

Želimir Ivanović

| OPŠTINA BUDVA | | | | |
|-----------------------|-----------------|----------------|--------|------------|
| Primljeno: 26-01-2026 | | | | |
| Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| | | 06-332126-49/1 | | 5,00 |

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

PREDMET: Zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (UTU) za izgradnju porodičnog stambenog objekta u funkciji razvoja agroturizma P+1- GREENFIELD INVESTICIJA

Poštovani,

Obraćam se ovim zahtjevom radi dobijanja urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju porodičnog objekta na katastarskoj parceli br. 4027, KO Maine. Planirani objekat je zamišljen kao ključna tačka razvoja mog porodičnog poljoprivrednog gazdinstva, koje se primarno bavi maslinarstvom.

Poljoprivredno gazdinstvo je upisano u Registar poljoprivrednih gazdinstava pod ID brojem 10014570, od 11.6.2019. godine. U sastav gazdinstva ulaze katastarske parcele 4025, 4026, 4027, 4037, 4044, 3978, 3980, 3992, 4002/2 KO Maine, ukupne površine preko 2900m².

Upisan sam i u Registar maslinara pod rješenjem broj UP-05-307/20-813/2.

Koncept i namjena objekta

Objekat bi po svojoj prirodi bio višefunkcionalan, integrišući stanovanje porodice koja upravlja imanjem sa proizvodnim i turističkim kapacitetima. Osim toga ovaj projekat predstavlja autentičnu greenfield investiciju, s obzirom na to da podrazumijeva podizanje potpuno novih, ekološki održivih kapaciteta na do sada neizgrađenom dijelu poljoprivrednog gazdinstva. Podrazumijeva izgradnju kompletne infrastrukture (elektro, vodovodno-kanalizacione, putne). Ovakvim pristupom, investicija direktno doprinosi razvoju ruralne infrastrukture i transformaciji neiskorištenog prostora u visokofunkcionalni poljoprivredno-turistički kompleks. Planirani sadržaji unutar objekta uključuju:

- **Stambeni prostor:** Namijenjen stalnom boravku članova gazdinstva, spratnosti P+1
- **Prostor za smještaj turista** – najviše 3 smještajne jedinice
- **Mali mlin za masline:** Pogon za hladno cijedenje maslinovog ulja (sopstvena proizvodnja)

- **Zanatska radionica: Prostor za preradu drveta masline u suvenire i izradu tradicionalnih sapuna od maslinovog ulja i autohtonog aromatičnog bilja.**

Ciljevi razvoja agroturizma i socio-ekonomski uticaj

Izgradnja ovog objekta direktno doprinosi strateškim ciljevima ruralnog razvoja kroz sljedeće aspekte:

- **Integracija proizvodnje i turističkog doživljaja: Objekat je projektovan da posjetiocima omogući direktan uvid u tradicionalne procese. Kroz rad malog mlina, turisti učestvuju u procesu prerade maslina i dobijanja maslinovog ulja, dok kroz radionice uče o ljekovitim svojstvima masline i zanatskim vještinama.**
- **Očuvanje i valorizacija starog maslinjaka: Umjesto zapuštanja, postojeći stari maslinjak dobija novu ekonomsku svrhu. Prerada suvih grana masline u suvenire predstavlja ekološki najprihvatljiviji način upravljanja otpadom, pretvarajući ga u proizvod visoke estetske i tržišne vrijednosti. Revitalizacija suvomeđa i njihovo očuvanje.**
- **Edukativni centar za održivi razvoj: Prostor za izradu sapuna služiće kao edukativna baza za promociju prirodne kozmetike bez hemijskih aditiva, čime se promovišu ekološki standardi i brendira naša regija kao "zelena destinacija".**
- **Produžetak turističke sezone: Aktivnosti poput berbe, prerade ulja i zimskih zanatskih radionica omogućavaju privlačenje gostiju i van ljetnjih mjeseci, doprinoseći održivosti gazdinstva tokom cijele godine.**
- **Arhitektonska uklopljenost: Objekat će biti građen uz strogo poštovanje ambijentalne arhitekture, koristeći kamen i drvo, kako bi se vizuelni identitet starog maslinjaka očuvao i estetski oplemenio.**

Posebno ističem da na teritoriji naše opštine trenutno ne postoji objekat ovakvog tipa, koji na jednom mjestu integriše primarnu poljoprivrednu proizvodnju, zanatsku preradu i autentičan smještaj u maslinjaku. Nedostatak ovakve ponude predstavlja prazninu u lokalnom turističkom proizvodu, pa ovaj projekat treba posmatrati kao neophodan razvojni iskorak za našu zajednicu. Razvoj upravo ovakvih, specifičnih i održivih cjelina je put ka brendiranju naše opštine kao centra vrhunskog agroturizma, čime direktno podstičemo konkurentnost regije i postavljamo model koji bi i drugi poljoprivredni proizvođači mogli pratiti.

Budva, 26.01.2026. godine

Želimir Ivanović