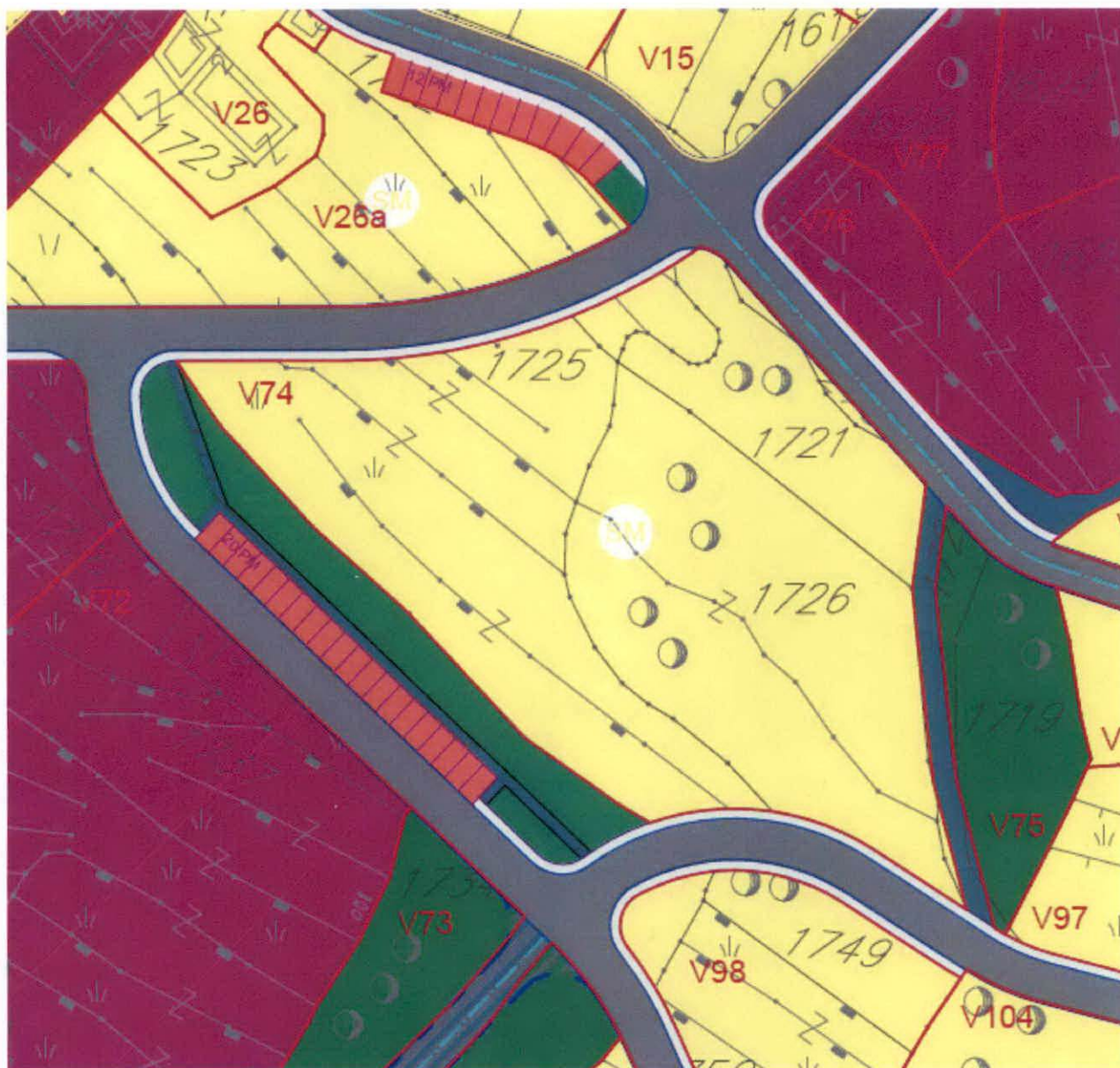
Dostavljeno:

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

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



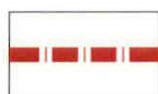




Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 13.08.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SEOSKA NASELJA - SN



STANOVANJE MANJE GUSTINE - SM



TURISTIČKA NASELJA



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



ZELENE POVRŠINE



POTOK



PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE



SAKRALNA GRAĐEVINA



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**VRBA**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA  
OBJEKATA I  
POVRŠINA**

RAZMJERA

**1:1000**

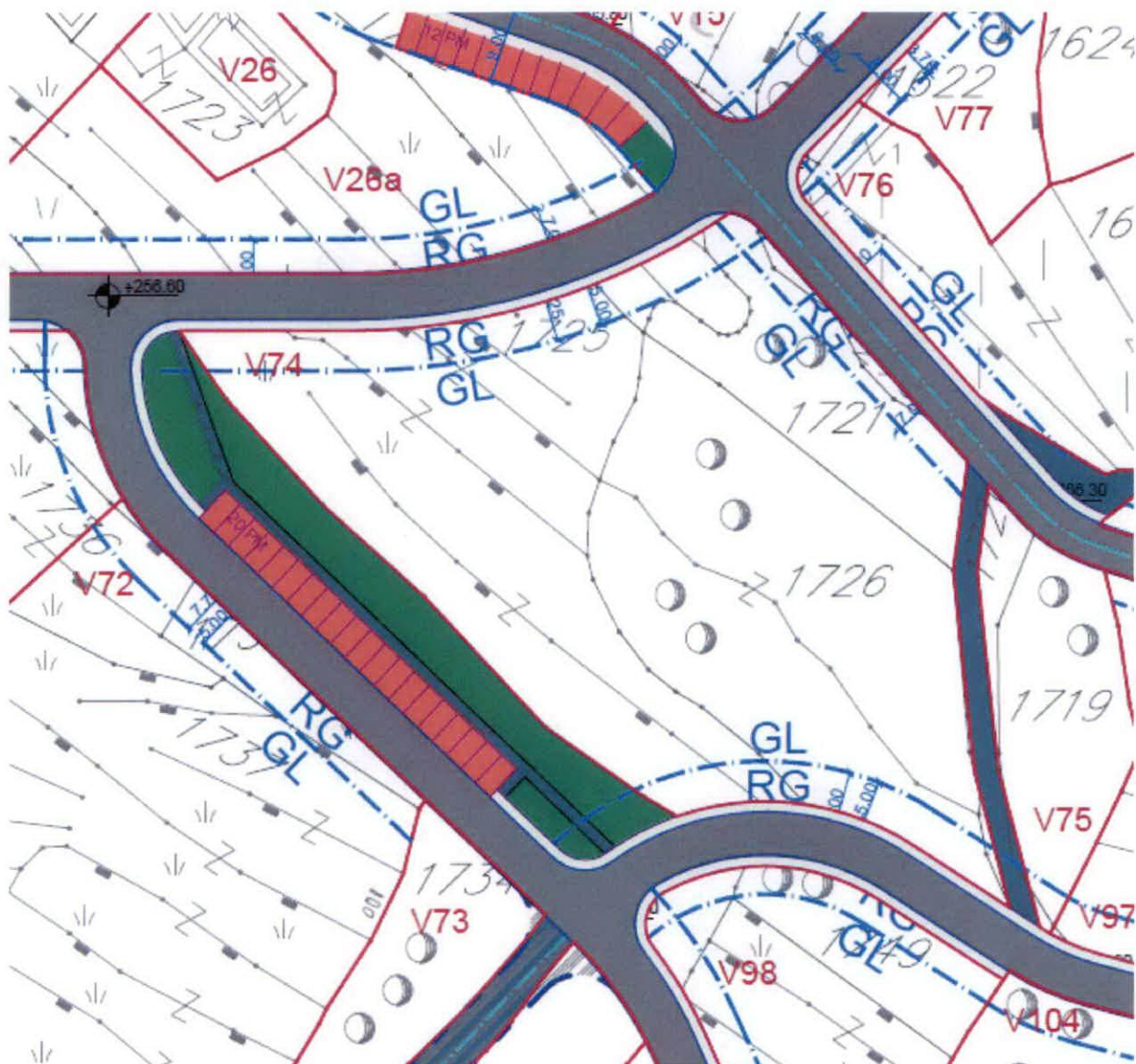
LIST BR.

**11**

DATUM

**03. 2009**





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



Budva, 13.08.2025. godine



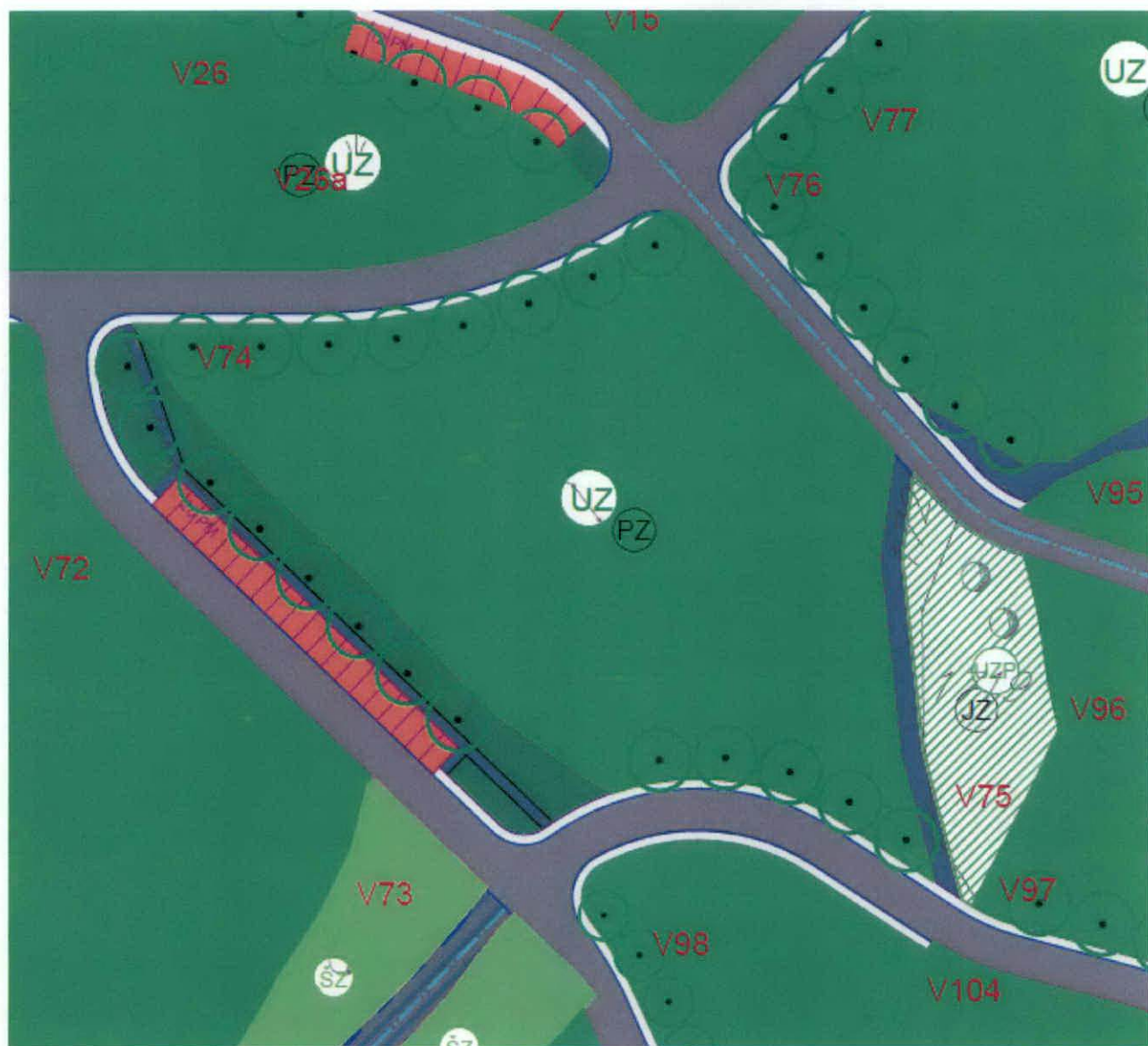
32 6575229 65 4679152

Crna Gora - Opština Budva  
SEKRETARIAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVOST  
RAZVOJ  
BUDVA

M.P.

Rukovodilac Sektora  
Mila Mitrović, dipl.in

Budva, 13.08.2025. godine



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

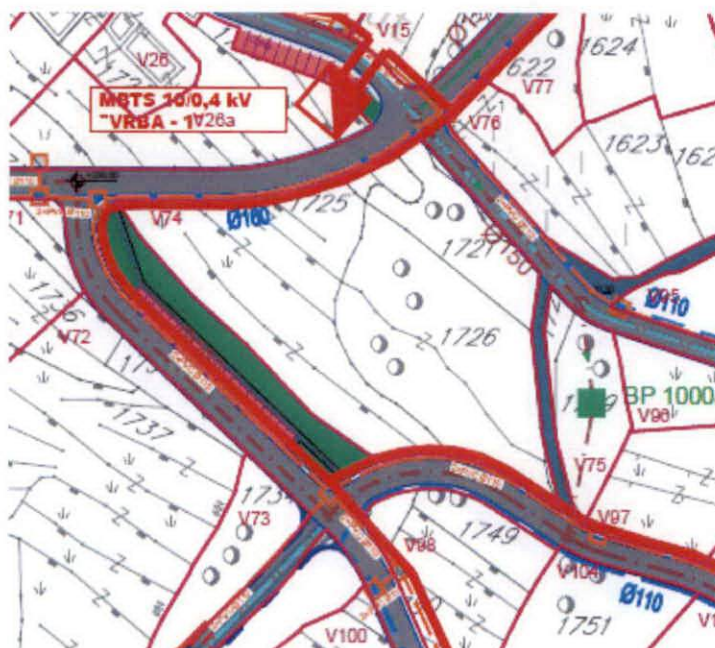


Budva, 13.08.2025. godine

|  |                                              |
|--|----------------------------------------------|
|  | GRANICA STUDIJA LOKACIJE                     |
|  | ZAŠTITNE ŠUME - POJASEVI                     |
|  | POVRŠINE ZA URBANO ZELENILLO                 |
|  | PARK                                         |
|  | LINEARNO ZELENILLO                           |
|  | OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE - SEOSKA CJELINA |
|  | DRVORED                                      |
|  | PRIVATNO ZELENILLO                           |
|  | JAVNO ZELENILLO                              |
|  | KOLSKE POVRŠINE                              |
|  | TROTOAR                                      |
|  | JAVNI PARKING                                |
|  | PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE                        |
|  | PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE                   |
|  | POTOK                                        |
|  | DALEKOVOD                                    |

|                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>DELPROJEKT</b><br>d.o.o. BUDVA                                                  |
| INVESTITOR<br><b>OPŠTINA BUDVA</b><br><b>Opštinska agencija za planiranje prostora</b> |
| OBRADIVAČ<br><b>DEL PROJEKT</b><br>d.o.o. Budva                                        |
| <b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE</b><br><br><b>VRBA</b>                                     |
| <b>PLANIRANO STANJE</b>                                                                |
| CRTEŽ<br><b>PEJSAŽNA ARHITEKTURA</b>                                                   |
| RAZMJERA<br><b>1:1000</b>                                                              |
| LIST BR.<br><b>15</b>                                                                  |
| DATUM<br>03. 2009                                                                      |
|                                                                                        |



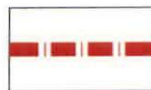


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović dipl.ing.arh.



Budva, 13.08.2025. godine





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJ



POSTOJEĆI VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



REZERVOAR



HIDRO STANICA SA RZ 5000m<sup>3</sup>



IZVOR



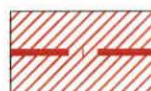
FEKALNA KANALIZACIJA



OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%



BIOPRERAĐIVAČ 1000-2000J



POSTOJEĆI DV 110 kV



POSTOJEĆI DV 35 kV



NOVOPREDVIĐENA 10KV MREŽA



MBTS 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA



PLANIRANO TK OKNO

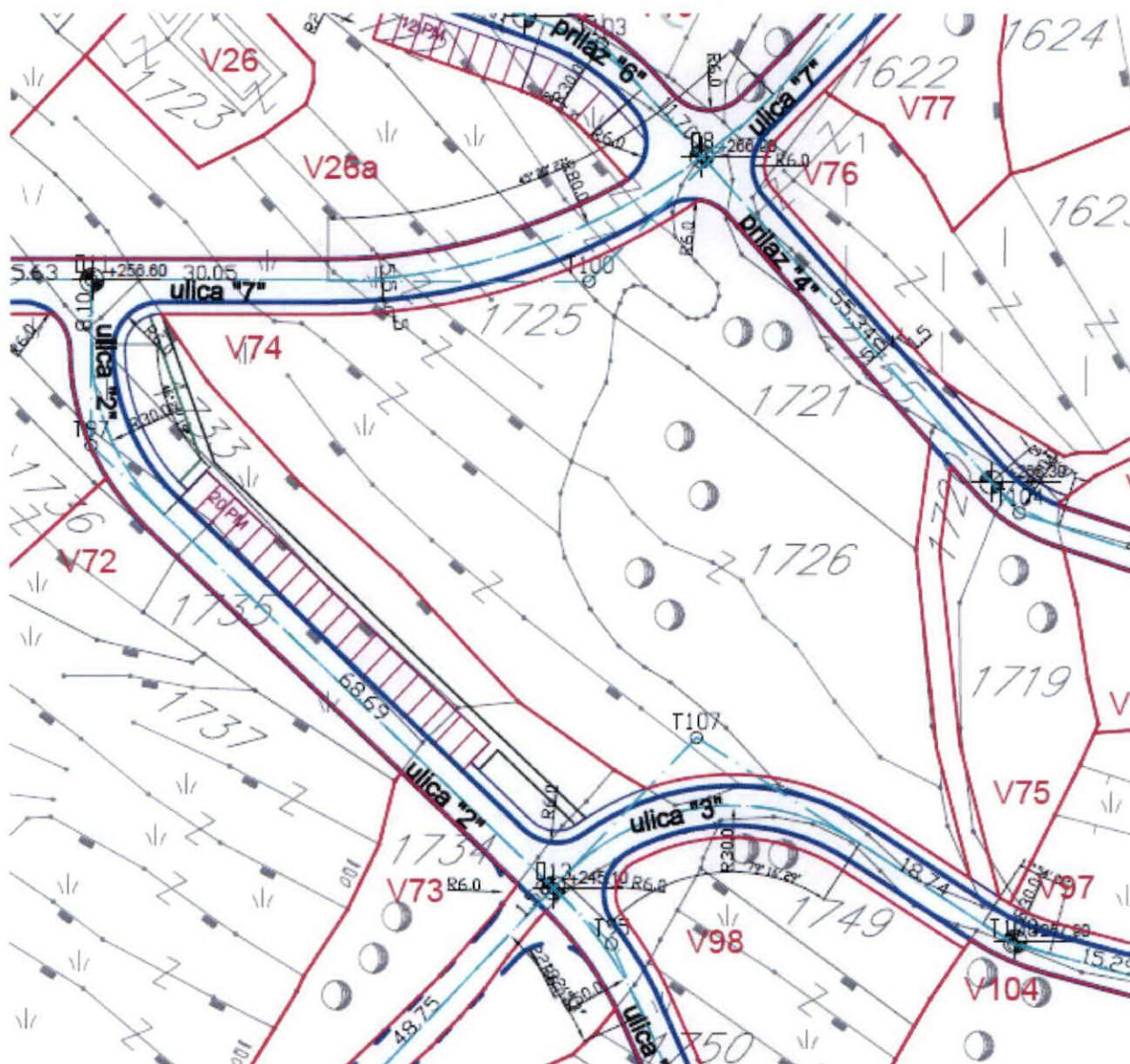


PLANIRANA TK KANALIZACIJA



KAPACITET (BROJ CIJEVI)  
TK KANALIZACIJE

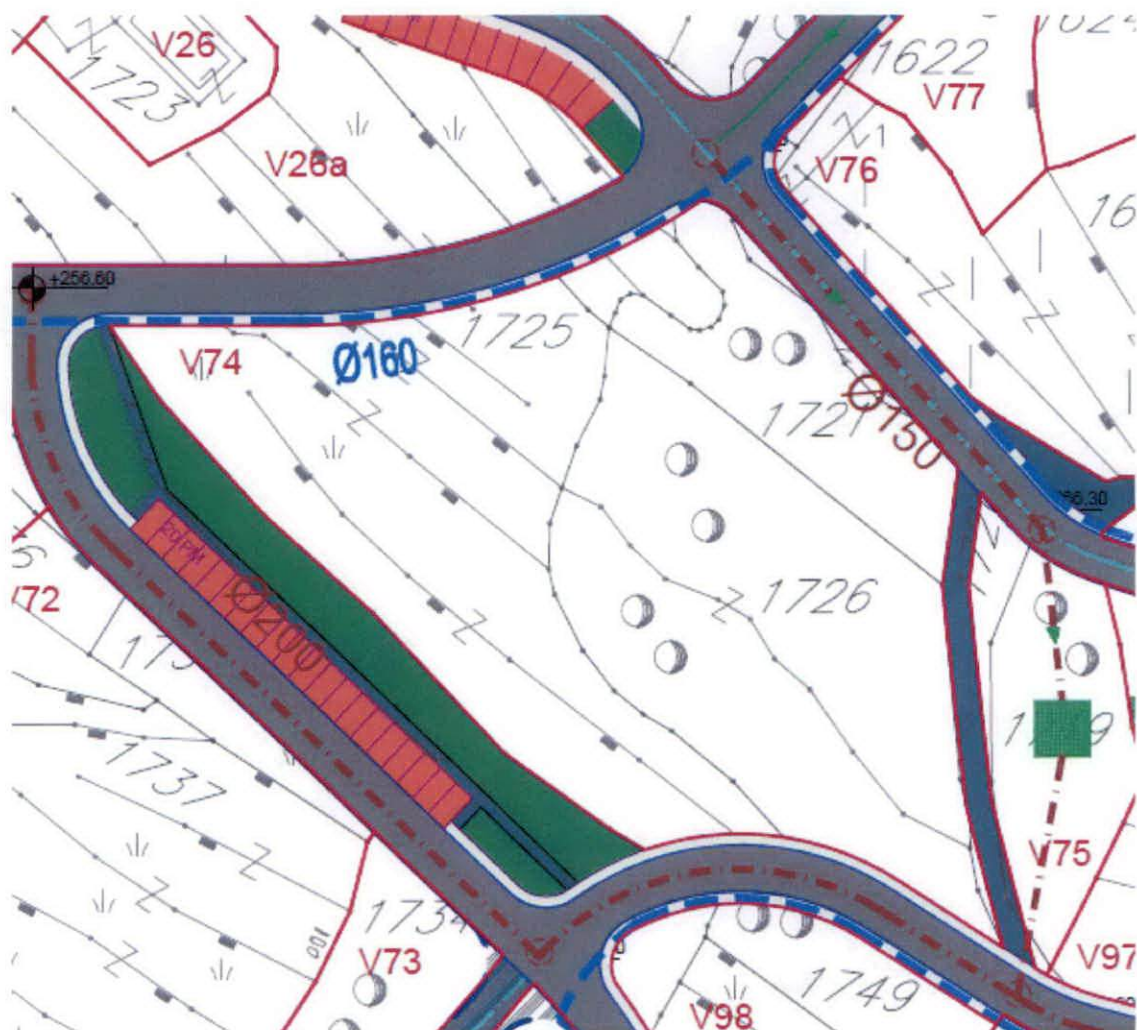
IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE VRBA, list 17 – Saobraćaj  
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



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



Budva, 13.08.2025. godine

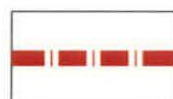


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 13.08.2025. godine





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



REZERVOAR



HIDRO STANICA SA RZ 5000m<sup>3</sup>



IZVOR



FEKALNA KANALIZACIJA



OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%



BIOPRERAĐIVAČ 1000-2000J



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**VRBA**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA  
MREŽA I  
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

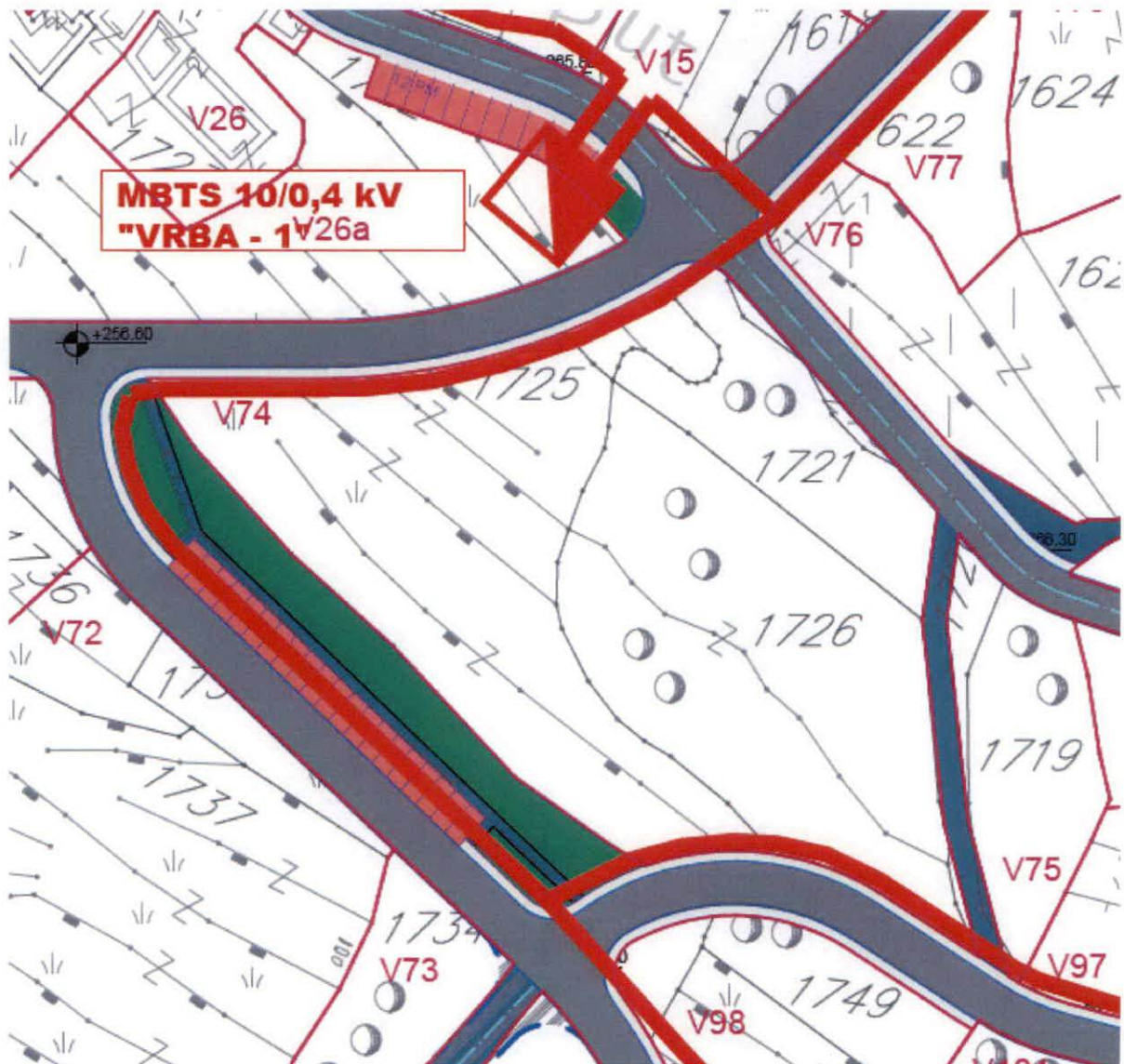
LIST BR.

**18**

DATUM

**03. 2009**





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



Budva, 13.08.2025. godine



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**VRBA**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO  
ENERGETSKA  
MREŽA**

RAZMJERA

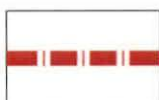
**1:1000**

LIST BR.

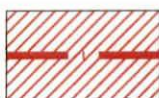
**19**

DATUM

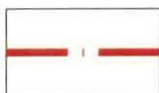
**03. 2009**



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI DV 110 kV



POSTOJEĆI DV 35 kV



NOVOPREDVIĐENA 10KV MREŽA



MBTS 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE VRBA, list 20 – Telefonija  
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



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



Budva, 13.08.2025. godine





**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**VRBA**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**TELEFONIJA**

RAZMJERA

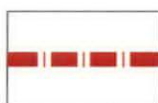
**1:1000**

LIST BR.

**20**

DATUM

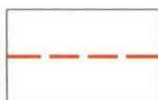
**03. 2009**



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



PLANIRANO TK OKNO



PLANIRANA TK KANALIZACIJA

2×PVC Ø110

KAPACITET (BROJ CIJEVI)  
TK KANALIZACIJE

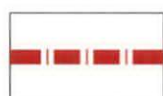




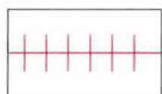
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



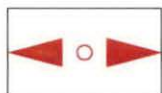
Budva, 13.08.2025. godine



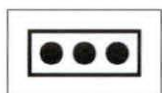
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



UTICAJ ELEKTROMAGNETNOG ZRAČENJA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



IZVOR



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI  
SA PREČISĆIVAČEM



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**VRBA**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**EKOLOGIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

**21**

DATUM

**03. 2009**



# LOKALNA STUDIJA LOKACIJE –VRBA

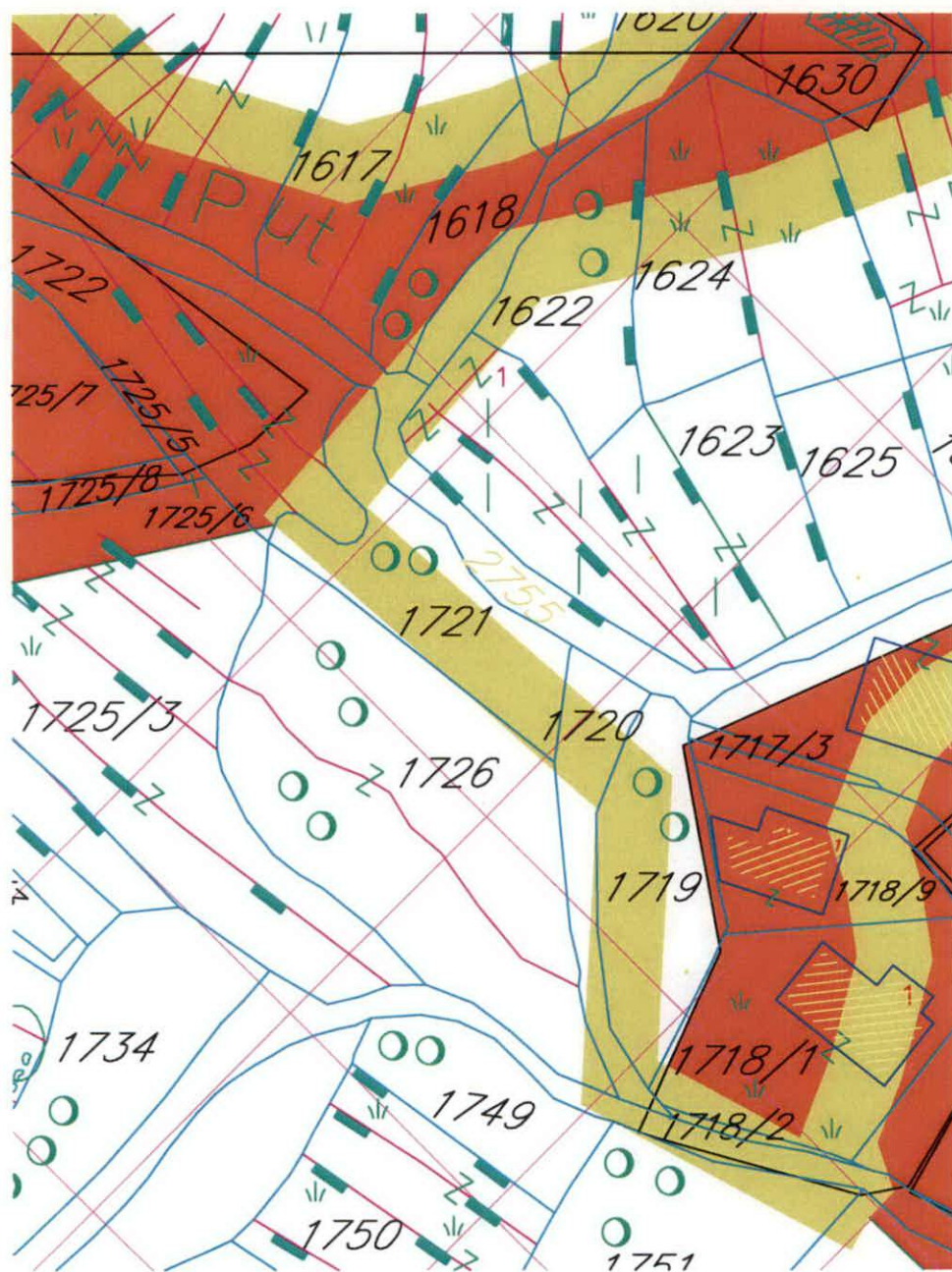
| UP  | BROJ KATSTARSKE PARCELE                                | POVRŠINA<br>URB. PARC.<br>m² | POSTOJEĆA<br>POVRŠINA<br>POD<br>OBJEKTOM m² | POSTOJEĆA<br>SPRATNOST | PLANIRANA NAMJENA        | PLANIRANA<br>POVRŠINA<br>POD<br>OBJEKTOM<br>m² | MAX<br>POVRŠINA<br>POD<br>OBJEKTIMA<br>m² | STATUS OBJEKATA<br>1. POSTOJEĆI OBJEKT<br>2. NOVI OBJEKT<br>3. DOGRADNJA<br>4. NADOGRADNJA<br>5. REKONSTRUKCIJA | BRGP m²   | POS.<br>PROSTOR -<br>20% OD<br>BRGP | KZ   | KI   | PLANIRANA<br>SPRATNOST |
|-----|--------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|------|------|------------------------|
| 1   | 1610                                                   | 3,721.86                     |                                             |                        | TURIZAM                  | 745.00                                         | 745.00                                    | 5 NOVIH OBJEKATA                                                                                                | 2,235.00  | 20.00                               | 0.20 | 0.60 | S+P+1                  |
| 2   | 1611, 1612                                             | 17,490.20                    |                                             |                        | TURIZAM                  | 5,247.00                                       | 5,247.00                                  | 45 NOVIH OBJEKATA                                                                                               | 15,742.81 | 20.00                               | 0.30 | 0.90 | S+P+1                  |
| 3   | 1653, 1654                                             | 4,195.08                     |                                             |                        | TURIZAM                  | 840.00                                         | 840.00                                    | 6 NOVIH OBJEKATA                                                                                                | 2,520.00  | 20.00                               | 0.20 | 0.60 | S+P+1                  |
| 4   | Dio 1656, 1655                                         | 1,532.82                     |                                             |                        | ZELENILO                 |                                                |                                           |                                                                                                                 |           |                                     |      |      | ZELENILO               |
| 5   | 1657                                                   | 437.89                       |                                             |                        | ZELENILO                 |                                                |                                           |                                                                                                                 |           |                                     |      |      | ZELENILO               |
| 6   | Dio 1659                                               | 429.64                       |                                             |                        | ZELENILO                 |                                                |                                           |                                                                                                                 |           |                                     |      |      | ZELENILO               |
| 7   | 1659, 1658                                             | 14,185.98                    |                                             |                        | TURIZAM                  | 2,840.00                                       | 2,840.00                                  | 18 NOVIH OBJEKATA                                                                                               | 8,520.00  | 20.00                               | 0.20 | 0.60 | S+P+1                  |
| 8   | 1647, 1648                                             | 2,000.34                     |                                             |                        | TURIZAM                  | 400.00                                         | 400.00                                    | 3 NOVA OBJEKTA                                                                                                  | 1,200.00  | 20.00                               | 0.20 | 0.60 | S+P+1                  |
| 9   | 1649, 1650, 1651                                       | 2,520.94                     |                                             |                        | TURIZAM                  | 505.00                                         | 505.00                                    | 4 NOVA OBJEKTA                                                                                                  | 1,515.00  | 20.00                               | 0.20 | 0.60 | S+P+1                  |
| 10  | 1652                                                   | 626.79                       |                                             |                        | ZELENILO                 |                                                |                                           |                                                                                                                 |           |                                     |      |      |                        |
| 11  | Dio 1611, dio 1621                                     | 532.76                       |                                             |                        | STANOVANJE               | 105.00                                         | 105.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 315.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 12  | Dio 1621, dio 1611, 1619                               | 530.80                       |                                             |                        | STANOVANJE               | 105.00                                         | 105.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 315.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 13  | 1620, dio 1621                                         | 540.63                       |                                             |                        | STANOVANJE               | 110.00                                         | 110.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 330.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.60 | S+P+1                  |
| 14  | Dio 1617, dio 1618                                     | 653.04                       |                                             |                        | STANOVANJE               | 130.00                                         | 130.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 390.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 15  | Dio 1617, dio 1618                                     | 609.54                       |                                             |                        | STANOVANJE               | 120.00                                         | 120.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 360.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 16  | Dio 1616                                               | 564.34                       |                                             |                        | STANOVANJE               | 115.00                                         | 115.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 345.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.61 | S+P+1                  |
| 17  | Dio 1616                                               | 560.00                       |                                             |                        | STANOVANJE               | 115.00                                         | 115.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 345.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.61 | S+P+1                  |
| 18  | Dio 1616, dio 1617                                     | 560.00                       |                                             |                        | STANOVANJE               | 115.00                                         | 115.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 345.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.61 | S+P+1                  |
| 19  | Dio 1615, dio 1616, dio 1617                           | 665.62                       |                                             |                        | STANOVANJE               | 135.00                                         | 135.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 405.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.60 | S+P+1                  |
| 20  | Dio 1615, dio 1616                                     | 553.01                       |                                             |                        | STANOVANJE               | 110.00                                         | 110.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 330.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 21  | Dio 1615, dio 1616                                     | 550.55                       |                                             |                        | STANOVANJE               | 110.00                                         | 110.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 330.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 22  | Dio 1615, dio 1616                                     | 584.76                       |                                             |                        | STANOVANJE               | 115.00                                         | 115.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 345.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 23  | Dio 1611                                               | 2,365.20                     |                                             |                        | TURIZAM                  | 470.00                                         | 470.00                                    | 3 NOVA OBJEKTA                                                                                                  | 1,410.00  | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 24  | Dio 1724, dio 1727                                     | 1,281.43                     | 43.41                                       | P                      | STANOVANJE               | 211.59                                         | 255.00                                    | POSTOJEĆI OBJEKT + 2 NOVA OBJEKTA                                                                               | 765.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 25  | Dio 1728, 1731, dio 1730, dio 1725, dio 1723, dio 1724 | 3,556.72                     | 129.36                                      | P+1                    | STANOVANJE               | 580.64                                         | 710.00                                    | 2 POSTOJEĆA OBJEKTA + 4 NOVA OBJEKTA                                                                            | 2,130.00  | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 26  | Dio 1723                                               | 566.48                       | 150.10                                      | P+1+Pk                 | STANOVANJE               |                                                | 150.00                                    | POSTOJEĆI OBJEKT                                                                                                | 435.00    | 20.00                               | 0.26 | 0.76 |                        |
| 26a | Dio 1722, dio 1725                                     | 1,693.94                     |                                             |                        | STANOVANJE               | 340.00                                         | 340.00                                    | 3 NOVA OBJEKTA                                                                                                  | 1,020.00  | 20.00                               | 0.20 | 0.60 | S+P+1                  |
| 27  | Dio 1727, dio 1728                                     | 2,810.62                     |                                             |                        | STANOVANJE               | 560.00                                         | 560.00                                    | 4 NOVA OBJEKTA                                                                                                  | 1,680.00  | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 28  | Dio 1729                                               | 438.01                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 100.00                                         | 100.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 300.00    | 20.00                               | 0.22 | 0.68 | S+P+1                  |
| 29  | Dio 1729, dio 1748                                     | 384.14                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 77.00                                          | 77.00                                     | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 231.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.60 | S+P+1                  |
| 30  | Dio 1729, dio 1748                                     | 3,377.88                     |                                             |                        | PARKING, ULICE, ZELENILO |                                                |                                           |                                                                                                                 |           |                                     |      |      |                        |
| 31  | Dio 1748                                               | 544.26                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 110.00                                         | 110.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 330.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.60 | S+P+1                  |
| 32  | Dio 1748                                               | 493.41                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 100.00                                         | 100.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 300.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.60 | S+P+1                  |
| 33  | Dio 1748                                               | 626.03                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 125.00                                         | 125.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 375.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 34  | Dio 1748                                               | 366.79                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 80.00                                          | 80.00                                     | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 225.00    | 20.00                               | 0.21 | 0.61 | S+P+1                  |
| 35  | Dio 1748                                               | 477.31                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 95.00                                          | 95.00                                     | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 285.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 36  | Dio 1748, dio 1729                                     | 536.23                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 110.00                                         | 110.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 330.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.61 | S+P+1                  |
| 37  | Dio 1729                                               | 288.00                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 60.00                                          | 60.00                                     | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 180.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.62 | S+P+1                  |
| 38  | Dio 1729                                               | 351.97                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 70.00                                          | 70.00                                     | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 210.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 39  | Dio 1729                                               | 482.66                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 95.00                                          | 95.00                                     | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 285.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 40  | Dio 1729                                               | 406.33                       |                                             |                        | ZELENILO + PARKING       |                                                |                                           |                                                                                                                 |           |                                     |      |      |                        |
| 41  | Dio 1729                                               | 486.01                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 95.00                                          | 95.00                                     | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 285.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 42  | Dio 1729, dio 1748                                     | 448.38                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 90.00                                          | 90.00                                     | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 270.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.60 | S+P+1                  |
| 43  | Dio 1748                                               | 462.42                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 95.00                                          | 95.00                                     | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 285.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.61 | S+P+1                  |
| 44  | Dio 1748                                               | 777.70                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 155.00                                         | 155.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 465.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 45  | Dio 1748, dio 1729                                     | 589.19                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 120.00                                         | 120.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 360.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.61 | S+P+1                  |
| 46  | Dio 1743, dio 1742                                     | 322.81                       |                                             |                        | STAZE                    |                                                |                                           |                                                                                                                 |           | 20.00                               |      |      | S+P+1                  |
| 47  | Dio 1729                                               | 542.32                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 110.00                                         | 110.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 330.00    | 20.00                               | 0.20 | 0.59 | S+P+1                  |
| 48  | Dio 1729                                               | 418.56                       |                                             |                        | TURIZAM                  | 100.00                                         | 100.00                                    | 1 NOVI OBJEKT                                                                                                   | 300.00    | 20.00                               | 0.23 | 0.70 | S+P+1                  |



|     |                                                                                                  |          |        |     |            |          |          |                     |          |       |      |      |       |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|-----|------------|----------|----------|---------------------|----------|-------|------|------|-------|
| 49  | Dio 1729                                                                                         | 325.42   |        |     | TURIZAM    | 66.00    | 66.00    | 1 NOVI OBJEKAT      | 198.00   | 20.00 | 0.20 | 0.60 | S+P+1 |
| 50  | Dio 1729                                                                                         | 700.27   |        |     | TURIZAM    | 134.00   | 134.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 402.00   | 20.00 | 0.20 | 0.57 | S+P+1 |
| 51  | Dio 1729, dio 1748                                                                               | 1,136.09 |        |     | ZELENILO   |          |          |                     |          |       |      |      |       |
| 52  | Dio 1741, dio 1742, dio 1729                                                                     | 900.43   |        |     | CRKVA      |          |          |                     |          |       |      |      |       |
| 53  | Dio 1743                                                                                         | 499.32   |        |     | TURIZAM    | 96.00    | 96.00    | 1 NOVI OBJEKAT      | 288.00   | 20.00 | 0.20 | 0.57 | S+P+1 |
| 54  | Dio 1743                                                                                         | 343.06   |        |     | TURIZAM    | 70.00    | 70.00    | 1 NOVI OBJEKAT      | 210.00   | 20.00 | 0.20 | 0.61 | S+P+1 |
| 55  | Dio 1743                                                                                         | 455.55   |        |     | TURIZAM    | 90.00    | 90.00    | 1 NOVI OBJEKAT      | 270.00   | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 56  | Dio 1743                                                                                         | 386.14   |        |     | TURIZAM    | 75.00    | 75.00    | 1 NOVI OBJEKAT      | 225.00   | 20.00 | 0.20 | 0.58 | S+P+1 |
| 57  | Dio 1743                                                                                         | 606.48   |        |     | TURIZAM    | 123.00   | 123.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 369.00   | 20.00 | 0.20 | 0.60 | S+P+1 |
| 58  | Dio 1743                                                                                         | 336.24   |        |     | TURIZAM    | 70.00    | 70.00    | 1 NOVI OBJEKAT      | 210.00   | 20.00 | 0.20 | 0.62 | S+P+1 |
| 59  | Dio 1743                                                                                         | 341.44   |        |     | TURIZAM    | 70.00    | 70.00    | 1 NOVI OBJEKAT      | 210.00   | 20.00 | 0.20 | 0.61 | S+P+1 |
| 60  | Dio 1743                                                                                         | 390.25   |        |     | TURIZAM    | 78.00    | 78.00    | 1 NOVI OBJEKAT      | 234.00   | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 61  | 1744                                                                                             | 366.40   |        |     | ZELENILO   |          |          |                     |          |       |      |      |       |
| 62  | Dio 1743                                                                                         | 610.54   |        |     | TURIZAM    | 120.00   | 120.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 360.00   | 20.00 | 0.20 | 0.58 | S+P+1 |
| 63  | Dio 1743                                                                                         | 380.01   |        |     | TURIZAM    | 75.00    | 75.00    | 1 NOVI OBJEKAT      | 225.00   | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 64  | Dio 1743                                                                                         | 724.00   |        |     | TURIZAM    | 110.00   | 110.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 330.00   | 20.00 | 0.20 | 0.45 | S+P+1 |
| 65  | Dio 1743                                                                                         | 446.46   |        |     | TURIZAM    | 85.00    | 85.00    | 1 NOVI OBJEKAT      | 255.00   | 20.00 | 0.20 | 0.57 | S+P+1 |
| 66  | Dio 1743                                                                                         | 463.58   |        |     | TURIZAM    | 85.00    | 85.00    | 1 NOVI OBJEKAT      | 255.00   | 20.00 | 0.20 | 0.55 | S+P+1 |
| 67  | Dio 1743                                                                                         | 346.68   |        |     | TURIZAM    | 65.00    | 65.00    | 1 NOVI OBJEKAT      | 195.00   | 20.00 | 0.20 | 0.56 | S+P+1 |
| 68  | Dio 1743                                                                                         | 913.18   |        |     | ZELENILO   |          |          |                     |          |       |      |      |       |
| 69  | Dio 1740                                                                                         | 551.76   |        |     | TURIZAM    | 110.00   | 110.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 330.00   | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 70  | Dio 1740                                                                                         | 642.26   |        |     | TURIZAM    | 120.00   | 120.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 360.00   | 20.00 | 0.20 | 0.56 | S+P+1 |
| 71  | Dio 1739, dio 1736, dio 1736                                                                     | 3,048.40 |        |     | TURIZAM    | 610.00   | 610.00   | 4 NOVA OBJEKTA      | 1,830.00 | 20.00 | 0.20 | 0.60 | S+P+1 |
| 72  | Dio 1738, dio 1737, dio 1735, dio 1736                                                           | 5,518.27 |        |     | TURIZAM    | 1,100.00 | 1,100.00 | 7 NOVIH OBJEKATA    | 3,300.00 | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 73  | Dio 1734                                                                                         | 655.99   |        |     | ZELENILO   |          |          |                     |          |       |      |      |       |
| 74  | Dio 1725, dio 1721, dio 1726                                                                     | 4,525.11 |        |     | TURIZAM    | 900.00   | 900.00   | 6 NOVIH OBJEKATA    | 2,700.00 | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 75  | Dio 1720, dio 1719                                                                               | 668.02   |        |     | ZELENILO   |          |          |                     |          |       |      |      |       |
| 76  | 1623, 1625                                                                                       | 1,964.11 |        |     | STANOVANJE | 400.00   | 400.00   | 3 NOVA OBJEKTA      | 1,200.00 | 20.00 | 0.20 | 0.61 | S+P+1 |
| 77  | 1622                                                                                             | 481.11   |        |     | STANOVANJE | 96.00    | 96.00    | 1 NOVI OBJEKAT      | 288.00   | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 78  | 1624                                                                                             | 1,133.80 |        |     | STANOVANJE | 230.00   | 230.00   | 2 NOVA OBJEKTA      | 690.00   | 20.00 | 0.20 | 0.60 | S+P+1 |
| 79  | 1630                                                                                             | 413.01   |        |     | CRKVA      |          |          |                     |          |       |      |      |       |
| 80  | Dio 1629, dio 1628, 1627, 1631, 1626                                                             | 3,505.25 |        |     | STANOVANJE | 700.00   | 700.00   | 5 NOVA OBJEKTA      | 2,100.00 | 20.00 | 0.20 | 0.66 | S+P+1 |
| 81  | Dio 1629, dio 1628                                                                               | 115.11   |        |     | ZELENILO   |          |          |                     |          |       |      |      |       |
| 82  | Dio 1645, 1644, 1642, 1660, 1643, 1638, 1639, 1637, 1634, dio 1635, dio 1636, dio 1640, 2/3GUMNO | 9,941.90 |        |     | TURIZAM    | 1,980.00 | 1,980.00 | 16 NOVIH OBJEKATA   | 5,940.00 | 20.00 | 0.25 | 0.59 | S+P+1 |
| 83  | 1662, dio 1661                                                                                   | 6,280.00 |        |     | TURIZAM    | 1,255.00 | 1,255.00 | 9 NOVIH OBJEKATA    | 3,765.00 | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 84  | Dio 1661                                                                                         | 3,091.42 |        |     | ZELENILO   |          |          |                     |          |       |      |      |       |
| 85  | Dio 1628                                                                                         | 822.05   |        |     | TURIZAM    | 165.00   | 165.00   | 2 NOVA OBJEKTA      | 495.00   | 20.00 | 0.20 | 0.60 | S+P+1 |
| 86  | 1641, 1640                                                                                       | 647.28   |        |     | TURIZAM    | 130.00   | 130.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 390.00   | 20.00 | 0.20 | 0.60 | S+P+1 |
| 87  | Dio 1635                                                                                         | 547.06   |        |     | TURIZAM    | 110.00   | 110.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 330.00   | 20.00 | 0.20 | 0.60 | S+P+1 |
| 88  | Dio 1633                                                                                         | 284.63   | 56.00  | P+1 | TURIZAM    |          | 56.00    | 1 POSTOJEĆI OBJEKAT | 112.00   | 20.00 | 0.20 | 0.39 | P+1   |
| 89  | 1632                                                                                             | 668.33   | 127.71 | P+1 | TURIZAM    |          | 135.00   | 2 POSTOJEĆA OBJEKTA | 270.00   | 20.00 | 0.20 | 0.40 | P+1   |
| 90  | Dio 1701, 1705                                                                                   | 7,791.26 |        |     | TURIZAM    | 1,560.00 | 1,560.00 | 3 NOVA OBJEKTA      | 4,680.00 | 20.00 | 0.20 | 0.60 | S+P+1 |
| 91  | Dio 1701                                                                                         | 5,294.26 |        |     | ZELENILO   |          |          |                     |          |       |      |      |       |
| 92  | Dio 1713                                                                                         | 796.39   |        |     | STANOVANJE | 150.00   | 150.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 450.00   | 20.00 | 0.20 | 0.56 | S+P+1 |
| 93  | Dio 1713                                                                                         | 506.92   |        |     | STANOVANJE | 155.00   | 155.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 390.00   | 20.00 | 0.30 | 0.76 | S+P+1 |
| 94  | 1715, 1716                                                                                       | 903.62   |        |     | STANOVANJE | 180.00   | 180.00   | 2 NOVI OBJEKAT      | 540.00   | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 95  | 1717                                                                                             | 1,021.44 |        |     | STANOVANJE | 200.00   | 200.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 600.00   | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 96  | Dio 1718                                                                                         | 500.56   |        |     | STANOVANJE | 131.00   | 131.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 325.00   | 20.00 | 0.26 | 0.64 | S+P+1 |
| 97  | Dio 1718                                                                                         | 1,003.90 |        |     | STANOVANJE | 200.00   | 200.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 600.00   | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 98  | Dio 1749, dio 1750                                                                               | 1,222.25 |        |     | STANOVANJE | 245.00   | 245.00   | 2 NOVA OBJEKTA      | 735.00   | 20.00 | 0.20 | 0.60 | S+P+1 |
| 99  | 1734                                                                                             | 543.33   |        |     | ZELENILO   |          |          |                     |          |       |      |      |       |
| 100 | 1762, dio 1750, 1767                                                                             | 2,148.10 |        |     | STANOVANJE | 430.00   | 430.00   | 3 NOVI OBJEKAT      | 1,290.00 | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 101 | Dio 1760, 1768, 1769                                                                             | 2,422.52 |        |     | STANOVANJE | 485.00   | 485.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 1,455.00 | 20.00 | 0.20 | 0.60 | S+P+1 |
| 102 | Dio 1765, 1763, 1766                                                                             | 1,963.16 |        |     | STANOVANJE | 390.00   | 390.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 1,170.00 | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 103 | Dio 1764, 1761                                                                                   | 634.81   |        |     | STANOVANJE | 125.00   | 125.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 375.00   | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |
| 104 | 1711, dio 1712                                                                                   | 1,024.25 |        |     | STANOVANJE | 200.00   | 200.00   | 2 NOVI OBJEKAT      | 600.00   | 20.00 | 0.20 | 0.58 | S+P+1 |
| 105 | 1718                                                                                             | 1,006.74 |        |     | STANOVANJE | 200.00   | 200.00   | 1 NOVI OBJEKAT      | 600.00   | 20.00 | 0.20 | 0.59 | S+P+1 |



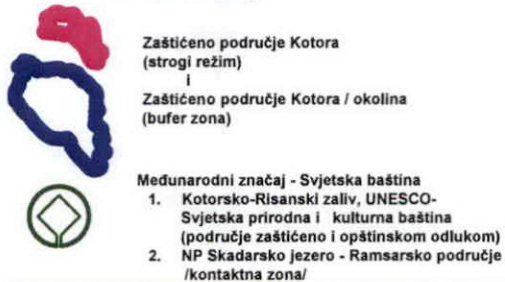
Katastarska podloga preklapljena sa kartom 18 - Režimi korišćenja prostora  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



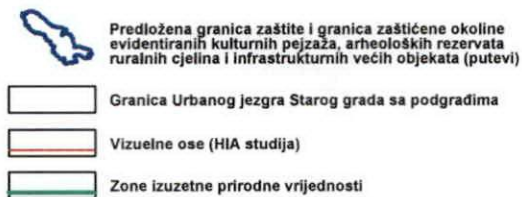
## LEGENDA

### REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA

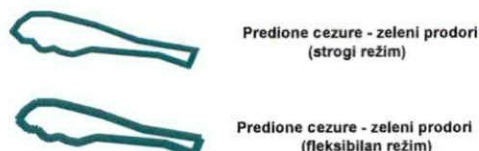
#### A. Kulturna i prirodna dobra - međunarodni značaj



#### Kulturna dobra



#### B. Otvoreni ruralni prostori



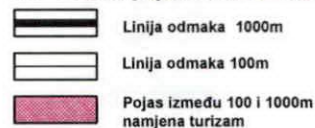
#### C. Morsko dobro



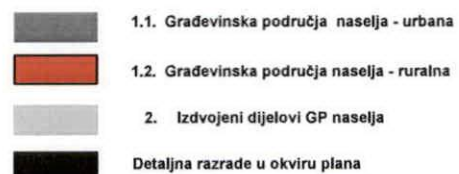
#### D. Obalni odmak 100m od obalne linije



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



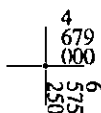
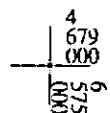
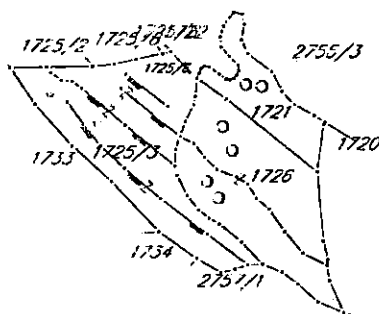
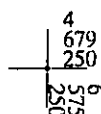
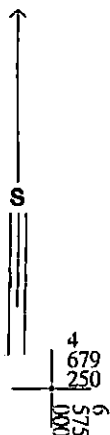
#### Tipovi građevinskih područja





Parcele: 1721, 1725/3, 1726

Razmjera 1: 2500



Ovjerava  
Službeno lice:





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-19036/2025

Datum: 29.07.2025

KO: TUDOROVIĆI

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 06-332/25-877/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 303 - PREPIS

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                              |                                 |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1721               |         |             | 5<br>3/71  |             | ČESMOILOVO                   | Šume 5. klase<br>KUPOVINA       |            | 632                     | 0.32   |
| 1725               | 3       |             | 5<br>3/71  |             | ČESMOILOVO                   | Pašnjak 3. klase<br>KUPOVINA    |            | 2156                    | 2.37   |
| 1726               |         |             | 5<br>3/71  |             | ČESMOILOVO                   | Šume 5. klase<br>KUPOVINA       |            | 1866                    | 0.93   |
|                    |         |             |            |             |                              |                                 |            | 4654                    | 3.62   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                              |           |            |
|-------------------------------|----------------------------------------------|-----------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto        | Prava     | Obim prava |
|                               | GOSTEEV SERGEJEVIČ ALEXEY<br>MOSKVA MOSKVA - | Susvojina | 1/2        |
|                               | SHABAYKINA GRIGORIJ IRINA<br>RUSIJA RUSIJA - | Susvojina | 1/2        |

| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                  |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1721                              |         |             |    | 1          | Šume 5. klase    | 06/05/2025<br>12:44          | Zabilježba spora<br>ZABILJEŽBA SPORA -POSL.BR.P.1255/24 KOJI SE VODI PRED OSNOVNIM SUDOM U KOTORU PO TUŽBI SHABAKIN YURI PROTIV TUŽENE SHABAYKINA IRINE RADI UTVRĐENJA BRAČNE TEKOVINE.<br>UPIS SE VRŠI NA OSNOVU POTVRDE OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL.BR.P.1255/24 OD 14.4.2025.G. |
| 1725                              | 3       |             |    | 1          | Pašnjak 3. klase | 06/05/2025<br>12:44          | Zabilježba spora<br>ZABILJEŽBA SPORA -POSL.BR.P.1255/24 KOJI SE VODI PRED OSNOVNIM SUDOM U KOTORU PO TUŽBI SHABAKIN YURI PROTIV TUŽENE SHABAYKINA IRINE RADI UTVRĐENJA BRAČNE TEKOVINE.<br>UPIS SE VRŠI NA OSNOVU POTVRDE OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL.BR.P.1255/24 OD 14.4.2025.G. |
| 1726                              |         |             |    | 1          | Šume 5. klase    | 06/05/2025<br>12:44          | Zabilježba spora<br>ZABILJEŽBA SPORA -POSL.BR.P.1255/24 KOJI SE VODI PRED OSNOVNIM SUDOM U KOTORU PO TUŽBI SHABAKIN YURI PROTIV TUŽENE SHABAYKINA IRINE RADI UTVRĐENJA BRAČNE TEKOVINE.<br>UPIS SE VRŠI NA OSNOVU POTVRDE OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL.BR.P.1255/24 OD 14.4.2025.G. |

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



uNačelnica: 7

*Sonja Tomašević*

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

Korisnik: KORISNIK  
Datum i vrijeme štampe: 20.08.2025 12:29

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 20.08.2025 12:29  
KO: TUDOROVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 45 - IZVOD

| Podaci o parceli |             |            |             |                              |                                                 |                         |        |
|------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja                 | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1720             |             | 5<br>2/71  |             | POD STUBICU                  | Nekategorisani putevi<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | 329                     | 0.00   |
|                  |             |            |             |                              |                                                 |                         |        |

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

Ne postoje tereti i ograničenja.



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 20.08.2025 12:30

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 20.08.2025 12:30

KO: TUDOROVIĆI

**LIST NEPOKRETNOSTI 310 - IZVOD**

| Podaci o parceli |             |               |             |                                 |                                    |                         |        |
|------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan<br>Skica | Datum upisa | Potes ili<br>ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1722             |             | 5<br>3/71     |             | ČESMOILOVO                      | Pašnjak 3. klase<br>ODRŽAJ, POKLON | 985                     | 1.08   |
|                  |             |               |             |                                 |                                    |                         |        |

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

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 20.08.2025 12:30

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 20.08.2025 12:30

KO: TUDOROVIĆI

**LIST NEPOKRETNOSTI 45 - IZVOD**

| Podaci o parceli |             |            |             |                              |                                                 |                         |        |
|------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja                 | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 2755/3           |             | 6<br>10/23 | 19.12.2023  | TUDOROVIĆI                   | Nekategorisani putevi<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | 1181                    | 0.00   |
|                  |             |            |             |                              |                                                 |                         |        |

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

**Ne postoje tereti i ograničenja.**