



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: 06-332/25-853/4
Budva, 25.07.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MANOJLOVIĆ RADOJA iz Budve, 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 „Seoce I“ („Službeni list CG“- opštinski propisi br. 29/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 12

Urbanistička parcela broj: 12.6 koju čine

Katastarske parcele broj 370, 371, 229, 230 i dio katastarske parcele broj 561/1 KO Prijevor I

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 539 za KO Prijevor I od 11.07.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 370** upisane su šume 4. klase površine 297m². Na katastarskoj parceli nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli postoji zabilježba rješenja o izvršenju, a kao vlasnici upisani su Janović Jovan (obim prava 1/2) i Manojlović Radoje (obim prava 1/2).

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose među vlasnicima kat. parcele.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 25.07.2025.godine, konstatovano je:

- da je u listu nepokretnosti br. 285 za KO Prijevor I, na katastarskoj parceli broj 229 upisan pašnjak 4. klase površine 419m², u susvojini Mrdak Ksenije (obim prava 39/40) i Janović Nebojše (obim prava 1/40);
- da je u listu nepokretnosti br. 482 za KO Prijevor I, na katastarskoj parceli broj 230 upisana porodična stambena zgrada broj 1 površine u osnovi 97m² i dvorište površine 434m², u svojini Marinović Gorana. U podacima o teretima i ograničenjima upisano je da porodična stambena zgrada nema dozvolu;
- da su u listu nepokretnosti br. 507 za KO Prijevor I, na katastarskoj parceli broj 371 upisane šume 4. klase površine 200m², u svojini Janović Igora;
- da su u listu nepokretnosti br. 21 za KO Prijevor I, na katastarskoj parceli broj 561/1 upisani javni putevi površine 4301m², u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Budva.

Uvidom u službenu evidenciju ovog Sekretarijata, utvrđeno je da je za objekat koji je evidentiran u LN br. 482 na kat. parceli br. 230 KO Prijevor I, a koji se nalazi na dijelu UP12.6, podnesen zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta broj 1 izgrađenog na kat. parceli br. 230 KO Prijevor I, spratnosti S+P+1+Kt, površine u osnovi 97m². U postupku po predmetnom zahtjevu, ovaj Sekretarijat je donio Rješenje br. UPI-06-332/24-586/2 od 05.09.2024. godine, po osnovu zahtjeva Marinović Gorana, kojim je postupak legalizacije prekinut do stupanja na snagu Odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Površine za stanovanje manje gustine – jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata (tekstualni dio LSL-e, strana 60)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 1 do 6 pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 105)

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.

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 15, 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. Stavom 2 člana 15 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta 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. (tekstualni dio LSL-a, strana 64)

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

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.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rješenje“ list 8.0 i „Nivelaciono rješenje“ list 7.0. Građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

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 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Ukopani objekti namijenjeni za garaže, mogu da obuhvate celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa. (tekstualni dio LSL-a, strana 103)

Građevinska bočna regulacija prema susjedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo u vidu kalkana bez otvora,
- mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostora
- mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapet

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:

- odstojanje do 2.00m, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- odstojanje do 4.00m, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

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 ko te konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 106)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	Preporučena SPRATNOST/ broj etaža
URBANISTIČKA PARCELA broj 12.6 , blok 12	1464.99	878.99	586	0.60	0.40	od P+1 do P+4

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površine planiranih objekata i drugo dati su tabelarno za svaku urbanističku parcelu, po urbanim blokovima.

Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana.

Koeficijent izgrađenosti je fiksni, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosječne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovrijemeno 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 103-104)

Planski definisana BRGP je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u BRGP, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne ili uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećati planom definisana BRGP. (tekstualni dio LSL-a, strana 63-64)

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

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

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 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 "Seoce I", navedeno je sledeće: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika."

U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 370 KO Prijedor I, broj 09/07 od 09.07.2025. godine odrađen od strane doo „Geotekhnika“ iz Bijelog Polja i Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Elaborata geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na katastarskoj parceli broj 370 KO Prijedor I, koji je odrađen od strane komisije – Milorada Vojvodića, Lidiје Vuković i Rajka Lalatovića.

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

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

Principi oblikovanja

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

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u zavisnosti od namjene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namjenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala

U cilju očuvanja identiteta i ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena prirodnih materijala, kamena i drveta. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike.

Objekti stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u prostoru, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvijetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeren, ali prepoznatljiv urbani karakter. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmjerava i određuje kriterijume oblikovanja. (strana 134-135)

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,9m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,6m.
- 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 0,9m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 107)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Otvorene uređene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine itd), a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smještene garaže), koje dobijaju adekvatnu namjenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava
- iznad prizemne etaže ako je veće površine, namjenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima. (strana 132)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16).**

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

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

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim zadatkom i zakonom, obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa osam srednjevjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Skadarsko jezero i NP Lovćen.

Studijom su date generalne konzervatorske smjernice i preporuke za održivo korišćenje kulturne baštine. Konzervatorske smjernice i preporuke su bazirane na upravljanju rizicima kojima je izložen potencijal graditeljske baštine u obuhvatu plana i sprječavanja svih radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti njihovo svojstvo, osobenost i značaj, poštujući nacionalno zakonodavstvo, konzervatorske principe i savremene međunarodne standarde.

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)
- Pravilnik o 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 nadležne službe – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i druge izgradnje, na jedno parking mjesto po djelatnostima iznose:

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m2) ————— 15 pm (lokalni uslovi min 12, a max 18 pm);
- proizvodnja (na 1000 m2) ————— 20 pm (6-25 pm);
- poslovanje (na 1000 m2) ————— 30 pm (10-40 pm);
- trgovina (na 1000 m2) ————— 60 pm (40-80 pm);
- hoteli (na 1000 m2) ————— 10 pm (5-20 pm);
- restorani (na 1000 m2) ————— 120 pm (40-200 pm);
- za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) - 25 pm. (strana 88)

Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. (strana 106)

Površine za parkiranje putničkih vozila su od asfalt betona ili betonskih ploča. Pri izradi tehničke dokumentacije neophodno je primijeniti odredbe iz ovog pravilnika koje se odnose na parking mjesta kao i na pješačke prelaze i prilaze objektima. (strana 88)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. 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 vjetrova i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima,

zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snadbjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 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 predviđeti 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 predviđeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o izgradnji objekata i člana 10 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 10 Zakona o izgradnji objekata). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Preklapanjem geodetske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP-a, konstatovano je da se predmetna kat. parcela ne nalazi u trasama koridora infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP-a.

25. NAPOMENA

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

Shodno članu 31 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25) **objekat se gradi na osnovu građevinske dozvole.**

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.

Investitor je dužan da uz zahtjev priloži dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tač. 1, 2, 3 i 7, odnosno za izgradnju porodične stambene zgrade stav 2 tač. 1, 2, 3 i 7 Zakona o izgradnji objekata. Dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti.

Dokumentacija na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola: (Član 34 Zakona o izgradnji objekata)

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

Građevinska dozvola za **objekat porodične stambene zgrade** izdaje se na osnovu 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 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.

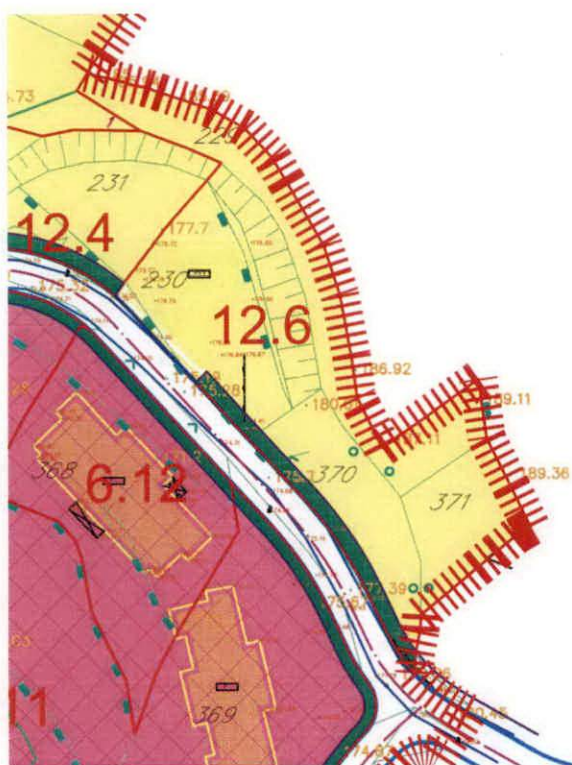
26. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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





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

Meronic



Budva, 21.07.2025. godine

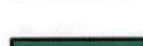
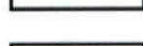
LEGENDA

GRANICA OBUHVATA PLANA

STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI /MEŠVITI/ SADRŽAJI

- | | |
|--|--|
|  | POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE |
|  | POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE |
|  | POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE |
|  | POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE
(STANOVANJE SA
KOMERCIJALNIM SADRŽAJEM,
POSLOVNO-STAMBENE ZONE) |
|  | POVRŠINE ZA TURISTIČKA
NASELJA I HOTELE |

RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

- | | |
|---|---|
|  | - jednorodno stanovanje |
|  | - višeporodično stanovanje sa smeštajnim
kapacitetima |
|  | HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni,
porodični) |
|  | KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM |
|  | TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI -
(apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli) |
|  | PARKING |
|  | UREDJENE ZELENE POVRŠINE |
|  | KOMUNALNE STAZE |
|  | ORJENTACIONA POZICIJA
PASARELE |

Merotic!



Budva, 21.07.2025. godine

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 05. Nacrt parcelacije - koordinate
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)

BLOK 12		
br.	x	y
u12.1.1	6567650.8745	4682981.8405
u12.1.2	6567639.9943	4682983.8002
u12.1.3	6567628.9433	4682984.1115
u12.1.4	6567624.4260	4682983.8997
u12.1.5	6567619.7893	4682983.4050
u12.1.6	6567617.5239	4682984.8738
u12.1.7	6567618.7858	4682987.2607
u12.1.8	6567638.2754	4682991.7786
u12.1.9	6567646.4317	4682994.3260
u12.1.10	6567654.0667	4682998.1628
u12.1.11	6567654.1900	4682997.6000
u12.1.12	6567654.6000	4682993.7100
u12.1.13	6567653.6500	4682991.4000
u12.1.14	6567651.9582	4682987.9585
u12.1.15	6567663.1140	4682994.1398
u12.1.16	6567663.5803	4682993.8802
u12.1.17	6567664.5960	4682994.0340
u12.1.18	6567664.9000	4682994.2300
u12.1.19	6567667.3480	4682995.6511
u12.1.20	6567667.6640	4682995.2080
u12.1.21	6567676.7000	4683001.0800
u12.1.22	6567687.5000	4682994.5900
u12.1.23	6567694.3549	4682991.5400
u12.1.24	6567699.1700	4682988.7600
u12.1.25	6567699.5889	4682992.3503
u12.1.26	6567716.3700	4682985.3500
u12.1.27	6567727.2700	4682979.5200
u12.1.28	6567718.6900	4682970.3400
u12.1.29	6567714.4600	4682967.5000
u12.1.30	6567711.5300	4682967.2000
u12.1.31	6567689.9000	4682972.4200
u12.1.32	6567688.1589	4682969.1470
u12.1.33	6567679.8393	4682972.0366
u12.1.34	6567673.7139	4682975.2302
u12.1.35	6567667.0246	4682977.4729
u12.1.36	6567661.3400	4682979.3800
u12.2.1	6567701.6000	4683021.3600
u12.2.2	6567709.9700	4683019.1400
u12.2.3	6567707.0100	4683010.8600
u12.2.4	6567705.1600	4683004.9400
u12.2.5	6567702.6400	4683000.4400
u12.3.1	6567732.4818	4683013.7377
u12.3.2	6567742.3900	4683011.3600
u12.3.3	6567746.1877	4683009.1793
u12.3.4	6567749.3347	4683006.1339
u12.3.5	6567751.6792	4683003.2351
u12.3.6	6567741.4400	4682988.5400
u12.3.7	6567739.7700	4682986.0400
u12.3.8	6567738.4300	4682983.7000
u12.3.9	6567746.7700	4682978.3600
u12.3.10	6567738.0900	4682978.5300
u12.3.11	6567733.9100	4682977.7000

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

[Signature]



Budva, 21.07.2025. godine

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 05. Nacrt parcelacije - koordinate
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)

br.	x	y
u12.4.1	6567753.0900	4682975.9700
u12.4.2	6567757.4200	4682974.0400
u12.4.3	6567750.0000	4682965.4500
u12.4.4	6567743.3656	4682956.7008
u12.4.5	6567735.5423	4682961.4047
u12.4.6	6567726.5696	4682963.0836
u12.4.7	6567717.3858	4682963.1458
u12.4.8	6567705.3695	4682964.2138
u12.6.1	6567747.6200	4682984.0300
u12.6.2	6567756.1300	4682981.1900
u12.6.3	6567760.4800	4682978.6900
u12.6.4	6567764.1500	4682974.6900
u12.6.5	6567770.8100	4682963.2400
u12.6.6	6567772.0600	4682959.3500
u12.6.7	6567772.9400	4682956.7000
u12.6.8	6567774.4400	4682948.7800
u12.6.9	6567775.1900	4682943.3700
u12.6.10	6567778.4800	4682936.7500
u12.6.11	6567791.1000	4682945.6800
u12.6.12	6567792.2000	4682937.9500
u12.6.13	6567795.4600	4682931.4200
u12.6.14	6567797.9600	4682926.3300
u12.6.15	6567795.9600	4682925.1700
u12.6.16	6567793.4700	4682923.0900
u12.6.17	6567790.9900	4682921.0500
u12.6.18	6567783.5200	4682914.8900
u12.6.19	6567783.3800	4682912.7500
u12.6.20	6567782.8200	4682909.9500
u12.6.21	6567782.6577	4682907.3251
u12.6.22	6567780.5230	4682909.9962
u12.6.23	6567778.8127	4682912.9571
u12.6.24	6567776.5942	4682917.5665
u12.6.25	6567772.6783	4682924.3538
u12.6.26	6567767.8002	4682930.4861
u12.6.27	6567745.3007	4682954.8168
u12.11.1	6567677.9200	4683014.6700
u12.11.2	6567685.3700	4683019.6150
u12.11.3	6567690.9687	4683023.3312
u12.11.4	6567693.0649	4683023.6560
u12.11.5	6567695.1728	4683023.4186
u12.11.6	6567697.6573	4683022.7970

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

Perović



Budva, 21.07.2025. godine

LEGENDA:



GRANICA PLANA



KATASTARSKA PARCELA



REGULACIONA LINIJA



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

4c

OZNAKA BLOKOVA

7.5

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

© u7.5.5

GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE



OSOVINA KOLOVOZA

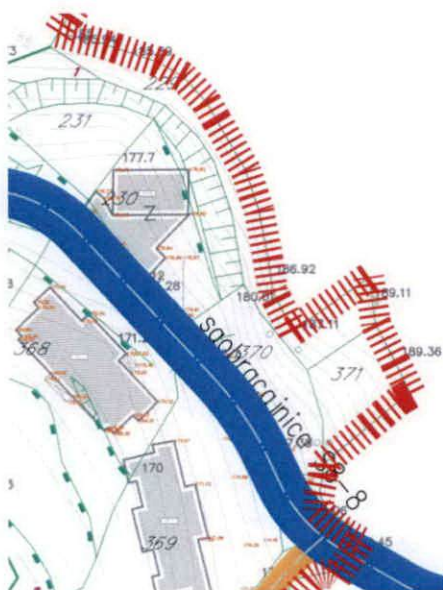


IVICA KOLOVOZA



GRANICA BLOKA

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 04. Funkcionalna organizacija saobraćaja
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



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

Perovic



Budva, 21.07.2025. godine

LEGENDA



GRANICA PLANA



KATASTARSKA PARCELA



MAGISTRALNI PUT



GRADSKA SAOBRAĆAJNICA



SABIRNA SAOBRAĆAJNICA



PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA



PEŠAČKA STAZA



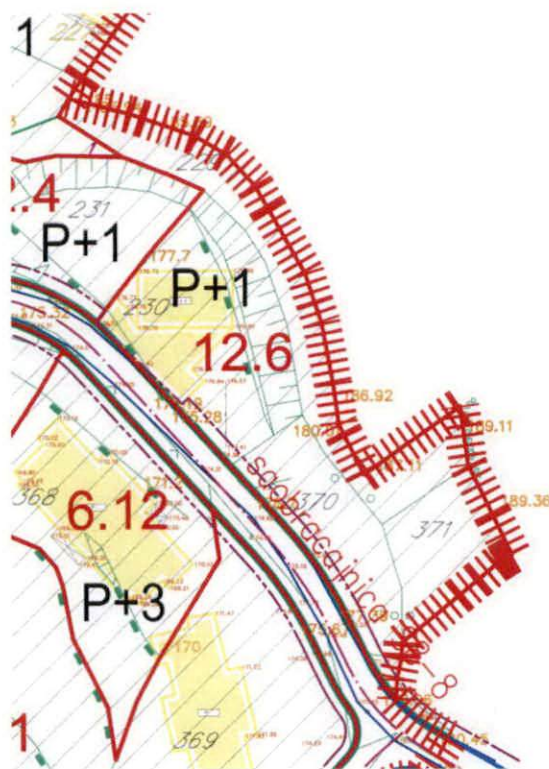
TEHNČKA(KOMUNALNA) STAZA



PROSTOR ZA SMEŠTAJ VOZILA-
POVRŠINSKI PARKINZI



ORJENTACIONA POZICIJA PASARELE



LEGENDA



GRANICA PLANA



OSOVINA SAOBRAĆAJNICA



IVIČNJAK



TROTOAR



PEŠAČKA STAZA



KATASTARSKA PARCELA



POSTOJEĆI OBJEKTI



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

7.5

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

7a

OZNAKA BLOKOVA

P+n

SPRATNOST
(PRIZEMLJE + BROJ SPRATOVA)



REGULACIONA LINIJA



PRVA PREDNJA GRADJEVINSKA
LINIJA
(OBAVEZUJUĆA - VAN KOJE NEMA
GRADNJE)



PRELIMINARNI - ORIJENTACIONI
OBJEKTI *po projektu*

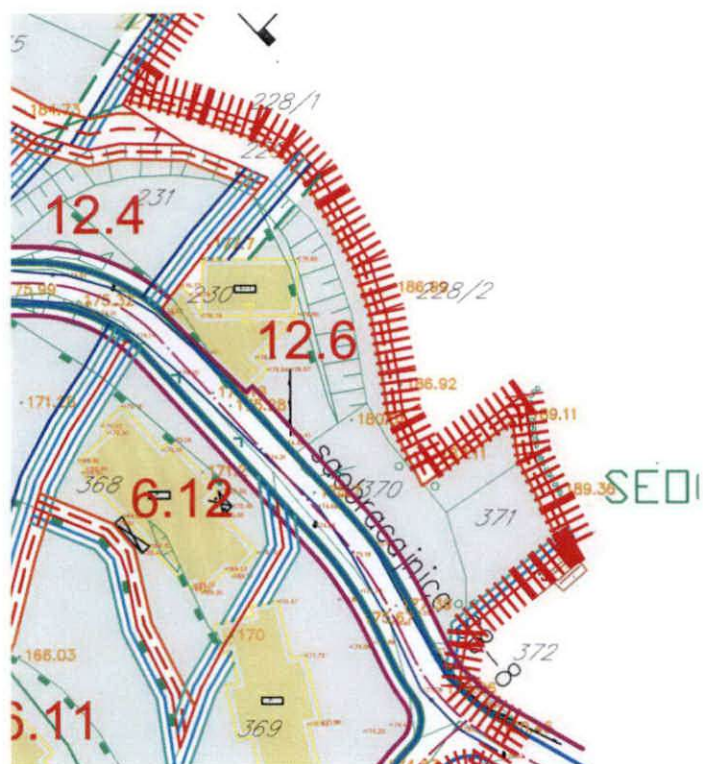


MOGUĆA ZONA GRADJENJA



GRANICA BLOKA

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 08. Regulaciono rješenje
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



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

Perovic

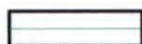


Budva, 21.07.2025. godine

LEGENDA:



GRANICA PLANA



KATASTARSKA PARCELA



REGULACIONA LINIJA



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

4c

OZNAKA BLOKOVA

7.5

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

© u7.5.5

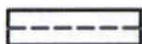
GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE



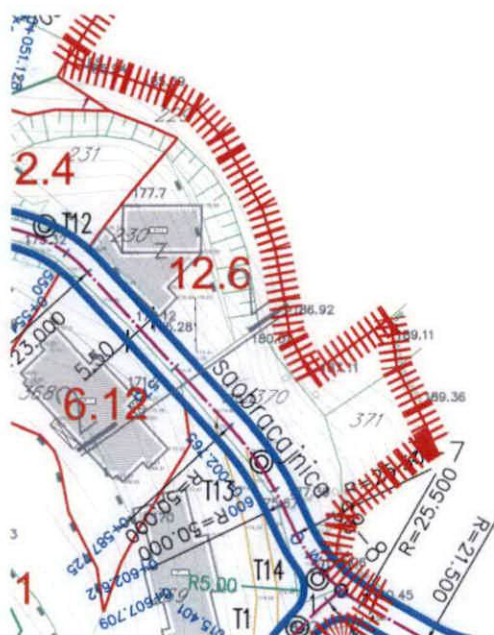
OSOVINA KOLOVOZA



IVICA KOLOVOZA



GRANICA BLOKA



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

Music!



Budva, 21.07.2025. godine

LEGENDA



GRANICA PLANA



KATASTARSKA PARCELA



POSTOJEĆI OBJEKTI



OSOVINA KOLOVOZA



IVICA KOLOVOZA



TROTOAR



TEHNICKA (KOMUNALANA) STAZA



PESACKA STAZA

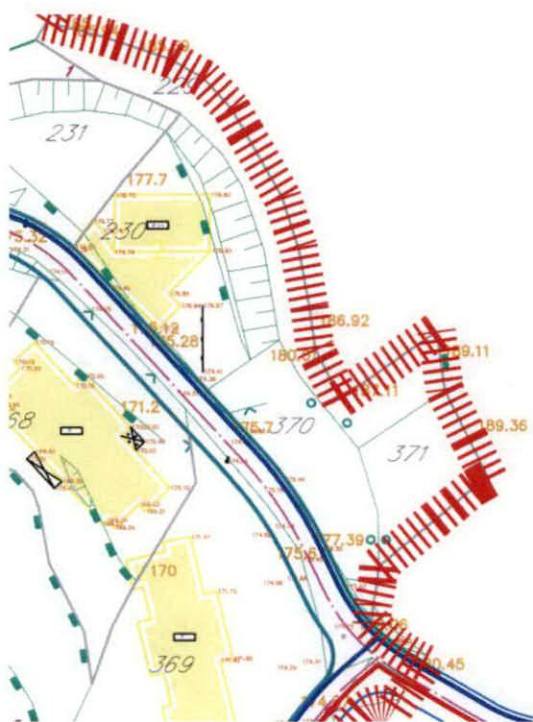


ORJENTACIONA POZICIJA
PASARELE

5-5 1.0



IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 11. Vodovodna I kanalizaciona mreža
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



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

Perovic



Budva, 21.07.2025. godine

LEGENDA



GRANICA PLANA



KATASTARSKA PARCELA



REGULACIONA LINIJA

4c

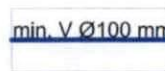
OZNAKA BLOKOVA



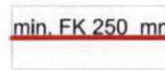
PLANIRANI REGIONALNI VODOVOD



POSTOJEĆI LOKALNI VODOVOD

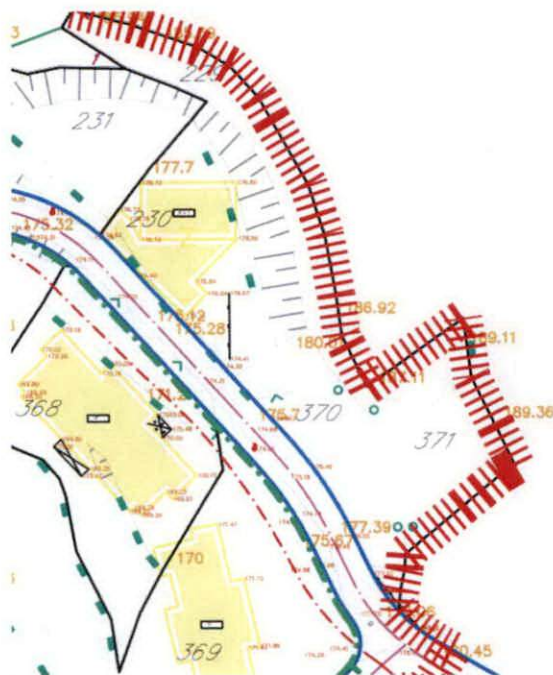


PLANIRANI VODOVOD



PLANIRANA KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 12. Elektroenergetska mreža
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



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

Perovic



Budva, 21.07.2025. godine

LEGENDA

PLANIRANO



TS 35/(20)10kV



TS 10(20)/0,4 kV



EL VODOVI 35kV



EL VODOVI 10(20)+1 kV+JO

POSTOJEĆE



STS 10/0,4 kV



TS 10(20)/0,4 kV



PODZEMNI EL VODOVI



NADZEMNI EL VODOVI



GRANICA PLANA



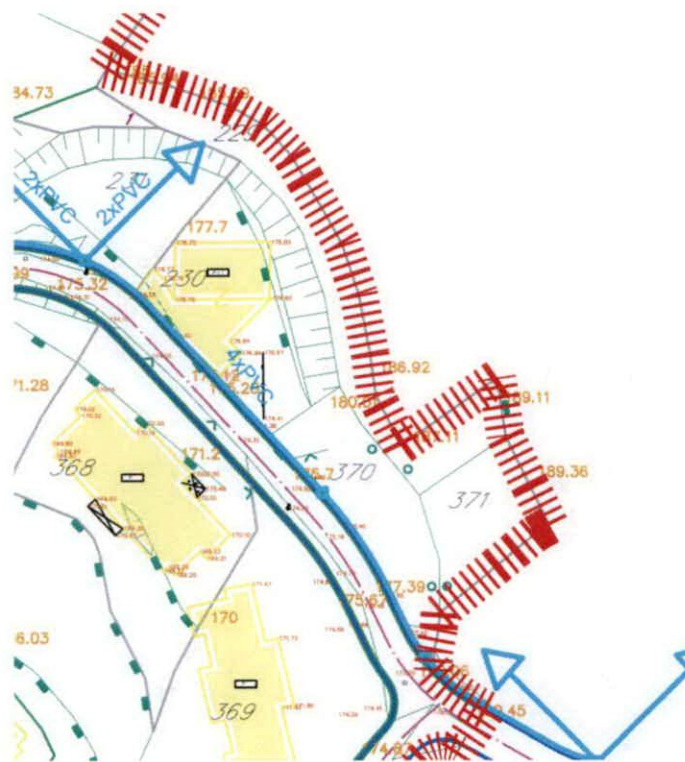
KATASTARSKA PARCELA



REGULACIONA LINIJA

OZNAKA BLOKOVA

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 13. Telekomunikaciona mreža
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



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

Music!



Budva, 21.07.2025. godine

LEGENDA

POSTOJEĆE

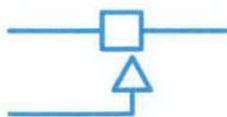


UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI



OPTIČKI KABL

PLANIRANO



TK KANALIZACIJA

UNUTRAŠNJI IZVOD (PRIVODNI VOD)



GRANICA PLANA



KATASTARSKA PARCELA

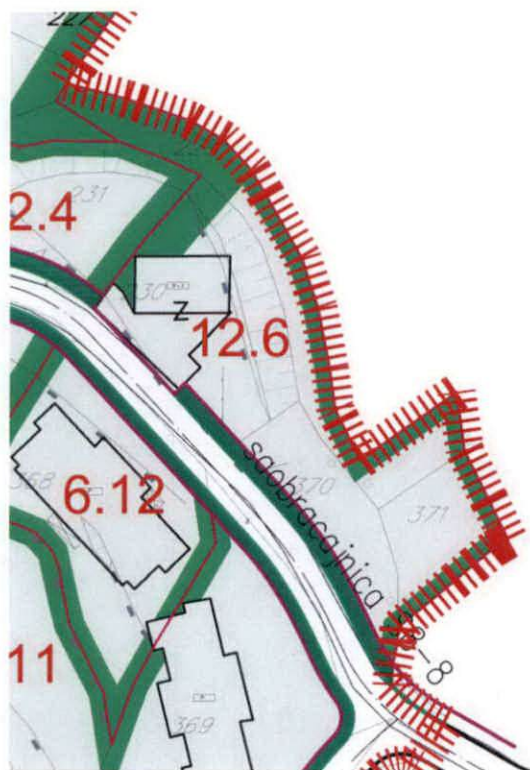


REGULACIONA LINIJA

4c

OZNAKA BLOKOVA

IZVOD IZ LSL SEOCE, I faza, Karta: 06. Holtikulturno rješenje
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



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

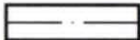
Perović



Budva, 21.07.2025. godine

LEGENDA:



	GRANICA PLANA
	KATASTARSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
7a	OZNAKA BLOKOVA
7.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
233	OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	OSOVINA KOLOVOZA
	IVICA KOLOVOZA

ZELENE POVRŠINE:

	UREĐENE ZELENE POVRŠINE
	UNUTARBLOKOVSKO ZELENILLO (PRELIMINARNO)

Blok 12

- preporučena spratnost - od p+1 do p+4

Urbanistički pokazatelji za **blok 12a** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
12	6182.31	2464.53	4859.15	0.40	0.79

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
12.1a	277.61	111.04	425.50	0.40	1.53	166.57
12.1b	1403.55	561.42	1684.26	0.40	1.20	842.13
12.2	516.12	206.45	309.67	0.40	0.60	309.67
12.3	1348.57	539.43	809.14	0.40	0.60	809.14
12.4	672.96	269.18	403.78	0.40	0.60	403.78
12.6	1464.99	586.00	878.99	0.40	0.60	878.99
12.11	450.84	191.01	347.81	0.42	0.77	259.83

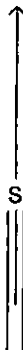
BLOK BROJ 12

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika	Min.broj parking mesta
12	4859.15	3848.45	122	46
Br. urbanističke parcele	BRGP parcele /m2/	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika	Min.broj parking mesta
12.1a	425.50	337.00	11	4
12.1b	1684.26	1333.93	42	16
12.20	309.67	245.26	8	3
12.3	809.14	640.84	20	8
12.4	403.78	319.79	10	4
12.6	878.99	696.16	22	8



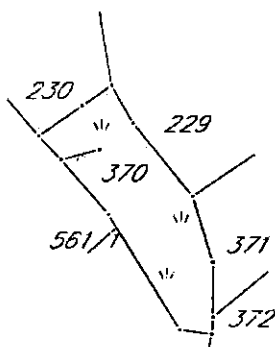
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



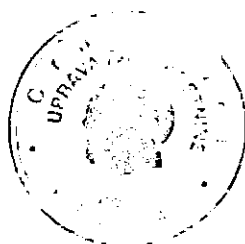
4
683
000
6
567
700

4
683
000
6
567
800



4
682
900
6
567
700

4
682
900
6
567
800



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

[Handwritten signature]

Ovjerava
Službeno lice:



36000000322



104-919-17974/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-17974/2025

Datum: 11.07.2025

KO: PRIJEVOR I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/25-853/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 539 - 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
370			9 9	17/06/2025	SEOCE	Šume 4. klase POKLON		297	0.15
								297	0.15

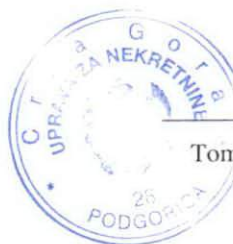
Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	JANOVIĆ NIKO JOVAN Budva Budva	Susvojina	1/2
	MANOJLOVIĆ RADOJE PRIJEVOR BB Budva 0	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
370				1	Šume 4. klase	10/09/2019 8:1	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVR ŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE POSLOVNI BR.1-1134/19.OD 27.08.2019.G.SUSVOJINA ZA 1/2 JANOVIĆ SREtena.

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



u Načelnica: 7

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 25.07.2025 09:59

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 25.07.2025 09:59

KO: PRIJEVOR I

LIST NEPOKRETNOSTI 285 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
229		9 9		SEOCE	Pašnjak 4. klase NASLJEDE	419	0.13

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	MRDAK- WITTWER KSENIJA *	Susvojina	39/40
*	JANOVIĆ IVICE NEBOJŠA *	Susvojina	1/40

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	229	0	0		919	1252	2025		ZA UPIS PO UZZ 318/25 U LN 285 KO PRIJEVOR I NA KP 229

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 25.07.2025 10:00

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 25.07.2025 10:00

KO: PRIJEVOR I

LIST NEPOKRETNOSTI 482 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
214		3 3	29.03.2018	PRIJEVOR	Vinograd 3. klase POKLON	675	14.78
230	1	9 9	17.11.2018	SEOCE	Porodična stambena zgrada POKLON	97	0.00
230		9 9	17.11.2018	SEOCE	Dvorište POKLON	434	0.00
441		9 9	29.03.2018	SEOCE	Pašnjak 3. klase POKLON	864	0.43
442		9 9	29.03.2018	SEOCE	Pašnjak 3. klase POKLON	978	0.49

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	MARINOVIĆ I. GORAN *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
230	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	0	SUTEREN, PRIZEMLJE, PRVI SPRAT, POTKROVLJE I TAVAN 97	Svojina 1/1 MARINOVIĆ I. GORAN * *

230	1	Nestambeni prostor GRAĐENJE	1	Prva etaža podruma 113	Svojina 1/1 MARINOVIĆ I. GORAN *
230	1	Nestambeni prostor GRAĐENJE	2	Prva etaža podruma 6	Svojina 1/1 MARINOVIĆ I. GORAN *
230	1	Troetažni stan- triplex GRAĐENJE	3	Prva etaža podruma 214	Svojina 1/1 MARINOVIĆ I. GORAN *

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
230	1	1	1	Nestambeni prostor	17.11.2018	Nema dozvolu
230	1	2	1	Nestambeni prostor	17.11.2018	Nema dozvolu
230	1	3	1	Troetažni stan-triplex	17.11.2018	Nema dozvolu
230	1		1	Porodična stambena zgrada	17.11.2018	Nema dozvolu

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 25.07.2025 09:53

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 25.07.2025 09:53

KO: PRIJEVOR I

LIST NEPOKRETNOSTI 507 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
371		9 9	28.09.2021	SEOCE	Šume 4. klase KUPOVINA	200	0.10

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	JANOVIĆ PETAR IGOR *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 25.07.2025 10:01

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 25.07.2025 10:01

KO: PRIJEVOR I

LIST NEPOKRETNOSTI 21 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
561/1		17/19	16.12.2019	PRIJEVOR	Javni putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	4301	0.00

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

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
561/1	0		1	Javni putevi	16.12.2019	ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJEKTA 1 - ZGRADE U UGOST. POV. 257 m2, SPRATNOSTI SP SA PD1 - POSL.PROST. POV. 236 m2, PD2 - POSL.PROST. POV. 235 m2, OBJ. 1 ZGR.APART.STANOVANJA POV. 245 m2 SPRATNOSTI SP1KT SA PD1 - GARAŽA KAO DIO ZGRADE POV. 26, PD2 - GARAŽA KAO DIO ZGRADE POV. 26 m2, PD3 - GARAŽA KAO DIO ZGRADE POV. 94 m2, PD4 - POSL.PROSTOR POV. 26 m2, PD5 - APARTMAN POV. 49 m2, PD6 - APARTMAN POV. 77 m2, PD7 - NEST.PROSTOR POV. 10 m2, PD8 - APARTMAN POV. 15 m2, PD9 - NEST.PROSTOR POV. 7 m2, PD10 - APARTMAN POV. 62 m2, PD11 - APARTMAN POV. 96 m2, PD12 - NEST.PROSTOR POV. 9 m2, PD13 - APARTMAN POV. 15 m2, OBJEKAT BR. 1 POR.ST.ZG. POV. 95 m2 SPRATNOSTI P2 SA PD1 - STAMBENI PROSTOR POV. 67 m2, PD2 - STAMBENI PROSTOR POV. 66 m2, PD3 - STAMBENI PROSTOR

						POV. 73 m2, GRAĐEN BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE NA PARCELI 561/1 U POV. OD 2 m2.
561/1	0		2	Javni putevi	16.12.2019	Hipoteka NA RESENJE UP.BR. 4892/18 OD 27.08.2018
561/1	0		3	Javni putevi	16.12.2019	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole POSTOJANJE OBJEKTA BR.2.GARAŽA POV.U OSNOVI 42M2.SPRATNOSTI P.SA POSEBNIM DJELOVIMA GARAŽA PD1 POV.36M2.U PRIZEMLJU .--GRAĐEN BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE NA PARCELAMA 372 PRIJEVOR I ,U POV.40M2.I 531/1 KO PRIJEVOR I U POV.OD 2M2.
561/1	0		4	Javni putevi	16.12.2019	ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJEKTA 1 - POR.ST.ZGR. POV. 232 m2, SPRATNOSTI 1P1 SA NESTAMBENIM PROSTORIMA PD 1 POV. 23 m2 I PD 2 POV. 51 m2 U SUTERENU I STAMBENIM PROSTOROM PD 3 POV. 149 m2 U SUTERENU, POSLOVNIM PROSTORIMA PD 4 POV. 142 m2 I PD 5 POV. 20 m2 U PRIZEMLJU I STAMBENIM PROSTOROM PD 6 POV. 164 m2 NA I SPRATU I OBJEKTA 2 - POR.ST.ZGR. POV. 46 m2, SAGRAĐENIH BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE I DIJELOM NA TUĐEM ZEMLJIŠTU - 11 m2 NA PARCELI 398 i 18 m2 NA PARCELI 561/1 BEZ SAGLASNOSTI VLASNIKA I SUVLASNIKA PARCELE 399.
561/1	0		5	Javni putevi	16.12.2019	Zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole POSTOJANJE OBJEKTA BR. 1-POR..STA.ZGR.U OSNOVI POV.195 M2.SPRATNOSTI 1P1PN SA PD-1-GARAŽA POV.122M2.U SUTERENU (1P).PD2,STAN POV.138M2(P) PD3 STAN POV.171M2 (P1),--PD4 STAN POV. 179M2(PN).SVOJINA PO IZJAVI BOGIČEVIĆ ZORANA GRAĐEN BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE NA PARCELAMA 284/2,U POV.OD 175M2. I 561/1 U POV.OD 20M2.