



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: 06-332/25-501/5
Budva, 18.09.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Vukićević Darka iz Nikšića 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 DUP „Pržno-Podličak“ („Službeni list CG“- opštinski propisi br. 11/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 85 koju čine katastarske parcele 689/3 i 689/5 KO Sv.Stefan

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-12142/2025 za KO Sv.Stefan, od 19.05.2025. godine, na katastarskoj parceli broj 689/3 KO Sv.Stefan upisana je Stambeno-poslovna zgrada površine 219m². Na katastarskoj parceli 689/3 KO Sv.Stefan upisani su teret i ograničenja.

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnikom katastarske parcele 689/5 KO Sv.Stefan.

Shodno članu 187 Zakona o svojinsko- pravnim odnosima („Službeni list CG“ br. 19/09), za stambene objekte u kojima je broj vlasnika veći od 4, potrebno je formirati organe upravljanja zgradom (Skupština stanara i upravnik). **Članom 171 Zakona o svojinsko- pravnim odnosima je propisano da vlasnici posebnih dijelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena.**

Rješenjem broj 06-U-138/37 od 11.03.2010.godine, Rašković Miroslavu iz Budve, odobrena je izgradnja objekta na urbanističkoj parceli 85, koju čini katastarska parcela 689/3 KO Sv. Stefan.

Rješenjem broj 06-062-U- 833/105 od 23.11.2016.godine odobrava se upotreba stambeno-poslovnog objekta lociranog na urbanističkoj parceli 85, koju čini katastarska parcela 689/3 KO Sv. Stefan, u zahvatu DUP-a "Pržno-Kamenovo" ("Pržno-Podličak"), bruto razvijene građevinske površine: 1.494,64m², spratnosti: S2+S1+P+3+Krov.

Postojeći objekat na katastarskoj parceli broj 689/3 KO Sv.Stefan se rekonstruiše.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje

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

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

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

Članom 41 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25, 92/25) propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – (tekstualni dio DUP-a, strana 29)

Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.2. Srav 31 strana 25)

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. (tekstualni dio DUP-a, strana 29)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3, stav 7. strana 26)

Bočna građevinska linija

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 5,0m prema slobodnom delu parcele.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele, je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je planirana izgradnja, i 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 metara.
- 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. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3, Stav 9, strana 27)

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m, odnosno 1,50m za objekte sa podrumskom ili suterenskom etažom, iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena. Na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta. (tekstualni dio DUP-a, strana 29)

Podzemne etaže

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m. (tekstualni dio DUP-a, strana 22)

Suteren 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 suteren.

Krovovi

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18°-30°. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse.

Potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 2,00 m, uz nagib krova od 18° do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije; Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

Potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili miješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipске nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane -**povučeni sprat**-**Ps.** (tekstualni dio DUP-a, strana 23).

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

Spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3,00 – 3,20m;
 - poslovno-komercijalnu etažu do 4,00m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

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 dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.2 Stav 1 strana 22)

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

Nivelacija urb.parcela

Planom je određena 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 interpolovanjem. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3. Srav 12 strana 27)

Ukoliko teren zahtijeva zbog velikih nagiba mogu se javiti i veći broj suterena, koji mogu biti korisni ili garažni dio. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže. Bruto površina garaže ne ulazi u obračun BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, strana 29)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOSTI/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj 85	471,06	1.248	208	2.65	0.45	2S+P+3

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

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

Za objekte veće od 1.000 m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" 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 istraživan.

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

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

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

Prema tekstualnom djelu DUP-a Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09) predviđeno je da prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji.

Investitor je dostavio elaborat o geotehničkim svojstvima terena broj 206-25 od 8.07.2025. godine, za potrebe projektovanja objekata na urbanističkoj parceli 85 i izvještaj o tehničkoj kontroli (revizija).

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 27. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25, 92/25) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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

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

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

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

Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);

Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);

Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plateau 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

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom

gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja: poštovanje izvornog arhitektonskog stila, ulepšavanjem dvorišnih fasada, sprečavanjem kiča, upotrebom korektivnog zelenila, upotrebom adekvatnih materijala i boja i ulepšavanjem javnih prostora.

U cilju očuvanja identiteta paštrovskih sela, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10. strana 35-36)

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 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. 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 višoj od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. Stav 5, strana 30)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, 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

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

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

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ broj 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), i podnijeti zahtjev za procjenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11,01/14) i Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke (Službeni list CG broj 60/18).

Na području DUP-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, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14, 39/16 i 92/25).

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

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

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

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

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

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

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 DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

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

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

Takođe koristiti sledeće:

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

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).** (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3. Stran 11 strana 27)

Ostale namjene	Potreban broj PM, odnosno GM
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

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

Članom 27 stav 6 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25, 92/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje topline prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvjetljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja).

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od 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 koeficijenata prolaza topline objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli.

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu 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:

- Katastarska parcela 689/3 KO Sv.Stefan djelimično ulazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP

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

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

Predmetna katastarska parcela ne nalazi u trasama koridora: elektroenergetske mreže, hidrotehničke mreže ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

Shodno članu 31 Zakona o 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.

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

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i idejnog rješenja;
- 3) izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisane u „G” listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta glavnog projekta.

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

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

Shodno članu 53 Zakona o 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.

Za porodičnu stambenu zgradu, investitor podnosi zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije sedam dana od sačinjavanja izjave izvođača da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

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

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG” broj 19/25 i 28/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

26. PRILOZI

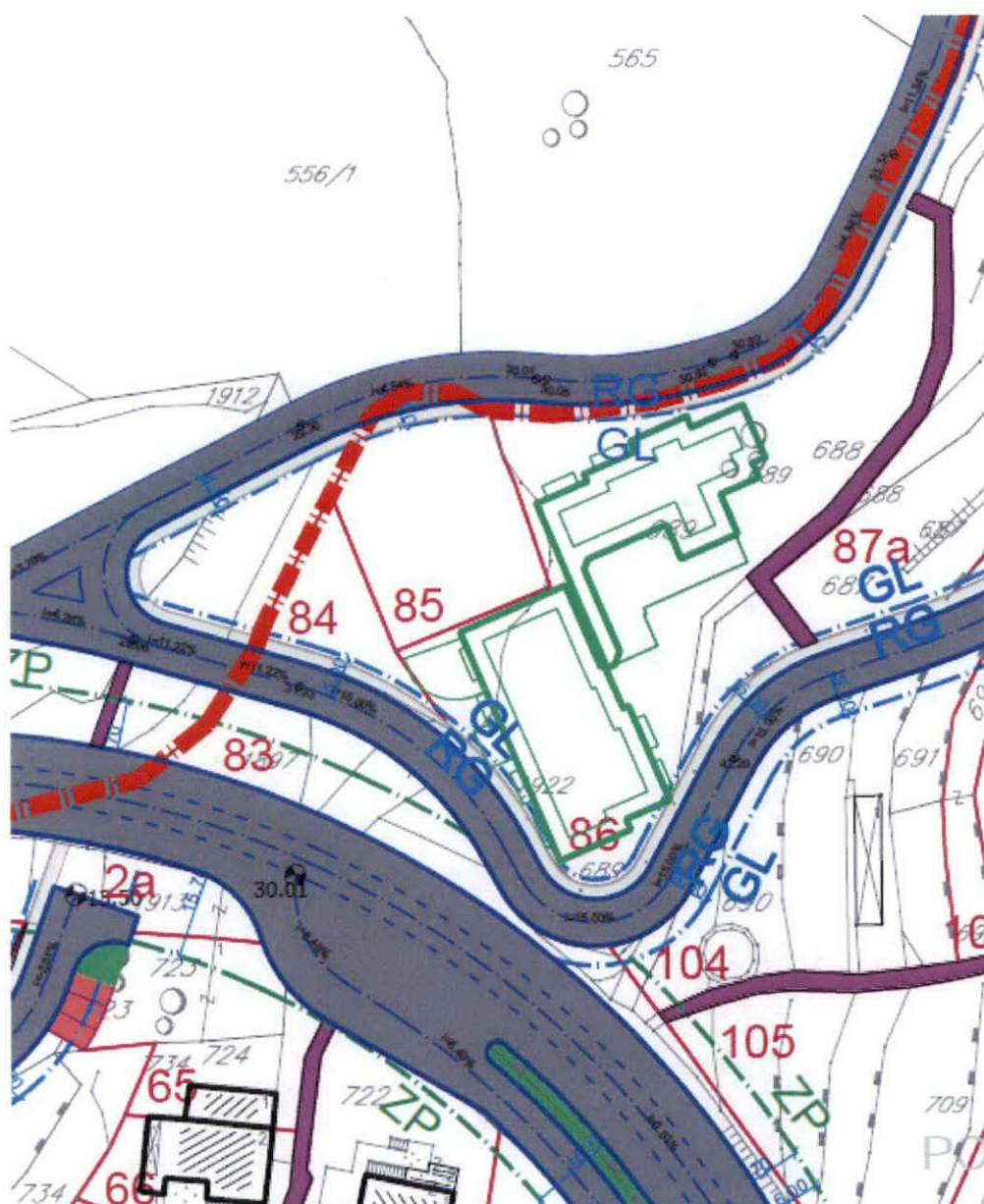
Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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



Samostalni savjetnik I,
mr Mladen Ivanović, dipl.ing.arh.



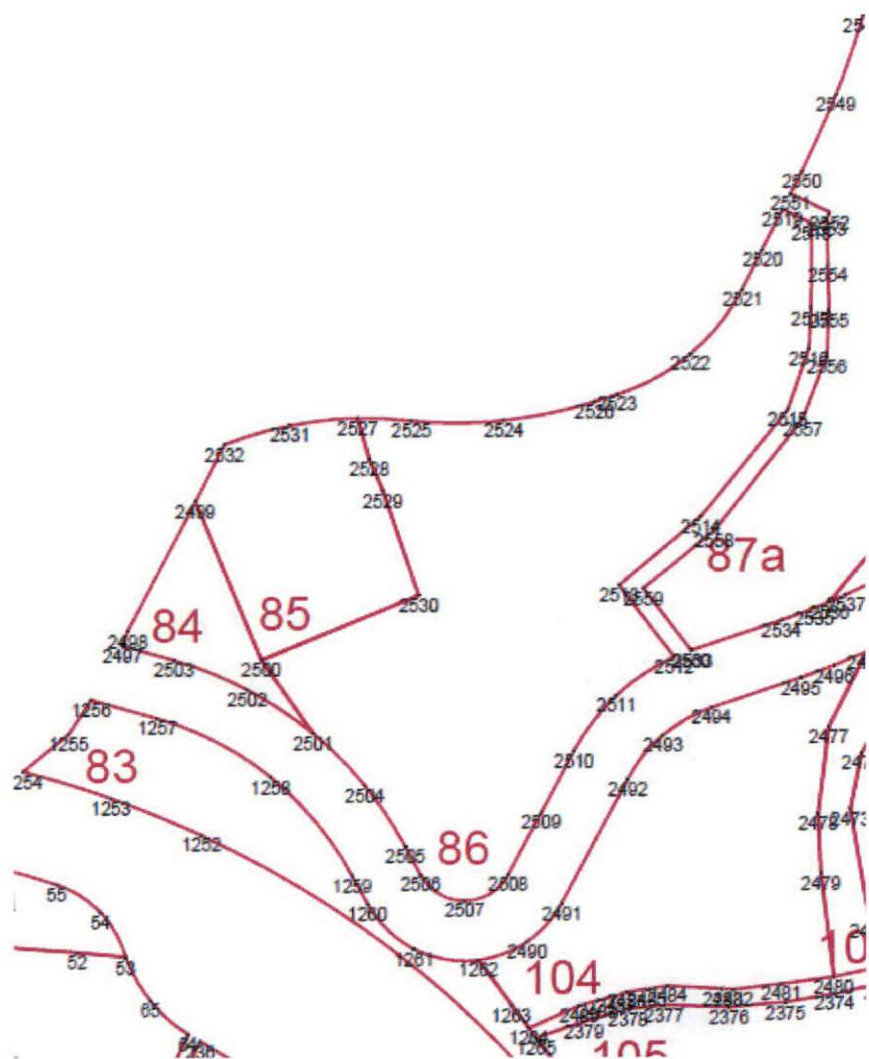
IZVOD IZ DUP-a Pržno-Podličak
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)

Karta parcelacija-regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Signature]
Budva 17.09.2025.





IZVOD IZ DUP-a Pržno-Podličak
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)

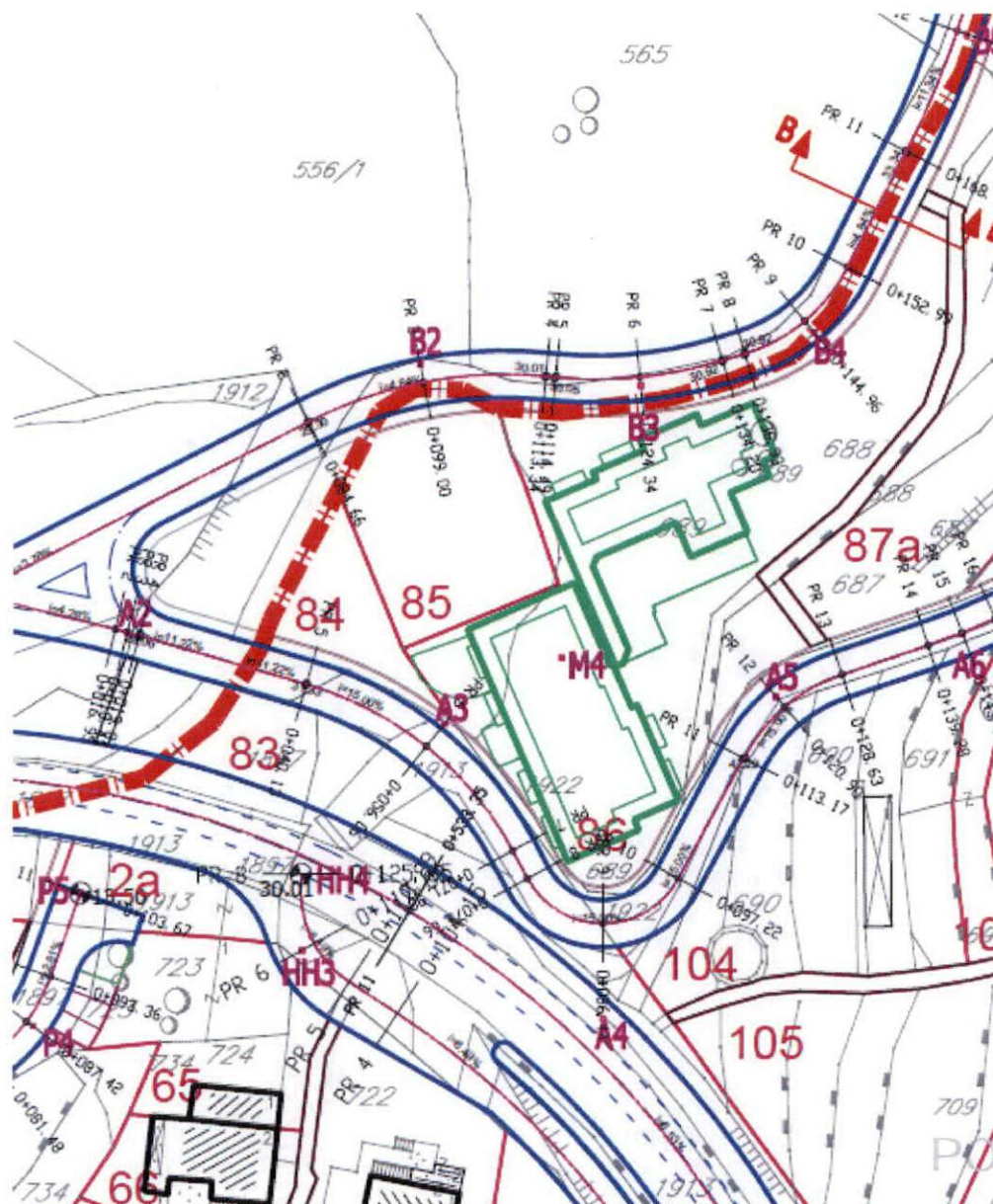
Karta koordinatne tačke

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 17.09.2025.



2499 6574272.97 4681042.11
2500 6574280.61 4681023.84
2527 6574291.77 4681051.61
2528 6574293.13 4681046.91
2529 6574294.65 4681043.34
2530 6574298.81 4681031.21
2531 6574283.94 4681050.81
2532 6574276.37 4681048.71



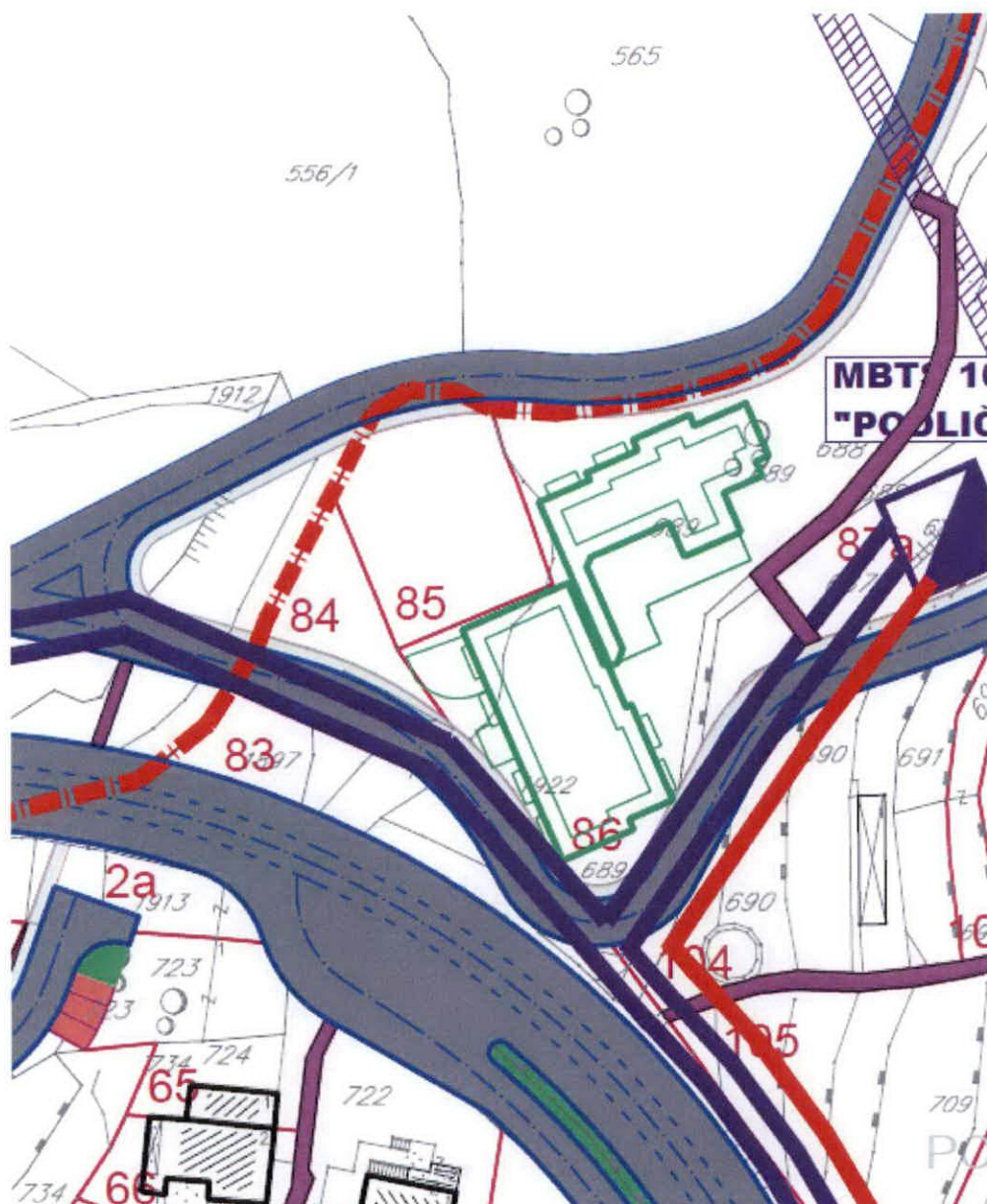
IZVOD IZ DUP-a Pržno-Podličak
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)

Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 17.09.2025.





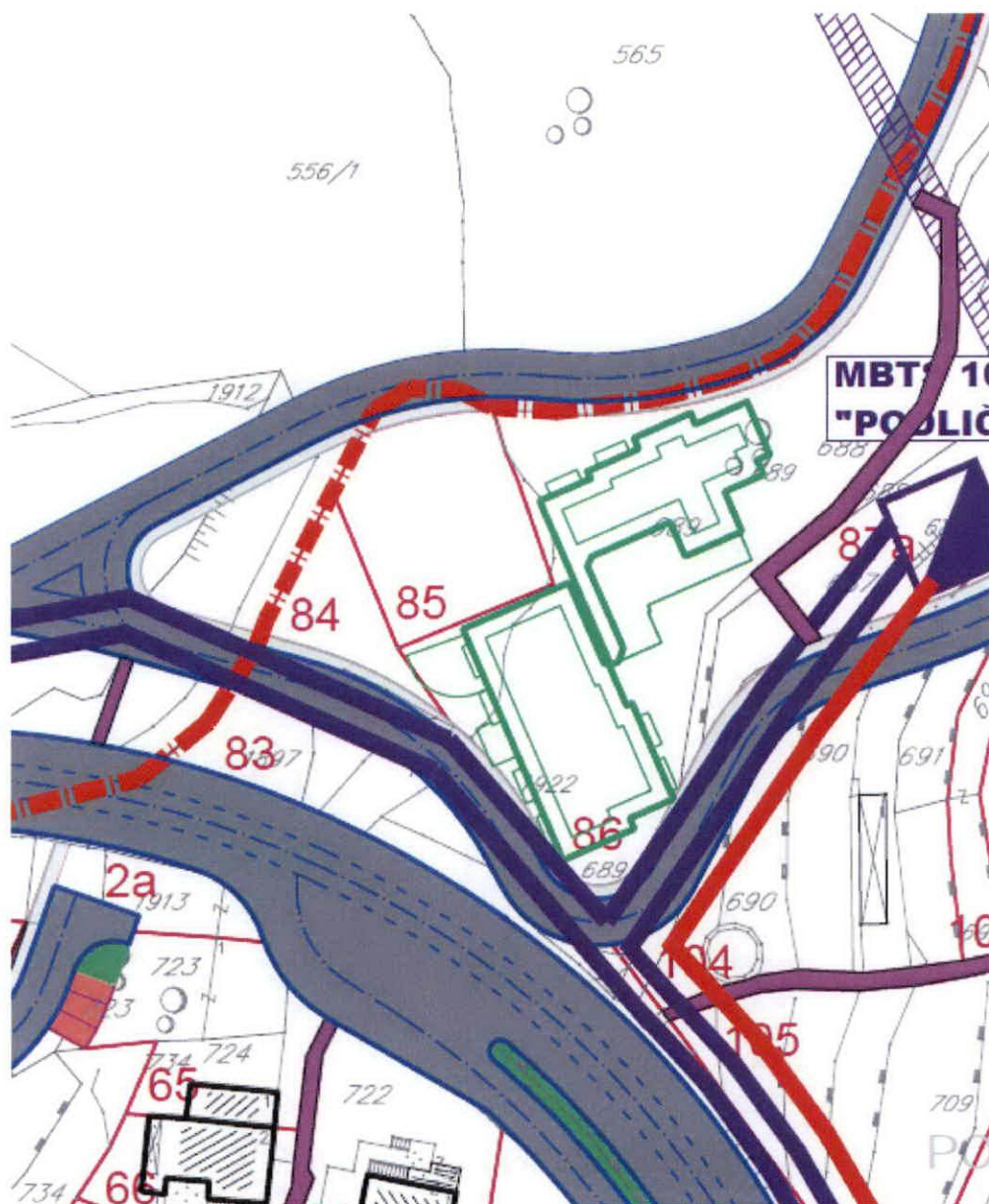
IZVOD IZ DUP-a Pržno-Podličak
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 17.09.2025.





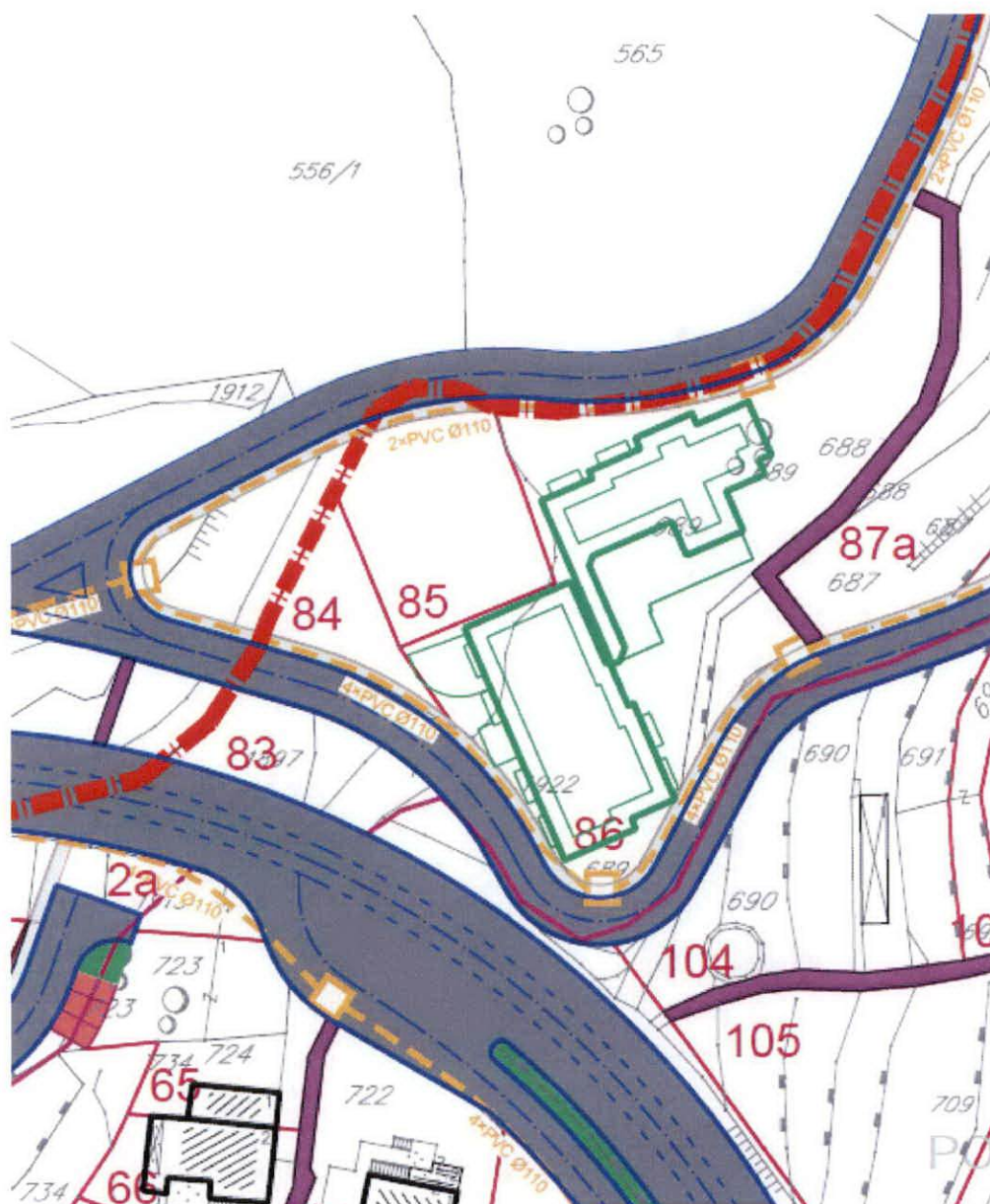
IZVOD IZ DUP-a Pržno-Podličak
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović
Budva 17.09.2025.





IZVOD IZ DUP-a Pržno-Podličak
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)

Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 17.09.2025.



	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SEOSKA NASELJA - SN
	STANOVANJE MANJE GUSTINE - SM
	TURISTIČKA NASELJA
	STAMBENO - TURISTIČKA NASELJA
	JAVNI SADRŽAJI + STANOVANJE
	JAVNI SADRŽAJI
	ULJARA
	KOLSKE POVRŠINE
	TROTOAR
	JAVNI PARKING
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	ZELENE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE + PARKIRANJE
	MORSKO DOBRO
	VODOVOD
	POTOK
	MORE

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m2	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m2	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m2	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m2	STATUS OBJEKATA	BRGP m2	POSL. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
								1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA					
85	689/2	471.06			STANOVANJE	208.00	208.00	1 NOVI OBJEKAT	1248.00	20.00%	0.45	2.65	2S+P+3

IZVOD IZ DUP-a Pržno-Podličak
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)

URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 17.09.2025.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-12142/2025

Datum: 19.05.2025

KO: SVETI STEFAN

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 06-332/25-501/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 921 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
689	3		7 9/18	20/04/2018	RAZLAZINA	Zemljište uz stam-posl. zgradu SUDSKO PORAVNANJE		205	0.00
689	3	1	7 15/13		RAZLAZINA	Stambeno-poslovne zgrade GRADENJE		219	0.00
								424	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	VIJOVIĆ LAZAR ALEKSANDAR UL. GAVRILA DOŽIĆA BR. 3 , PODGORICA PODGORICA	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
689	3	1	Stambeno-poslovne zgrade GRADENJE	0	2P3 219	Svojina 1/1 VIJOVIĆ LAZAR ALEKSANDAR UL. GAVRILA DOŽIĆA BR. 3 ,
689	3	1	Garažno mjesto GRADENJE	1	2P 13	Svojina 1/1 RAŠKOVIĆ MIODRAG MIROSLAV CARA DUŠANA 4 BUDVA BUDVA
689	3	1	Garažno mjesto POKLON	2	2P 14	Svojina 1/1 ZAKHAROVA KRISTINA UL.SIMFEROPOLJSKI BUL.BR.9
689	3	1	Garažno mjesto KUPOVINA	3	2P 20	Svojina 1/1 - - D.O.O.,,SI-ING,,PODGORICA TRG NIKOLE KOVAČEVIĆA BR.8
689	3	1	Garažno mjesto GRADENJE	4	2P 21	Svojina 1/1 VIJOVIĆ LAZAR ALEKSANDAR UL. GAVRILA DOŽIĆA BR. 3 ,
689	3	1	Garažno mjesto KUPOVINA	5	2P 13	Svojina 1/1 ŽARKOVIĆ IVAN GOGOLJEVA 7 N.SAD Budva
689	3	1	Garažno mjesto GRADENJE	6	2P 13	Svojina 1/1 ŽARKOVIĆ IVAN GOGOLJEVA 7 N.SAD Budva
689	3	1	Garažno mjesto KUPOVINA	7	2P 25	Svojina 1/1 ŽARKOVIĆ IVAN GOGOLJEVA 7 N.SAD Budva

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
689	3	1	Stambeni prostor KUPOVINA	8	1P 92	Svojina 1/1 VUJOVIĆ LAZAR ALEKSANDAR UL. GAVRILA DOŽIĆA BR. 3 ,
689	3	1	Stambeni prostor KUPOVINA	9	1P 62	Svojina 1/1 ŽARKOVIĆ IVAN GOGOLJEVA 7 N.SAD Budva
689	3	1	Stambeni prostor KUPOVINA	10	P 92	Svojina 1/1 MAJSTOROVIĆ MIRJANA UL.STOJANA MATIĆA BR.51.
689	3	1	Stambeni prostor GRAĐENJE	11	P 62	Svojina 1/1 RAŠKOVIĆ MIODRAG MIROSLAV CARA DUŠANA 4 BUDVA BUDVA
689	3	1	Stambeni prostor KUPOVINA	12	P1 92	Svojina 1/1 DOO "FORMAL" INDUSTRIJSKA ZONA CJEVNA,
689	3	1	Stambeni prostor KUPOVINA	13	P1 62	Svojina 1/1 - - D.O.O.,SI-ING,,PODGORICA TRG NIKOLE KOVAČEVIĆA BR.8
689	3	1	Stambeni prostor GRAĐENJE	14	P2 92	Svojina 1/1 VUJOVIĆ LAZAR ALEKSANDAR UL. GAVRILA DOŽIĆA BR. 3 ,
689	3	1	Stambeni prostor KUPOVINA	15	P2 62	Svojina 1/1 VUJOVIĆ STEFAN UL.GAVRILA DOŽIĆA BR.3,
689	3	1	Stambeni prostor POKLON	16	P3 161	Svojina 1/1 ZAKHAROVA KRISTINA UL.SIMFEROPOLJSKI BUL.BR.9
689	3	1	Nestambeni prostor KUPOVINA	17	P3 161	Svojina 1/1 VUKIČEVIĆ DARKO NIKŠIĆ NIKŠIĆ O

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
689	3	1	3	4	Garažno mjesto	14/05/2014
689	3	1	3	5	Garažno mjesto	11/02/2015 14:37
689	3	1	3	6	Garažno mjesto	26/02/2016 12:52
689	3	1	3	7	Garažno mjesto	07/10/2016 9:3

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
689	3	1	3	8	Garažno mjesto	11/01/2018 10:9	Hipoteka HIPOTEKA U IZNOSU OD 1.800.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE 26.12.2019. GOD., SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIP. POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. UZZ 432/17 OD 27.12.2017. GOD. NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE.
689	3	1	3	9	Garažno mjesto	11/01/2018 10:23	Hipoteka HIPOTEKA U IZNOSU OD 500.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA PERIODOM OTPLATE 96 MJESECI I KRAJNIM ROKOM OTPLATE 01.11.2021. GOD., SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIP. POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. UZZ 433/17 OD 27.12.2017. GOD. NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE.
689	3	1	3	10	Garažno mjesto	28/01/2019 8:55	Pravo zalog HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 500.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE 01.11.2021. GOD. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIP. POVJERIOCA I ZABILJEŽBA NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPIJELOSTI BEZ ODLAGANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 9/2019 OD 16.01.2019. GOD. NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE.
689	3	1	3	11	Garažno mjesto	31/01/2019 8:32	Hipoteka U IZNOSU OD 1.800.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE 28.12.2020. GOD. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 8/2019 OD 16.01.2019. GOD. NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE.
689	3	1	3	12	Garažno mjesto	29/09/2021 14:37	Pravo zalog HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 500.000,00 E U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICASA SJEDIŠTEM U PODGORICI SA ZABILJEŽBOM ZABRANE OTUĐENJA IZDAVANJA U ZAKUP I OPTEREĆENJA BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I ZABILJ. NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NA PREDM. NEPOKRETNOSTI. NA OSNOVU ANEKSA 1 ZALOŽNE IZJAVE HIPOTEKARNOG DUŽNI DOO SI-ING PODGORICA SAČINJENE U FORMI NOT. ZAPISA BR. UZZ 438/20 OD 28.12.2020.G. (BR. OSNOVNE ZALOŽNE IZJAVE UZZ 9/2019 OD 16.01.2019. GODINE) NOTARA ANŽIĆ JADRANKA IZ PODGORICE.
689	3	1	3	13	Garažno mjesto	05/10/2021 8:32	Pravo zalog HIPOTEKA U IZNOSU OD 1.800.000,00 EURA. KRANJI ROK OTPLATE 25.12.2022.G. U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP. POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJA BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKODOBNOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI. ANEKSA 1 ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 8/2019. OD 16.01.2019.G. SI-ING DOO PODGORICA U FORMI NOTARSKOG ZAPISA UZZ BR. 437/20 OD 28.12.2020.G. NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE.
689	3	1	3	14	Garažno mjesto	01/02/2023 12:49	Pravo zalog HIPOTEKA U IZNOSU OD 2.000.000,00 E -KRANI ROK OTPLATE DO 25.12.2024.G U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI. ZALOŽNA IZJAVA UZZ BR. 593/22 OD 29.01.2022. NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE.
689	3	1	3	15	Garažno mjesto	06/07/2023 13:21	Pravo zalog HIPOTEKA U MAKSYMALNOM IZNOSU OD 2.000.000,00 E U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE 25.12.2024.G. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, TE ZABILJEŽBA NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVR

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
						Opis prava

ŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA NA NEPOKRETNOSTI
NOTARSKI ZAPIS UZZ 239/23 OD 30.05.2023.G NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PG.

689	3	1	3	16	Garažno mjesto	11/03/2024 14:2	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 2.200.000,00 E U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNJI ROKOM VAŽENJA GARANCIJE DO 31.12.2024.G SA ZABRANOM OTUĐENJA OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA, NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKODOBNOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI. NOTARSKI ZAPIS UZZ 23/24 OD 14.02.2024.G NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PG.
689	3	1	3	17	Garažno mjesto	16/01/2025 14:32	ANEX BR.1 ZALOŽNE IZJAVE HIPOT. DUŽNIKA UZZ 428/24 OD 27.12.2024.G NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ NIKŠICA (OSNOVNA ZALOŽNA IZJAVA UZZ BR. 23/24 OD 14.2.2024.G) KOJIM SE MIJENJA POTRAŽIVANJE KOJE SE OBEZBIJEĐUJE I KRAJNJI ROK VAŽENJA GARANCIJE DO 31.12.2025.G.
689	3	1	13	4	Stambeni prostor	14/05/2014	Hipoteka U IZNOSU OD 1.100.000,00 E U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PG. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. UZZ BR. 78/14 OD 25.03.2014.
689	3	1	13	5	Stambeni prostor	11/02/2015 14:37	Hipoteka U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 1.115.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA KRAJNJI ROKOM OTPLATE OD 18 MJESECI TI. DO 02.08.2016 GODINE. ZABRANA OTUĐENJA OPTEREĆENJA, I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISM. SAGL. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA. UZZ BR. 37/2015 OD 04.02.2015 NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE.
689	3	1	13	6	Stambeni prostor	26/02/2016 12:52	ANEX II - ZALOŽNE IZJAVE UZZ 57/2016 NOTARA IRENE POLOVIC OD 23.02.2016 (OSN. ZALOŽNA IZJAVA UZZ 78/2014 OD 25.03.2014 SA MAKSIMALNOM IZNOSOM 1.100.000,00 E) NA NAČIN ŠTO SE MIJENJA IZNOS MAKSIMALNO NA 1.570.000,00 EURA KRAJNJI ROK OTPLATE NA 24MJ TI. DO 19.02.2018. SA ZABRANOM OTUĐENJA OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP TE PRISTANKOM NE NEPOSREDNO IZVRŠENJE.
689	3	1	13	7	Stambeni prostor	07/10/2016 9:3	Hipoteka ANEKSA III ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR.282/2016. SASTAVljENE U FORMI NOTARSKOG ZAPISA DANA 05.09.2016.GOD. NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE (OSNOVNA ZALOŽNA IZJAVA UZZ BR. 78/2016 OD 25.03.2014) OD STRANE NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE KOJIM SE MIJENJA UTVRĐEN LIMIT NA MAKSIMALNI IZNOS DO 1.570.000,00 NA NAČIN ŠTO SE SREDSTVA OBEZBIJEĐENJA DODAJU NEPOKRETNOSTI U SVOJINI ŠIPČIĆ DANKA SA ZABRANOM HIPOTEK. DUŽNIKU OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, TE ZABILJEŽBU NEPOSREDNOG IZVRŠENJA BEZ ODLAGANJA.
689	3	1	13	8	Stambeni prostor	11/01/2018 10:9	Hipoteka HIPOTEKA U IZNOSU OD 1.800.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA KRAJNJI ROKOM OTPLATE 26.12.2019. GOD., SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. UZZ 432/17 OD 27.12.2017. GOD. NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE.
689	3	1	13	9	Stambeni prostor	11/01/2018 10:23	Hipoteka HIPOTEKA U IZNOSU OD 500.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA PERIODOM OTPLATE 96 MJESECI I KRAJNJI ROKOM OTPLATE 01.11.2021. GOD., SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. UZZ 433/17 OD 27.12.2017. GOD. NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE.
689	3	1	13	10	Stambeni prostor	28/01/2019 8:55	Pravo zaloga HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 500.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNJI ROKOM OTPLATE 01.11.2021. GOD. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
689	3	1	13	11	Stambeni prostor	31/01/2019 8:32	HIP.POVJERIOCA I ZABILJEŽBA NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPIJELOSTI BEZ ODLAGANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 9/2019 OD 16.01.2019. GOD. NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE.
689	3	1	13	12	Stambeni prostor	29/09/2021 14:37	Pravo zalog HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 500.000,00 E U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICASA SJEDIŠTEM U PODGORICI SA ZABILJEŽBOM ZABRANE OTUĐENJA IZDAVANJA U ZAKUP I OPTEREĆENJA BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 8/2019 OD 16.01.2019. GOD. NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE.
689	3	1	13	13	Stambeni prostor	05/10/2021 8:32	Pravo zalog HIPOTEKA U IZNOSU OD 1.800.000,00 EURA. KRANJI ROK OTPLATE 25.12.2022.G. U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNOG IZVRŠENJA BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKODOBNOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI. ANEKSA I ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR.8/2019.OD 16.01.2019.G.SI-ING DOO PODGORICA U FORMI NOTARSKOG ZAPISA UZZ BR.437/20 OD 28.12.2020.G NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE.
689	3	1	13	14	Stambeni prostor	01/02/2023 12:49	Pravo zalog HIPOTEKA U IZNOSU OD 2.000.000,00 E -KRANI ROK OTPLATE DO 25.12.2024.G U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA.SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNOG IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI.ZALOŽNA IZJAVA UZZ BR.593/22 OD 29.01.2022.,NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PODGORICE.
689	3	1	13	15	Stambeni prostor	06/07/2023 13:21	Pravo zalog HIPOTEKA U MAKSYMALNOM IZNOSU OD 2.000.000,00 E U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRANJIM ROKOM OTPLATE 25.12.2024.G.SA ZABRANOM OTUĐENJA OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. TE ZABILJEŽBA NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPIJELOSTI BEZ ODLAGANJA NA NEPOKRETNOSTI. NOTARSKI ZAPIS UZZ 239/23 OD 30.05.2023.G NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PG.
689	3	1	13	16	Stambeni prostor	11/03/2024 14:2	Pravo zalog HIPOTEKA U IZNOSU OD 2.200.000,00 E U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRANJIM ROKOM VAŽENJA GARANCIJE DO 31.12.2024.G.SA ZABRANOM OTUĐENJA OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA. NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKODOBNOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI. NOTARSKI ZAPIS UZZ 23/24 OD 14.02.2024.G NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ PG.
689	3	1	13	17	Stambeni prostor	16/01/2025 14:32	ANEX BR.1 ZALOŽNE IZJAVE HIP.DUŽNIKA UZZ 428/24 OD 27.12.2024.G NOTARA ADŽIĆ JADRANKE IZ NIKŠIĆA (OSNOVNA ZALOŽNA IZJAVA UZZ BR. 23/2024.OD 14.2.2024.G) KOJIM SE MIJENJA POTRAŽIVANJE KOJE SE OBEZBIJEĐUJE I KRANJI ROK VAŽENJA GARANCIJE DO 31.12.2025.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).

Načelnica:



Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-519/25
Datum: 27.05.2025.



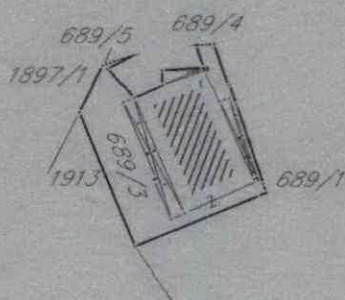
Katastarska opština: SVETI STEFAN
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcela: 689/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

S
4
681
100
6
574
200

4
681
100
6
574
300



4
681
000
6
574
200

4
681
000
6
574
300

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Purić



Ovjerava
Službeno lice: