



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-5273/7

Podgorica, 15.10.2025. godine

DOO „Bellevue Hotels Group“

BUDVA

Bečići

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-5273/7 od 15.10.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namijenjenog za hotelske komplekse na parceli UP 2.2, BLOK 2B, koja se sastoji od dijelova kat. parcela broj: 1005/1 i 797/1 KO Bečići, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 01/09), Opština Budva.**



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila:

Bojana Radović

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-5273/7 Podgorica, 15.10.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva DOO „Bellevue Hotels Group“ Bečići , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta namijenjenog za hotelske komplekse na parceli UP 2.2, BLOK 2B, koja se sastoji od dijelova kat. parcela broj: 1005/1 i 797/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 01/09), Opština Budva.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	DOO „Bellevue Hotels Group“
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Prema grafičkom prilogu 5.0 "Detaljna namjena površina" na urbanističkoj parceli UP 2.2, postoje evidentirani postojeći objekti. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 819-prepis KO Bečići: na katastarskoj parceli 1005/1, upisano je: - hotel, površine 1158 m² - hotel, površine 1586 m² - zgrade u energetici, površine 4 m² - zemljište uz zgrade, površine 7604 m² - parking, površine 105 m² <i>Postoje evidentirani tereti i ograničenja.</i> Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 550-prepis KO Bečići:	

	na katastarskoj parceli 7971, upisano je: - šume 3. klase, površine 33606 m² <i>Postoje evidentirani tereti i ograničenja.</i> Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25).
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Urbanistička parcela UP 2.2, koja se sastoji od dijelova kat. parcela broj: 1005/1 i 797/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, nalazi se u okviru površina namijenjenih za <u>hotelske komplekse</u>. Hotelski kompleksi Posebnu podcelinu predstavlja zona hotelskih kompleksa na zapadnom delu područja Plana. Ona se nalazi između magistrale i mora. Oko 75% ovog područja čine turističko – ugostiteljski sadržaji, plaza zauzima oko 10%, a prateći sadržaji su komercijalni i sport i rekreacija. Kvart 1- BLOK 1A ,1B, 1C, 2A, 2B, 2C, 2D, 3, 4, 5A, 5B Planom je predviđeno zaokruženje kompaktne zone hotelskih kompleksa (postojeći i novoplanirani) u obalnom pojasu u krajnjoj zapadnoj zoni područja. U skladu sa osnovnim namenama -površine za turističko naselje i hotele i naseljsko zelenilo, predviđene su dopunske namene prostora : hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični) i uređene zelene površine. U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije: - u okviru zone hotelskih kompleksa - poslovno trgovački i uslužni sadržaji: poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biroi), lokali (prodavnice mešovite i specijalizovane robe, butici, saloni, servisi), kongresne sale, poslovni apartmani; - smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: u delu zone uz magistralu – pansioni smeštaj, apartmanski smeštaj, apartmani za iznajmljivanje, kuglana; u okviru zone hotelskih kompleksa - kockarnica, wellness centar, otvoreni/zatvoreni sportski bazeni, klubovi, noćni klubovi, biznis klubovi - turističko-ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, vidikovci, kafei, internet kafei Osnovni urbanističko-tehnički uslovi Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih „Regulaciono rešenje“ i list „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti. Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje i delatnosti iz oblasti turizma, trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva, kulture, obrazovanja, sporta, društvenog stanovanja, kao i drugih komercijalnih delatnosti koji ne ometaju funkcionisanje. Namjene, funkcije i sadržaji definisani su u okviru priloga „Detaljna namena površina“. Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja, bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta.

Nije dozvoljena izgradnja:

- u zoni između građevinske i regulacione linije,
- na zemljištu namenjenom za javne kolske i pešačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine
- na prostoru gde bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije – suseda ili sigurnost susednih zgrada.

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući.

Gabariti planiranih objekata određivače 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 fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

Urbanističko - tehnički uslovi se izdaju isključivo za, planom definisane urbanističke parcele.

Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.)

Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i apart-hotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

	Urbanistička parcela • površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m², • širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m, • najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m² Horizontalna i vertikalna regulacija • Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. • Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele: - slobodnostojeći objekti - 3,0 m; - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; • Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m; • Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno. • Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže. • Kota prizemlja je: - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta. Izgradnja na parceli • Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. • 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. • Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje. • Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina. • Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista. • Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene turistima za dodatne zabavnorekreativne sadržaje. • Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)
7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela UP 2.2, koja se sastoji od dijelova kat. parcela broj: 1005/1 i 797/1 KO Bečići, nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva. Na grafičkom prilogu 7.0 "Plan parcelacije" prikazane su granice urbanističkih parcela.

Granice parcele UP 2.2

br.	x	y
2.1	6571344.0679	4682193.7067
2.2	6571342.7092	4682205.2097
2.4	6571342.9886	4682244.9716
2.5	6571336.4266	4682268.2535
2.6	6571310.3022	4682331.9994
2.7	6571307.3928	4682342.0880
2.8	6571306.3849	4682352.5501
2.38	6571418.3329	4682201.1712
2.39	6571362.7800	4682191.6300
2.59	6571414.0209	4682213.0401
2.60	6571411.6700	4682224.4700
2.61	6571411.5767	4682231.1419
2.62	6571410.6629	4682239.6212
2.63	6571412.2800	4682248.2900
2.64	6571415.6429	4682251.0312
2.65	6571418.1329	4682255.0112
2.66	6571418.9500	4682257.6800
2.67	6571418.5800	4682262.4700
2.68	6571415.0600	4682266.1550
2.69	6571410.5700	4682269.6600
2.70	6571402.8106	4682271.1800
2.71	6571395.4300	4682271.1800
2.72	6571387.6500	4682280.8800
2.73	6571386.9700	4682285.0700
2.74	6571381.1244	4682301.6883
2.75	6571381.9800	4682308.0900
2.76	6571386.0027	4682313.5839
2.77	6571392.3300	4682318.1600
2.78	6571385.2200	4682326.3400
2.79	6571381.5400	4682331.7900
2.80	6571376.8600	4682336.0300
2.81	6571371.4500	4682339.1400
2.82	6571365.2323	4682339.1357
2.83	6571344.2500	4682336.0700
2.84	6571327.2900	4682334.3300
2.85	6571327.4000	4682325.5400
2.86	6571324.4913	4682324.2052
2.87	6571320.3200	4682328.5400
2.88	6571311.3800	4682349.0300
2.89	6571307.2616	4682352.5501

Uslovi za parcelaciju:

1. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili delova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulaciono rešenje i Nivelaciono rešenje.
2. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.
3. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje.
4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije“.

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

6. Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.

7. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne itaže iznosi 1.0 (100%).

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

9. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao celine. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.

Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3. **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje“ i „Nivelaciono rešenje“.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Pravila regulacije oblikovanja urbanističkih sklopova proizilaze iz regulacionih uslova „otvorenog plana“ koji je, putem građevinskih linija, formirao pravila građenja, posebno ka spoljašnjem prostoru i posebno ka unutrašnjem prostoru:

Spoljašnja regulacija građevinske linije je definisana na osnovna tri nivoa, i to:

I nivo: Na nivou bloka je definisana zajednička spoljašnja prednja građevinska linija preko koje se ne može ništa graditi. Ona je obavezujuća i nepromenljiva za sve pripadajuće parcele.

II nivo: Na nivou svake parcele definisana je linija mogućeg povlačenja građevinskog objekta od glavne građevinske linije u vidu povlačenja prizemlja, povučenog krova ili mezanina.

Zona između ove dve linije je zona za oblikovanje sekundarnih formi, kao što su povučen front, natkriveni prostori, unutrašnja ulica,...

Oblici koji se mogu upisati mogu biti veoma različiti (kružni, mnogougonaoni...), sa tim što se ne može narušiti linija maksimalnog izvlačenja, tj. van njenog okvira se ne može izaći.

III nivo: Unutrašnja regulacija – definisana regulacijom na nivou parcele. Na nivou parcele predviđeno je više vrsta regulacije:

- Građevinska bočna regulacija prema susedu:
 - objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
 - mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija

- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
 - Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:
 - odstojanje do 200cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - odstojanje do 400cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

Pravila nivelacije urbanističkih oblikovanja proističu iz koncepta „ostvarive vizije“ koja je zasnovana na uvođenju različitih skala determinisanosti odnosno otvorenosti parternih rešenja u prostoru. U tom kontekstu, planom je predloženo formiranje sklopova različite determinisanosti:

I stepen potpune apsolutne determinisanosti je sproveden kod sledećih urbanih sistema:

1. Apsolutno su dimenzionisani, prema svojim potrebnim maksimalnim vrednostima, infrastrukturni sistemi i to:

- vodovodni sistemi
- kanalizacioni sistemi
- elektro-energetski sistemi

2. Takođe je strogo definisana dimenzija saobraćajnih tokova kroz :

- precizno trasiranje uličnih tokova
- modelovanje poprečnih profila za svaku kategoriju ulica

3. Precizno je određena:

- glavna građevinska linija (koja odvaja javni prostor od ostalog) i koja se ne može narušavati ni na koji način gradnje

II stepen delimične determinisanosti (odnosno delimične otvorenosti) je sproveden kod „dimenzionisanja“ sledećih nivoa urbanih sistema:

1. Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća ili manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima.

2. Indeksi izgradjenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

3. Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razreši na različite načine:

- podrumaska garaža (u više nivoa)
 - suterenska garaža
 - parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
 - izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtevi
- nivelisanja urbanih sklopova:

1. Formiranje programa sadržaja ima dva pristupa i obaveznost poštovanja namena koja proizilazi iz GUP-a a sa druge strane otvorena je mogućnost kombinovanja različitih funkcija i još većeg broja specifičnih sadržaja.

2. U okviru svake pojedinačne parcele prema susednim parcelama predviđen je skup linija gradjenja koje definišu različite uslove gradnje počev od gradnje na samoj liniji preko skale udaljenja od 1.0m odnosno 2.0m ili 3.0m pri čemu dobijaju različite uslove

	formiranja otvora različite veličine(pogledati poglavlje Pravila regulacije) Svaka različitost oblika, urbanih sklopova i arhitektonskih struktura je potpuno otvorena i za očekivanje je da svaki objekat bude oblikovan na principima prepoznatljivosti, i isticanja ekskluzivnosti kako za sebe samog , još i više u podizanju atraktivnosti ukupne scene Budve. Na grafičkim priložima 8.0 "Nivelaciono rješenje" i 9.0 „Regulaciono rješenje" prikazane su građevinske linije. <u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</u> •Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). •Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima-Dio6
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	<u>Obezbjedivanje zaštite od seizmičkih razaranja</u> Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA. <u>Obezbjedivanje zaštite od požara</u> U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima, propisima i pravilnicima: •Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11, 54/16, 146/21, 03/23); •Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“, br.8/93) •Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91); •Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95); •Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84); •Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87); •Zakon o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15). •Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71); •Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o

	uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71); •Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71). <u>Mjere zaštite na radu</u> Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi izradi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18).
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Održivi razvoj, kao globalni koncept održivog razvoja, predstavlja kompleksni pristup rešavanja problema zaštite životne sredine i razvoja. To podrazumeva racionalnost antropogenog delovanja u odnosima ekonomskog i ekološkog pristupa. Na osnovu opservacije na terenu, evidentiranja postojećih i potencijalnih izvora zagađivanja i analize mogućih konflikata izvršena je procena stanja životne sredine. Za valorizaciju prostora sa aspekta daljeg održivog razvoja izvršena je procena integralnog kapaciteta prostorne celine - područja Plana (analizirani su fizički, ekološki, socioekonomski faktori i uslovi). Osnovni ciljevi i zadaci plana sa aspekta zaštite životne sredine su: - Očuvanje, unapređenje i zaštita posebnih prirodnih vrednosti, dobara i kulturnog nasleđa, njihovo namensko korišćenje, prezentacija javnosti i razvoj održivog turizma Bečića; - Racionalno korišćenje zemljišta kao neobnovljivog (teško obnovljivog) prirodnog resursa, - Očuvanje, unapređenje, zaštita i održivo korišćenje morske obale, kupališta i ostalih prostora morskog dobra; - Upravljanje otpadom i otpadnim vodama. <u>Uređenje i zaštita prostora i životne sredine</u> sa aspekta realizacije planiranih namena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procene uticaja za objekte, delatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine (realizacija projekata mora biti sprovedena prema uslovima i merama zaštite životne sredine propisanih u Studiji o proceni uticaja na životnu sredinu, saglasno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu. <u>Zaštita voda</u> Zaštita voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primenom mera zabrane i obaveznih mera: - Prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana Bečića, pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata); - Otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja; - Mera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja; - Obavezan je postupak procene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata koji generišu otpadne vode prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu. <u>Zaštita vazduha</u> Zaštita vazduha na prosotru Detaljnog urbanističkog plana Bečića sprovodiće se kao integralni deo strategije, uslova i mreže monitorniga i kontrole kvaliteta vazduha na

nacionalnom nivou.

Planirane su mere prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih izvora zagađivanja, mere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:

- Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;
- Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;
- Preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u blokovima i zonama sa osetljivim i povredivim sadržajima i blokovima i zonama sa izraženim saobraćajnim opterećenjem, u cilju smanjenja, sprečavanja i minimiziranja zagađivanja specifičnim polutantima atmosfere na životnu sredinu i zdravlje korisnika prostora;
- Za sve objekte potencijalne izvore zagađivanja vazduha obavezan je postupak procene uticaja prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu.

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se merama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije:

- Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;
- Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija;
- Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa;
- Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05) sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno

- Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom);
 - Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada;
 - Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila);
 - Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada;
 - Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršiće se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora;
 - Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.
- Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG”, br. 034/24).

	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama: • Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18, 84/24); • Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 080/05, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10 , 040/11, 059/11 i 052/16); • Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19); • Zakona o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07,“ Službeni list CG“ br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18); • Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11, 01/14 i 02/18); • Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19). • Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list CG“, broj 34/24). Akt broj 03-D-2399/2 od 29.07.2025.god. izdat od strane Agencije za zaštitu životne sredine, Glavni grad Podgorica.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Urbanistička parcela UP 2.2 je prema grafičkom prilogu 10.0 „Hortikultura za štampu“ planirane kao <u>javne uređene zelene površine</u>. Javne zelene površine Zelene površine se uređuju i opremaju u zavisnosti od vrste, značaja, realizovanih/planiranih sadržaja, intenziteta korišćenja, planiranog stepena uređivanja i održavanja. • Objekti pejzažne arhitekture - Parkovi se primarno koriste za odmor, šetnju, zabavu i igru. Uređuju se u zavisnosti od vrste, značaja i gravitacionog područja. 1) Realizacija novih parkova - obezbediti adekvatne pristupe i obeležavanje parka. Sadržaje odabirati tako da se zadovolje potrebe različitih kategorija stanovnika i grupisati tako da se izbegavaju konflikti u korišćenju prostora. Težiti višenamenskom korišćenju izgrađenih otvorenih i zatvorenih prostora. U parku mogu da budu podignuti sledeći zatvoreni objekti: ugostiteljski objekti sa otvorenim baštama, prateći objekti sadržaja sporta i kulutre, objekti u funkciji održavanja parka, muzički/umetnički paviljoni i izložbeni objekti , informativni punktovi, infrastrukturni i sanitarni objekti od opšteg interesa utvrđeni na osnovu zakona. Objekti mogu da zauzmu maksimalno 5% teritorije. Sadni materijal prilagoditi uslovima staništa. • Trgovi, skverovi: Trgovi i skverovi se uređuju kao prostori koji treba da omoguće okupljanje, druženje, zabavu i relaksaciju građana. Uređuju se sa tendencijom maksimiziranja estetskih i ekoloških kvaliteta otvorenih prostora kao prostori u kojima je potrebno obezbediti: adekvatnu opremljenost i izbor materijala, adekvatno održavanje i korišćenje, adekvatnu zastupljenost različitih oblika vegetacije, zaštitu čoveka od zagađenja, buke, vetra, pregrevanja , padavina, kao i adekvatne mikroklimatske uslove. Neplanska izgradnja objekata nije dozvoljena. Postavljanje privremenih objekata u

funkciji pojedinih događaja (prezentacije, koncerti, predstave...) dozvoljava se isključivo opštinskom odlukom.

- Drvoredi: Postojeće drvorede treba zadržati uz postepenu zamenu presterelih i suvih stabala i proširiti mrežu drvoreda gde god je moguće, tj gde je profil ulice preko 12m. U ulicama definisanim planom kao i u glavnim trgovačkim ulicama sa širinom trotoara većom od 2m obavezno podizati drvorede.

Vrste prilagoditi visini zgrada i lokalnim uslovima. Sadnju uskladiti sa orijentacijom ulice a rastojanja između sadnica prilagoditi vrsti drveća u drvoredu i stanišnim uslovima. Sagledati mogućnosti sadnje u jednosmernim, pešačkim ulicama i zonama. Duž novih saobraćajnica planirati drvorede, sadnice na najmanjem rastojanju od 5m, predvideti sadnju školovanih sadnica. Dozvoljeni radovi u postojećim drvoredima su: uklanjanje suvih i bolesnih stabala, uklanjanje u slučaju opšteg interesa utvrđenog na osnovu zakona, sadnje novog drveća i nege stabala.

Zelenilo integrisano u ostale namene

- Kod planiranja i izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr. Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina. Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pešačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suteran ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti. U okviru plana predviđe se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže.

- Planiranim intervencijama predvideti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škole.

- Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dečije ustanove, objekte uprave i kulture, oko verskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rešavati vizuelne konflikte sa susednim namenama kao i zaštitu od prašine i buke.

- U novim pešačkim zonama predvideti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rešenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ciljevi zaštite

Opšti ciljevi zaštite i unapređenja nepokretnih kulturnih dobara ovog područja, kroz proces planiranja obuhvataju:

- Očuvanje i razvoj svesti kod lokalnih organa uprave i lokalne zajednice, o vrednostima, raznolikosti i bogatstvu kulturnog nasleđa kao i njegovom značaju i potencijalu za razvoj;
- Obezbeđenje od procesa nekontrolisane i intenzivne gradnje koja ugrožava kulturno i prirodno nasleđe koje predstavlja jedan od glavnih potencijala razvoja ne samo ovog područja već i cele Republike;

	Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su: • Uvažavanje vrednosti kulturnog nasleđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije; • Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasleđa i mogućnost njihove primene u ovom okruženju; Aktivnosti koje predstavljaju pretnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su: • Izgradnja privrednih i infrastrukturnih objekata, koji svojim izgledom, gabaritom, oblikom, vibracijama, isparenjima, otpadom, ili na drugi način mogu da umanje značaj, vrednost, i autentičnost, i da privremeno ili trajno ugroze fizički opstanak, ili na bilo koji drugi način degradiraju zaštićeni objekat, kompleks ili celinu i njegovu zaštićenu okolinu; • Izgradnja stambenih, poslovnih i drugih objekata, koji mogu da svojim izgledom, gabaritom, oblikom, ili na drugi način umanje vrijednosti, značaj ili autentičnost zaštićenog objekta ili njegove okoline; • Određivanje namena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.). <u>Mere planske zaštite</u> Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području u cilju očuvanja identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu. Zaštita arheoloških lokaliteta podrazumeva sledeće mere: • Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gde se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze; • Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze. U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG“, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele I planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima. Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 04/23) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i

	kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br. 14.0 „Elektroenergetska mreža i postrojenja“, na urbanističkoj parceli UP 2.2, blok 2B nalazi se 1 TS 1000 kVA.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 13.0 „Vodovod i kanalizacija“ i prema uslovima nadležnog organa. Aktom broj 06-333/25-5273/5 od 24.07.2025.god. ovo Ministarstvo se obratilo „Vodovod i kanalizacija“ DOO, Opština Budva sa zahtjevom za izdavanje tehničkih uslova. Odgovor nije dostavljen u zakonski predviđenom roku.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

	Prema grafičkom prilogu br. 12.0 „Plan saobraćaja” i prema uslovima nadležnog organa. Kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice. Aktom broj 06-333/25-5273/4 od 24.07.2025.god. ovo Ministarstvo se obratilo Sekretarijatu za komunalno-stambene poslove, Opština Budva sa zahtjevom za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova. Odgovor nije dostavljen u zakonski predviđenom roku.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata (“SI list CG”, br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima (“SI list CG”, br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastructure http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastructure. Prema grafičkom prilogu br. 15.0 „Plan telekomunikacione infrastructure” i prema uslovima nadležnog organa.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19. **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20. **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 2.2
Površina urbanističke parcele	9632,85 m ²
BRGP parcele	41405,35 m ²
Preporučena spratnost	P+5
Indeks izgrađenosti	4,30
Indeks zauzetosti	0,60

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, normativi za potrebama za parkiranjem su:

**KAPACITETI PARKING MESTA
KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m ² neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana
	6 soba

Potpuno ukloniti sva parking mesta na kolovozu i profilu ulice u najužem centru naselja, izgraditi dovoljan broj parkirališta u parteru i u garžama po pravilu u podzemlju za domicilna vozila centra, ali i za očekivani broj posetioca zone. Parkiranje po obodu centralne zone dozvoliti u uličnom profilu samo ako profil to dozvoljava bez ugrožavanja pešačkog i saobraćaja u kretanju. Po pravilu objekte garaža podizati na obodu centralne zone u svim glavnim pravcima, a izbegavati ulaz i izlaz sa glavne naseljske saobraćajnice. Ni jedan automobil ne može boraviti u mirujućem stanju u centralnoj naseljskoj zoni, a da nije za to plaćena naknada.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Osnovna polazišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi. Tradicionalni mediteranski tip karakteristične primorske kuće se povlači, prepuštajući mesto novim tipološkim oblicima.

Prisutna je potpuna raznovrsnost stilova i tehnika građenja, a odsustvo kontinuiteta ukazuje na kontinualno prilagođavanje tržišnim uslovima i praćenje prvenstveno ekonomskih trendova. Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i tražnje neminovno je uslovila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u poslednje vreme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti...). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za primorska područja. Konačan rezultat navedenih procesa i osnovna karakteristika arhitektonskog profila naselja u ovom trenutku svakako jesu lagano gubljanje identiteta i stihijska transformacija.

U tom kontekstu neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu arhitektonske distorzije, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Budve.

Odnos prema okruženju

Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera.

Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. 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 vrednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih

prostora oko objekata

- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter.

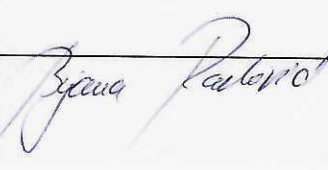
U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

Naseljacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u naseljskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta naseljskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Objekti u samom centru naselja namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera

	naseljske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter naseljskog centra. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u naseljskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i odredjuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola- objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u naseljskom okruženju. Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.	
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA: Bojana Radović Nataša Đuknić	
	DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 	
	PRILOZI	

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt tehničkih uslove Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-2399/2 od 29.07.2025.god. - Akt tehničkih uslova Vodovod I kanalizacija, Budva broj 01-3819/2 od 08.08.2025.god. - Akt tehničkih uslova Sekretarijat za komunalno-stambene poslove, Opština Budva broj 07-354/25-1367/1 od 14.08.2025.god. - Akt tehničkih uslova Ministarstvo unutrašnjih poslova, Direktorat za zaštitu i spašavanje, broj 13-236/25-UPI-17570/2 od 24.09.2025.god. - Kopija Plana broj 917-104-DJ-832/25 OD 04.08.2025.GOD. i listovi nepokretnosti broj 104-919-19202, 19203/2025 od 30.10.2024.god. izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Budva. | |
|--|--|

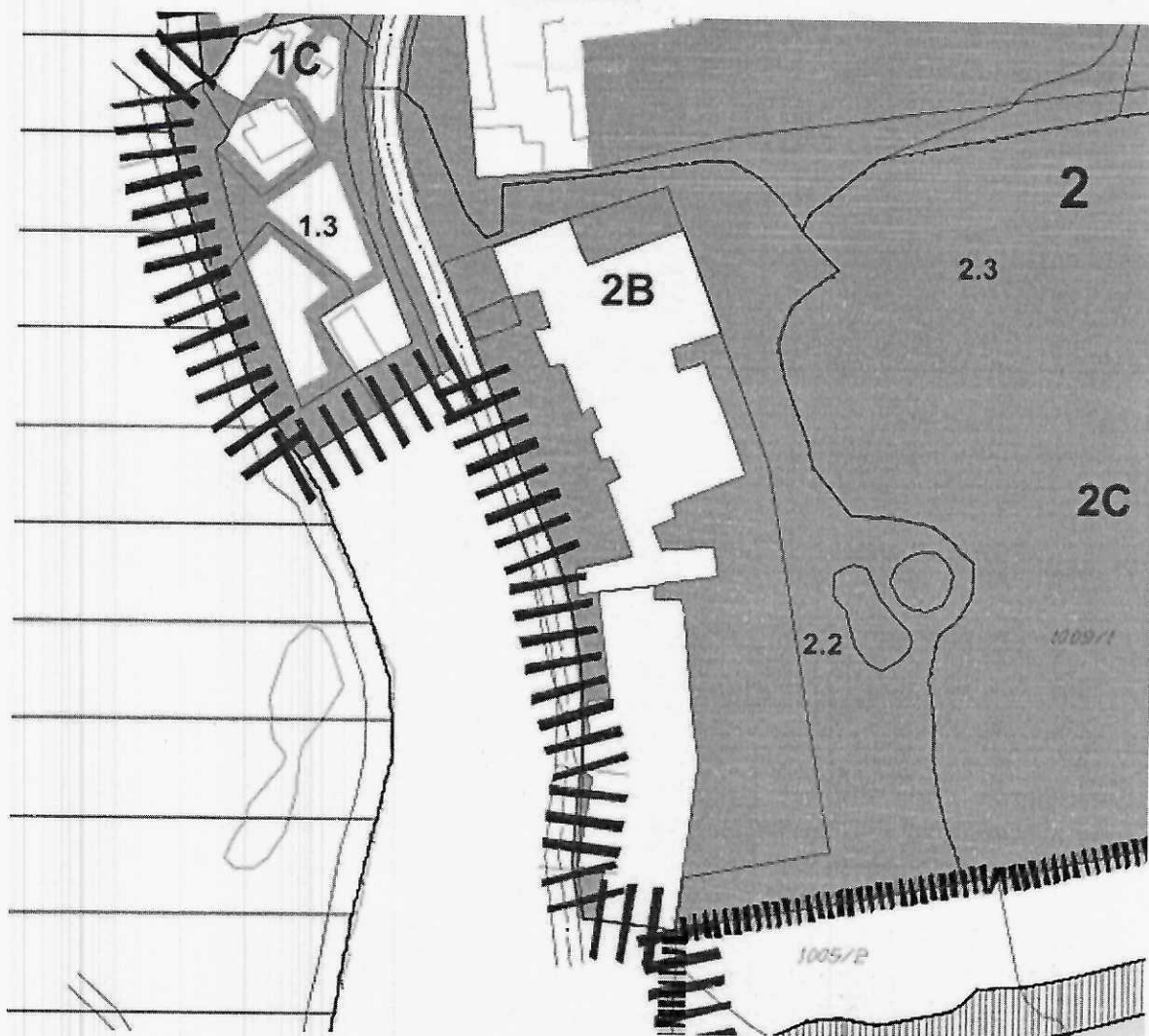


RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

-  - jednorodnično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
-  - višeporodnično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
-  - apartmansko stanovanje
-  STANOVANJE SA POSLOVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA I USLUGAMA
-  KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
-  HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni, porodični)
-  TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI
- (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)
-  UGOSTITELJSKI KAPACITETI -
(restorani, bifei, bistroi, picerije, konobe, taverne, diskoteke, pivnice...)
-  KONGRESNI SADRŽAJI
-  SMEŠTAJNI KAPACITETI SA UGOSTITELJSKIM I
KULTURNO-ZABAVNIM SADRŽAJIMA
-  OBJEKTI DRUŠTVENOG STANDARDA
-  VERSKI OBJEKTI
-  SPORTSKO-REKREATIVNI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI
-  UREĐENE ZELENE POVRŠINE
-  -



5.0. DETALJNA NAMENA POVRŠINA

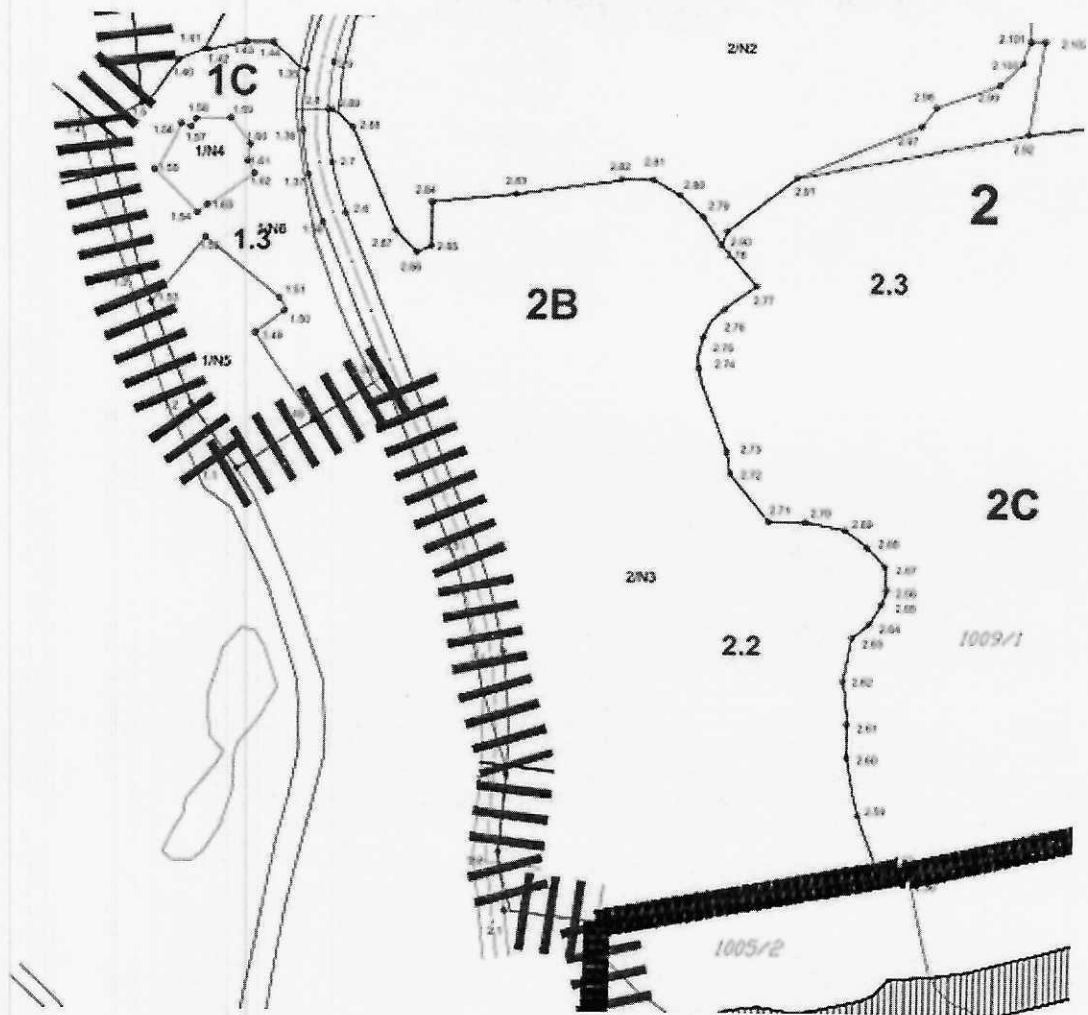


ZELENE POVRŠINE :

-  JAVNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE
-  PRIVATNO ZELENILLO
-  ŠUMA



10.0. HORTIKULTURNO REŠENJE

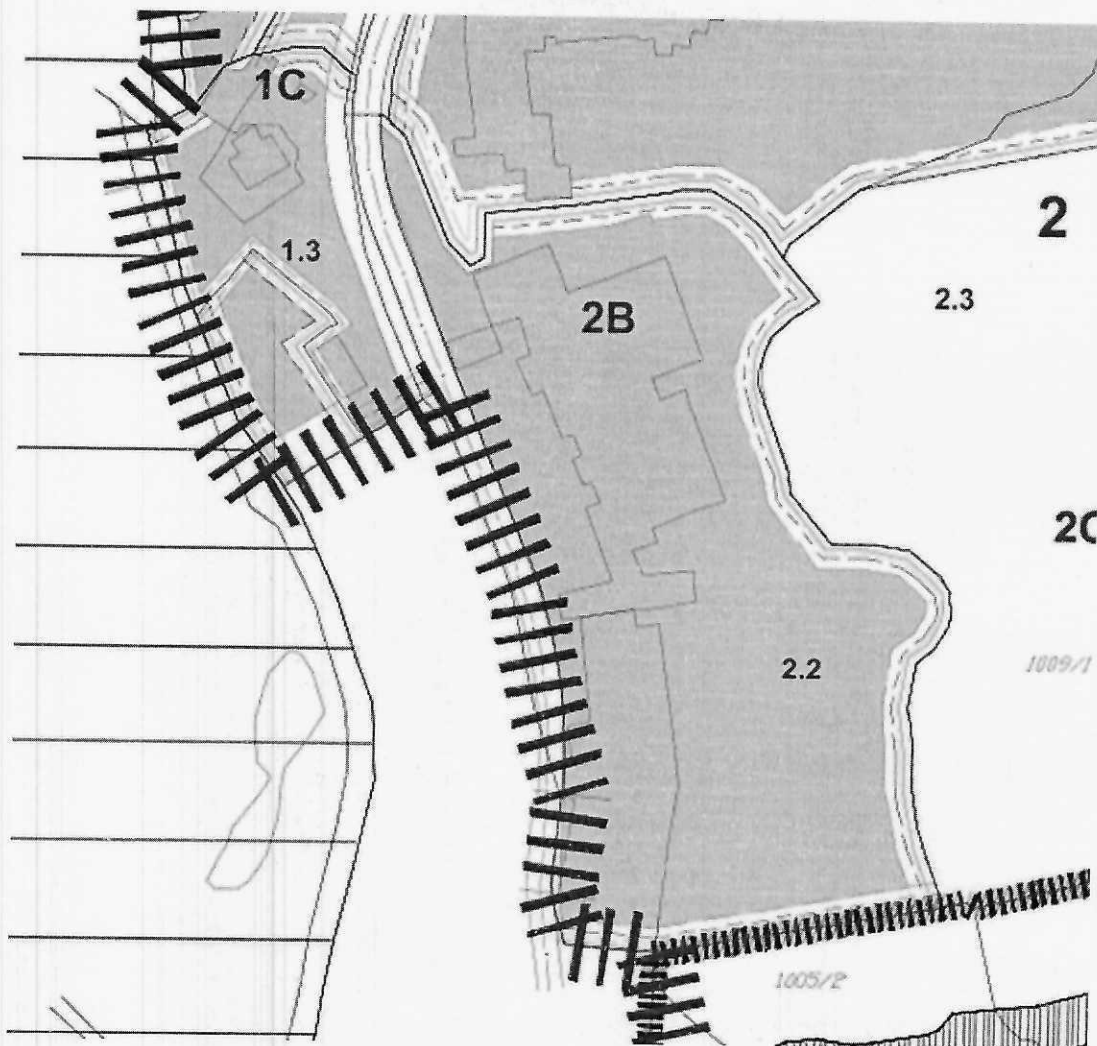


LEGENDA:

	GRANICA PLANA		OSOVINA KOLOVOZA
	GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO		IVICA KOLOVOZA
	KATASTARSKA PARCELA		TROTOAR
	REGULACIONA LINIJA		PARKING
	GRANICA PODBLOKOVA		PEŠAČKA STAZA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		NADZEMNA JAVNA GARAJA
	OZNAKA BLOKOVA		TUNEL
	OZNAKA PODBLOKOVA		PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE		NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA
	RIVA		-ZELENA GALERIJA
	POTOK		
	MORE		



7.0. NACRT PARCELACIJE



EGENDA:

GRANICA PLANA

GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

RIVA

POTOK

MORE

PLAŽA

KATASTARSKA PARCELA

POSTOJEĆI OBJEKTI

REGULACIONA LINIJA

GRANICA PODBLOKOVA

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

43 OZNAKA BLOKOVA

106D OZNAKA PODBLOKOVA

123.5 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

OSOVINA ULICE

IVICA KOLOVOZA

OSOVINA PEŠAČKE STAZE

IVICA PEŠAČKE STAZE

ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA

NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA

ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

GRAĐEVINSKE LINIJE

- GLAVNA PREDNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (preko 300cm od granice parcele)
- 1. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (75-100cm od granice parcele)
- 2. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
- 3. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-300cm od granice parcele)
- 4. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (preko 300cm od granice parcele)
- ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
- MINIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
- OPTIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-400cm od granice parcele)
- ZONA GRADENJA DEFINISANA PRAVILIMA REGULACIJE
- POTENCIJALNA ZONA GRADENJA
- UNUTRASNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRADENJA

9.0. REGULACIONO REŠENJE



LEGENDA

GRANICA PLANA

GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

KATASTARSKA PARCELA

POSTOJEĆI OBJEKTI

POTOK

MORE

OSOVINA KOLOVOZA

IVICA KOLOVOZA

TROTOAR

PARKING

PEŠAČKA STAZA

NADZEMNA JAVNA GARAŽA

TUNEL

GALERIJA

ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA

ŠETALIŠTE

PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE



12.0. PLAN SAOBRAĆAJA ANALITIČKO GEODETSKI ELEMENTI SA GENERALNIM NIVELACIONIM REŠENJEM

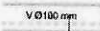
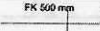
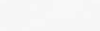


LEGENDA

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POTOK
-  MORE
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

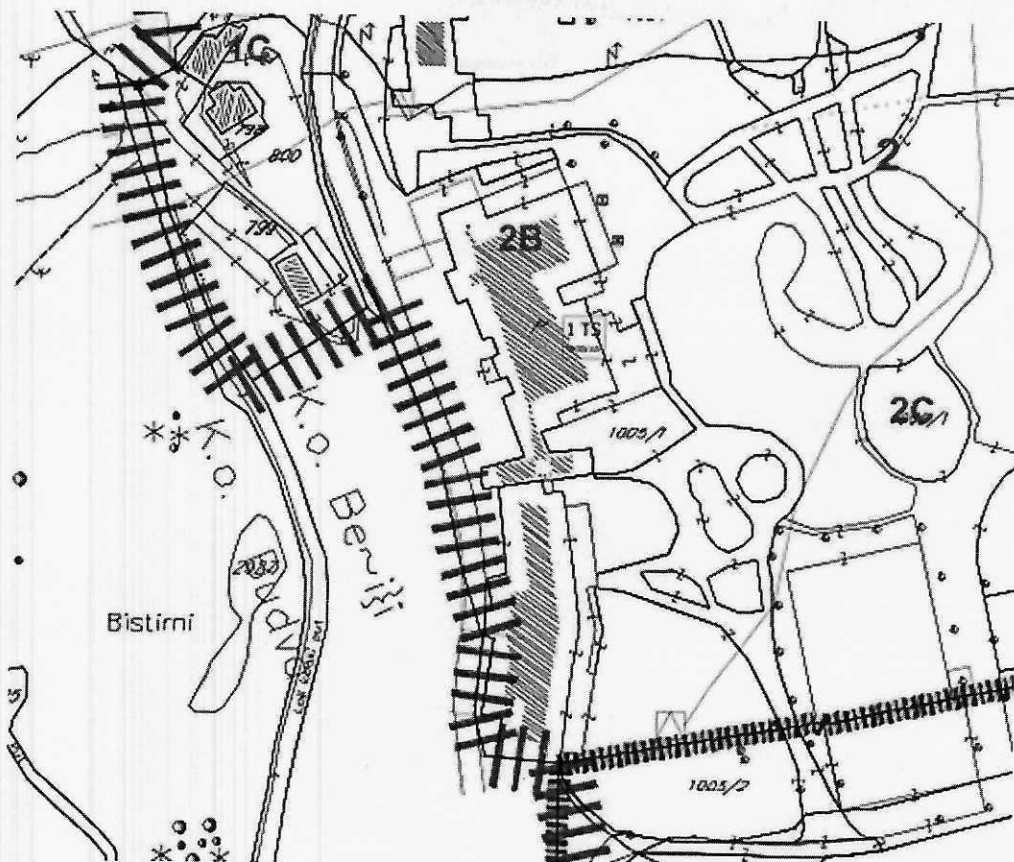
VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I OBJEKTI

POSTOJEĆE POSTOJEĆE POSTOJEĆE PLANIRANO
-ukida se- -rekonst. se po post. trasi-

- | | | | | |
|---|---|--|---|---------------------------------|
|  |  |  |  | REGIONALNI VODOVOD |
|  |  |  |  | VODOVOD |
|  |  |  |  | KIŠNA KANALIZACIJA |
|  |  |  |  | KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA |



13.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I POSTROJENJA



LEGENDA

GRANICA PLANA

GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

KATASTARSKA PARCELA

POSTOJEĆI OBJEKTI

POTOK

MORE

NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG
PUTA - ZELENA GALERIJA

ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA

PESAOČKI MOSTOVI I PASARELE

POSTOJEĆE

PLANIRANO



TS 35/10(20) kV



TS 10(20)/0,4 kV

1 TS
1000kVA

BROJ TS 10(20)/0,4kV U BLOKU

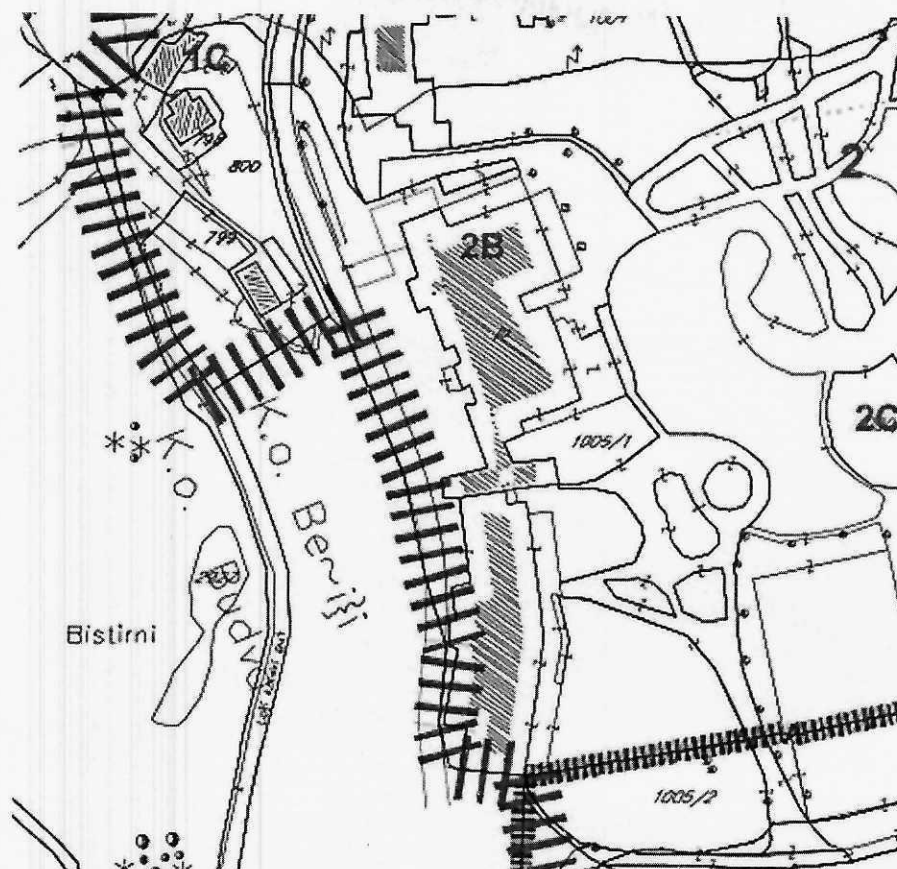
PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV

PODZEMNI EL. VODOVI 10kV

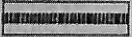
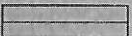
PODZEMNI EL. VODOVI 10(20)/0,4kV



14.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA ELEKTOENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA



LEGENDA

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POTOK
-  MORE
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE



15.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 30-09-2025				
Org. jed.	Jed. r. i. s. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	25-5273	6	



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-833
email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-236/25-UP1-17570/2

Podgorica, 24.09.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA

Uvaženi,

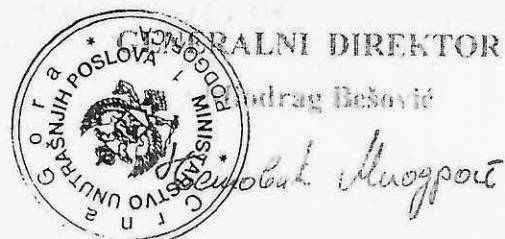
Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-5273/6 od 24.07.2025.godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UP1-17570/1 dana 28.07.2025. godine), u prilogu akta vam dostavljam **MISLIJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namijenjenog za hotelske komplekse, na urbanističkoj parceli UP 2.2. koju čini katastarska parcela broj: 1005/1 K.O. Bečići, u zahvatu D.U.P-a "Bečići" ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi br. 01/09), opština Budva, po podnosiocu zahtjeva "BELLEVUE HOTELS GROUP" d.o.o. Budva., 13-236/25-UP1-17570/2 od 24.09.2025. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić





Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Ivanova Tomaševića bb.
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-833

email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-236/25-UP-I-17570/2

Podgorica, 24.09.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-5273/6 od 24.07.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UP-I-17570/2 dana, 28.07.2025. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu **Mišljenja na Nacrt Urbanističko – tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namijenjenog za hotelske komplekse, na urbanističkoj parceli UP 2.2. koju čini komunalna parcela broj: 1005/1 K.O. Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići" ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi br. 01/09), opština Budva, po podnosiocu zahtjeva "BULLEVUE HOTELS GROUP" d.o.o. Budva.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 145 stav 3 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), člana 34 stav 1 tačka 6 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21 i 3/23), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),

daje se sledeće:

M I Š L J E N J E

- Prihvata se dostavljeni akt - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA sa aspekta definisanih zakonskih i tehničkih propisa koji će se primenjivati prilikom izrade tehničke dokumentacije (faze zaštite od požara), uz uslov da se isti dopuni sledećim:

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar ...") OPASNIH MATERIJALA (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima i gasovima I DRUGIM MEĐIJAMA (u sudove pod pritiskom) u potače predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskom, Građevinskom, sa Viskozim, Elektrotehničkom (JS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom izraditi PROJEKAT/ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21 i 3/23), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova), - Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili Klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 100 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br. 12/92), Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i ostalim tehničkim propisima - standardima (koji definišu oblast zaštite od požara), u čijem posebnom prilogu - grafičkom dijelu OBRADITI ZONE OPASNOSTI I BEZBJEDNOSNA RASTOJANJA SA MJERAMA ZAŠTITE OD POŽARA., KAO I OBAVEZNO PROJEKTOVATI SPOLJNU HIDRANTSKU MREŽU, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar PROJEKTOVATI UNUTRAŠNJU HIDRANTSKU MREŽU.

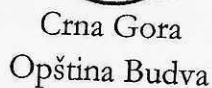
Obradili:

Nikola Goljević - Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić





Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, www.budva.me

Broj: 07-354/25-1367/1

Budva, 14.08.2025. godine.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

urbanizma i državne imovine

Primljeno:	02. 09. 2025
Org. za:	
Redni broj:	
Prilog:	
Vrijednost:	

OG-333/25-5273/6

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizmai državne imovine broj 07-354/25-1367/2 od 01.08.2025.godine (**Vaš broj 06-333/25-5273/4 od 24.07.2025.godine**) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta za hotelke komplekse na urbanističkoj parceli UP 2.2 u zahvatu DUP-a (Službeni list CG - opštinski propisi broj 01/09), na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 09/09), d o n o s i:

SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE NA KONTAKTNU SAOBRAĆAJNICU

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a Bečići karte: 6.0 Funkcionalna organizacija saobraćaja i 12.0 Plan saobraćaja.

U sklopu tekstualnog dijela DUP-a Bečići, Poglavlje 4.2.3 Regulaciono - nivelaciono rešenje sa parcelacijom i pokazateljima po blokovima, propisani su između ostalog, sledeći Uslovi za parcelaciju:

7. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).
8. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara, u okviru tekstualnog dijela DUP-a Bečići, navedeno je da urbanističku parcelu UP 2.2. čini kat.parcela 1005/1 KO Bečići. Tačni podatci o katastarskim parcelama koje formiraju predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata što je u slučaju izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 2.2 u zahvatu DUP-a „Bečići,, **je ispunjeno.**

Urbanistička parcela 2.2. KO Bečići ima kolski prilaz sa saobraćajnice Jadranski put M1, saobraćajnicom S80-80 koja se nalazi na kp. 1010/1 evidentirana kao javni put, svojina Crna Gora, sa pravom raspolaganja Opština Budva.

Za projektovanje protivpožarnih pristupnih puteva, okretnica i uređenih platoa postupiti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl.list SFRJ broj 8/95).

- za 0,30 do 0,60m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa (član 114)
5. Minimalna širina dvosmjerne prave rampe iznosu 6,5m (član 114)

Smernice za projektovanje saobraćajnog priključka

1. Udaljenost od raskrsnica

Priključak treba biti postavljen na odgovarajućoj udaljenosti od raskrsnica kako bi se smanjila mogućnost konflikta između vozila koja se uključuju u saobraćaj i onih koja prolaze kroz raskrsnicu. Preporučena udaljenost varira u zavisnosti od vrste puta i brzine.

2. Horizontalna i vertikalna regulacija

Projektovanje priključka mora obezbediti adekvatnu preglednost i omogućiti vozačima da pravovremeno reaguju na promene u saobraćaju. To uključuje pravilno oblikovanje krivina i nagiba, kao i osiguranje da su svi geometrijski elementi usklađeni s predviđenim brzinama.

3. Saobraćajna signalizacija

Postavljanje odgovarajućih saobraćajnih znakova i signalizacije je ključno za obezbeđivanje sigurnosti. Znakovi moraju biti jasno vidljivi i postavljeni na pravim mestima kako bi vozači mogli lako da ih primete i reaguju na njih.

4. Uslovi na terenu-preglednost

Osigurati da nema prepreka (npr. drveće, zgrade) koje bi mogle ometati vidljivost vozača prilikom ulaska ili izlaska iz priključka. U trouglovima preglednosti, ne smiju se saditi sadnice, ostavljati i postavljati predmeti, postrojenja, uređaji, materijali, graditi bilo kakvi objekti ili vršiti druge radnje koje ometaju preglednost opštinskog puta.

5. Propusnost saobraćaja

Priključak treba biti projektovan tako da omogući nesmetano odvijanje saobraćaja, uzimajući u obzir očekivani protok vozila. To može uključivati dodatne trake za skretanje ili usmeravanje saobraćaja kako bi se smanjile gužve.

6. Uzimanje u obzir različitih tipova vozila

Priključci moraju biti projektovani s obzirom na različite tipove vozila koja će ih koristiti, uključujući automobile, bicikle, pešake, teretna vozila, vatrogasna vozila... Ovo može zahtevati prilagođavanje širine traka i prostora za manevrisanje.

Prilikom projektovanja saobraćajnog priključka, važno je integrisati sve navedene aspekte kako bi se postigla maksimalna bezbednost u odvijanju saobraćaja. Pravilno planiranje i implementacija ovih smernica doprinose smanjenju rizika od nesreća i poboljšanju opšteg kvaliteta saobraćaja u urbanim sredinama.

Obradila:

Lidija Mijović dipl.ing.saob.

Lidija Mijović

Samostalni savjetnik,

Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

Tamara Goliš

Samostalni savjetnik,

Ivan Pejović dipl.ing.saob.

Ivan Pejović



Dostavljeno:

- imenovanom
- Arhivi
- u predmet



D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

www.vodovodbudva.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine				
Primljeno: 21. 08. 2025				
Org. jed.	Upr. i as. zbir.	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
06	-333/25	5273	1	4

Broj: 01-3819/2

Datum: 21. 08. 2025

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/25-5273/5 od 24.07.2025.godine (naš broj 01-3819/1 od 04.08.2025. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca DOO „Bellevue Hotels Group“ Budva, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA VODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJE I ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU KANALIZACIONU MREŽU

Katastarska parcela: 1005/1, KO Bečići, Urbanistička parcela: 2.2, DUP "Bečići", UT uslovima predviđena izgradnja objekta namijenjog za hotelske komplekse.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih Tehničkih uslova i sljedećim smjernicama:

- Predmetna parcela je opterećena instalacijama fekalne kanalizacije. Planirano je ukidanje ove kanalizacije, za šta je u toku izrada projektne dokumentacije. Do ukidanja sifona fekalne kanalizacije, naznačenog na priloženoj skici, nije dozvoljena izgradnja objekata u pojasu ovog cjevovoda.
- Hidrostatički nadpritisk u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 4,0 bara.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

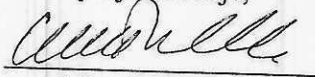
Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva

<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjjenama-i-dopunama>

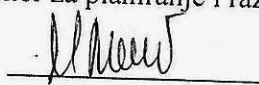
<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova koje izdaje Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Služba za planiranje i
projektovanje,


Momir Tomović

Sektor za planiranje i razvoj,







UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-19202/2025

Datum: 30.07.2025.

KO: BEČIĆI

CRNA GORA Službenica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	08.08.2025			
Org. jed.	Jed. klas. i naz.	Redni broj	Priog.	Vrijednost
06-333/25-5273/3				

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 06-333/25-5273/3 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 819 - IZVOD

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
1005	1		7 20/20	17/06/2020	KONJANE	Zemljište uz zgrade		7604	0.00
1005	1		7 7		KONJANE	KUPOVINA		105	0.00
1005	1	1	7 7		KONJANE	Parking		1158	0.00
1005	1	2	7 7		KONJANE	KUPOVINA		1586	0.00
1005	1	3	7 7	17/06/2020	KONJANE	Hotel		4	0.00
								10457	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
22667300000000	„BELLEVUE HOTELS GROUP,, DOO BUDVA BEČIĆI - BUDVA BUDVA Budva	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
1005	1	1	Hotel KUPOVINA	0	P1 1158	Svojina „BELLEVUE HOTELS GROUP,, DOO BUDVA BEČIĆI - BUDVA BUDVA Budva 1/1 22667300000000
1005	1	2	Hotel KUPOVINA	0	P1 1586	Svojina „BELLEVUE HOTELS GROUP,, DOO BUDVA BEČIĆI - BUDVA BUDVA Budva 1/1 22667300000000
1005	1	3	Zgrade u energetici GRADENJE	0	P 4	Svojina „BELLEVUE HOTELS GROUP,, DOO BUDVA BEČIĆI - BUDVA BUDVA Budva 1/1 22667300000000

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1005	1			1	Parking	10/01/2018 8:52	Hipoteka HIPOTEKA I REDA U UKUPNOM IZNOSU OD 16.000.000,00 EURA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIP. POVJERILOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA KAO I ZABILJEŽBOM EKSTENZIIVNOSTI, UŽJ 1128/17 OD 28.12.2017. GOD. NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.

Datum i vrijeme: 30.07.2025. 12:46:26

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	------------------------------	------------

IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA,NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA I EKSTEZIVNOST. ANEKS UGOVORA O HIPOTECI OSNOVNI UGOVOR BR.UZZ 858/19 OD 14.8.2019.G.SACINJEN U FORMI NOTARSKOG ZAPISA BR.UZZ 978/20 OD 22.10.2020.G NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.

1005	1			5	Parking	29/10/2020 9:3	Pravo zaloza HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 4.000.000,00 EURA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA,KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA,NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA I EKSTEZIVNOST. ANEKS UGOVORA O HIPOTECI OSNOVNI UGOVOR BR.UZZ 858/19 OD 14.8.2019.G.SACINJEN U FORMI NOTARSKOG ZAPISA BR.UZZ 978/20 OD 22.10.2020.G NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1005	1			6	Zemljište uz zgrade	10/09/2021 10:37	Hipoteka UPIS ANEKS UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 1101/21 OD 31.08.2021.G NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA .SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKREĆ.KOJA JE PREDMET HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK.POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUD.IZVRŠENJE NAKON DOSPJELOSRI POTRAŽIVANJA .NA NACIN ŠTO SE UPISUJE STANJE GLAVNICE NA DAN 30.8.2021.G 1.682.563,85 E SA ROKOM OTPLATE DO 15.5.2024PO UGOV.O KREDITU BR.950-882249 OD 13.8.2019.G I ANEKS I UGOV.O KREDITU OD 02.6.2020.G I ANEKS II OD 01.7.2021.G I ANEKS II OD 30.08.2021.G .CKB BANKA AD PODGORICA KAO HIP.POVJERILAC HIPOTEKA U IZNOSU OD 1.500.000,00 E PO UGOV.O REVOLVING KREDITU BR.949-88-108 OD 02.6.2020.G ANEKS I OD 16.10.2020.G.ANEKS II UGOV.O 30.8.2021.G.
1005	1			6	Parking	10/09/2021 10:37	Hipoteka UPIS ANEKS UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 1101/21 OD 31.08.2021.G NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA .SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKREĆ.KOJA JE PREDMET HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK.POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUD.IZVRŠENJE NAKON DOSPJELOSRI POTRAŽIVANJA .NA NACIN ŠTO SE UPISUJE STANJE GLAVNICE NA DAN 30.8.2021.G 1.682.563,85 E SA ROKOM OTPLATE DO 15.5.2024PO UGOV.O KREDITU BR.950-882249 OD 13.8.2019.G I ANEKS I UGOV.O KREDITU OD 02.6.2020.G I ANEKS II OD 01.7.2021.G I ANEKS II OD 30.08.2021.G .CKB BANKA AD PODGORICA KAO HIP.POVJERILAC HIPOTEKA U IZNOSU OD 1.500.000,00 E PO UGOV.O REVOLVING KREDITU BR.949-88-108 OD 02.6.2020.G ANEKS I OD 16.10.2020.G.ANEKS II UGOV.O 30.8.2021.G.
1005	1			7	Parking	25/10/2021 8:59	UPIS ANEKS UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 1100/21 OD 31.08.2021.G NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA .SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKREĆ.KOJA JE PREDMET HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK.POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUD.IZVRŠENJE NAKON DOSPJELOSRI POTRAŽIVANJA .NA NACIN ŠTO SE UPISUJE STANJE GLAVNICE NA DAN 30.8.2021.G. UGOVOR O INVESTICIONOM KREDITU BR.964-88-57 OD 25.12.2021.G SA ANEKSIMA I OD 05.2.2018.G ANEKS II OD 14.2.2019.G.ANEKS II OD 1.3.2018.G.. ANEKS IV OD 17.7.2018.G ANEKS BR.V OD 08.02.2019.G ANEKS VI OD 01.6.2020.G.ANEKS OD 01.7.2021.G I ANEKS VIII OD 30.8.2021.G NA NACIN ŠTO SE UPISUJE STANJE GLAVNICE U IZNOSU OD 6.641.414,07 E SA ROKOM OTPLATE DO 25.12.2019.G. UGOVOR O ONVESTICIONOM KREDITU BR.964-88-58 OD 25.12.2017.G SA ANEKSIMA ANEKS I OD 7.5.2018.G. ANEKS II OD 17.7.2018.G I ANEKS III OD 8.02.2019.G ANEKS IV OD 01.6.2020.G ANEKS V OD 01.7.2021.G ANEKS VI OD 30.8.2021.G. STANJE GLAVNICE U IZNOSU OD 4.303.883,85 E SA ROKOM OTPLATE DO 25.12.2029.G UGOV.O INVESTICIONOM KREDITU BR.964-88-59 OD 25.12.2017.G SA ANEKSINMA I OD 08.02.2019.G.ANEKS II OD 26.3.2019.G ANEKS II OD 01.6.2020.G ANEKS IV OD 01.7.2021.G I ANEKS V OD 30.8.2021.G .
1005	1			7	Zemljište uz zgrade	25/10/2021 8:58	UPIS ANEKS UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 1100/21 OD 31.08.2021.G NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA .SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKREĆ.KOJA JE PREDMET HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK.POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUD.IZVRŠENJE NAKON DOSPJELOSRI POTRAŽIVANJA .NA NACIN ŠTO SE UPISUJE STANJE GLAVNICE NA DAN 30.8.2021.G. UGOVOR O INVESTICIONOM KREDITU BR.964-88-57 OD 25.12.2021.G SA ANEKSIMA I OD 05.2.2018.G ANEKS II OD 14.2.2019.G.ANEKS II OD 1.3.2018.G..

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1005	1	1		1	Hotel	10/01/2018 8:52	Hipoteka HIPOTEKA I REDA U UKUPNOM IZNOSU OD 16.000.000,00 EURA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENJE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIP. POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA KAO I ZABILJEŽBOM EKSTENZIVNOSTI. UZZ 1128/17 OD 28.12.2017. GOD. NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1005	1	1		1	Hotel	10/01/2018 8:52	Hipoteka HIPOTEKA I REDA U UKUPNOM IZNOSU OD 16.000.000,00 EURA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENJE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIP. POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA KAO I ZABILJEŽBOM EKSTENZIVNOSTI. UZZ 1128/17 OD 28.12.2017. GOD. NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1005	1	1		2	Hotel	12/06/2020 9:4	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO- HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 3.500.000,00 EURA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENJE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA KAO I ZABILJEŽBOM EKSTENZIVNOSTI, NA OSNOVU ANEKSA UGOVORA O HIPOTECI BR. UZZ 483/20 OD 09.06.2020. GODINE (OSNOVNI UGOVOR BR. UZZ 858/19 OD 14.8.2019.G. KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1005	1	1		2	Hotel	20/08/2019 7:48	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO- HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENJE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA KAO I ZABILJEŽBOM EKSTENZIVNOSTI, NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI BR. UZZ 858/19 OD 14.08.2019. GODINE KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1005	1	1		3	Hotel	12/06/2020 9:4	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO- HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 3.500.000,00 EURA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENJE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA KAO I ZABILJEŽBOM EKSTENZIVNOSTI, NA OSNOVU ANEKSA UGOVORA O HIPOTECI BR. UZZ 483/20 OD 09.06.2020. GODINE (OSNOVNI UGOVOR BR. UZZ 858/19 OD 14.8.2019.G. KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1005	1	1		3	Hotel	17/06/2020 9:38	ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJ.BR.1.HOTEL .3P2 POV. 4059m2.SA POSEBNIM DJELOVIMA POSLOVNI PROSTORI U UGOSTITELJSTVU PD1.PD2.PD3.PD4. PD5.PD6-NEMA DOZVOLU I OBJ.BR.2-HOTEL P3. POV.536M2 SA POSEBNIM DJELOVIMA -GARAZA PD1--POSLOVNI PROSTOR U UGOSTITELJSTVU PD2. PD3 I PD4--NEMA DOZVOLU, ASVE PREMA ELABORATU BR.953-104-417/20 OVEREN OD STRANE UPRAVE ZA NEKRETNOSTI -PJ BUDVA 08.4.2020.G NA KAT.PARC.1005/1.
1005	1	1		4	Hotel	29/10/2020 9:3	Pravo zaloge HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 4.000.000,00 EURA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA.KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENJE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA I EKSTENZIVNOST. ANEKSA UGOVORA O HIPOTECI OSNOVNI UGOVOR BR.UZZ 858/19 OD 14.8.2019.G.SACINJEN U FORMI NOTARSKOG ZAPIŠA BR.UZZ 978/20 OD 22.10.2020.G NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	------------------------------	------------

7.5.2018.G. ANEKSA II OD 17.7.2018.G I ANEKS III OD 8.02.2019.G. ANEKS IV OD 01.6.2020.G ANEKS V OD 01.7.2021.G ANEKS VI OD 30.8.2021.G. STANJE GLAVNICE U IZNOSU OD 4.303.883,85 E SA ROKOM OTPLATE DO 25.12.2029.G UGOV.O INVESTICIONOM KREDITU BR.964-88-59 OD 25.12.2017.G SA ANEKSINMA I OD 08.02.2019.G.ANEKS II OD 26.3.2019.G. ANEKS II OD 01.6.2020.G. ANEKS IV OD 01.7.2021.G I ANEKS V OD 30.8.2021.G.

1005	1	1		7	Hotel	09/09/2022 9:31	UPIS ANEKSA UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 1415/22 OD 26.08.2022.G NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA.(OSNOVNI UGOVOR UZZ 858/19 OD 14.8.2019.G) .SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRET.KOJA JE PREDEMT HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK.POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUD IZVRŠENJE NAKON DOSPIJELOSRI POTRAŽIVANJA NA NAČIN ŠTO SE UPISUJE IANOS KREDITA OD 1.500.000.00 E SA ROKOM VAŽENJA DO 31.10.2022.G SA DOSPIJEĆEM 31.10.2022.G. ANEKS I UGOVORA O KREDITU OD 16.10.2020.G ANEKS II OD 30.8.2021.G. ANEKS III OD 23.12.2021.G.I ANEKS IV OD 18.8.2022.G.ZAKLJUČEN IZMEĐU BELLEVUE HOTELS GROUP DOO BUDVA KAO KORISNIKA KREDITA I CKA AD PODGORICA KAO HIP.POVJERIOCA U IZBISU OD 1.5000.00E SA ROKOM ZAŽENJA DO 31.10.2022.G SA DOSPIJEĆEM 31.10.2022.G.NOMIN.KAMATNA STOPA 2.35% ZATEZNA KAMATNA STOPA ZA DUGOVANJE PO GLAVNICI 9%.NOTAR KNEŽEVIĆ DALIBOR UZZ 1415/22 OD 26.8.2022.G.
1005	1	1		7	Hotel	09/09/2022 9:31	UPIS ANEKSA UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 1415/22 OD 26.08.2022.G NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA.(OSNOVNI UGOVOR UZZ 858/19 OD 14.8.2019.G) .SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRET.KOJA JE PREDEMT HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK.POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUD IZVRŠENJE NAKON DOSPIJELOSRI POTRAŽIVANJA NA NAČIN ŠTO SE UPISUJE IANOS KREDITA OD 1.500.000.00 E SA ROKOM VAŽENJA DO 31.10.2022.G SA DOSPIJEĆEM 31.10.2022.G. ANEKS I UGOVORA O KREDITU OD 16.10.2020.G ANEKS II OD 30.8.2021.G. ANEKS III OD 23.12.2021.G.I ANEKS IV OD 18.8.2022.G.ZAKLJUČEN IZMEĐU BELLEVUE HOTELS GROUP DOO BUDVA KAO KORISNIKA KREDITA I CKA AD PODGORICA KAO HIP.POVJERIOCA U IZBISU OD 1.5000.00E SA ROKOM ZAŽENJA DO 31.10.2022.G SA DOSPIJEĆEM 31.10.2022.G.NOMIN.KAMATNA STOPA 2.35% ZATEZNA KAMATNA STOPA ZA DUGOVANJE PO GLAVNICI 9%.NOTAR KNEŽEVIĆ DALIBOR UZZ 1415/22 OD 26.8.2022.G.
1005	1	1		8	Hotel	30/01/2023 13:44	Hipoteka KONTINUIRANE HIPOTEKE NA MAKSIMALNI IZNOS OD 20.000.000.00 EURA SA ROKOM OD 12 GODINA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSRI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJAPROTIV SVAKOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI. NI UGOVOR BR.UZZ 858/19 OD 14.8.2019.G. KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.NOTARSKI ZAPI UZZ BR. 1301/22 OD 27.12.2022.G NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ BUDVE.
1005	1	1		8	Hotel	30/01/2023 13:44	Hipoteka KONTINUIRANE HIPOTEKE NA MAKSIMALNI IZNOS OD 20.000.000.00 EURA SA ROKOM OD 12 GODINA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSRI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJAPROTIV SVAKOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI. NI UGOVOR BR.UZZ 858/19 OD 14.8.2019.G. KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.NOTARSKI ZAPI UZZ BR. 1301/22 OD 27.12.2022.G NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ BUDVE.
1005	1	2		1	Hotel	10/01/2018 8:52	Hipoteka HIPOTEKA I REDA U UKUPNOM IZNOSU OD 16.000.000.00 EURA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIP. POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSRI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA KAO I ZABILJEŽBOM EKSTENZIVNOSTI UZZ 1128/17 OD 28.12.2017. GOD. NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1005	1	2		5	Hotel	29/10/2020 9:3	Pravo zaloga HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 4.000.000,00 EURA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA, KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA, NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA I EKSTEZIVNOSTI ANEKS UGOVORA O HIPOTECI OSNOVNI UGOVOR BR.UZZ 858/19 OD 14.8.2019.G. SACINJEN U FORMI NOTARSKOG ZAPISA BR.UZZ 978/20 OD 22.10.2020.G NOTARA KNEŽEVIC DALIBORA IZ BUDVE.
1005	1	2		5	Hotel	25/10/2021 9:0	UPIS ANEKSA UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 1100/21 OD 31.08.2021.G NOTARA KNEŽEVIC DALIBORA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJA JE PREDEMT HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUD. IZVRŠENJE NAKON DOSPIJELOSRI POTRAŽIVANJA, NA NAČIN ŠTO SE UPISUJE STANJE GLAVNICE NA DAN 30.8.2021.G. UGOVOR O INVESTICIONOM KREDITU BR.964-88-57 OD 25.12.2021.G SA ANEKSIMA I OD 05.2.2018.G ANEKS II OD 14.2.2019.G ANEKS III OD 1.3.2018.G ANEKS IV OD 17.7.2018.G ANEKS BR.V OD 08.02.2019.G ANEKS VI OD 01.6.2020.G ANEKS OD 01.7.2021.G I ANEKS VIII OD 30.8.2021.G NA NAČIN ŠTO SE UPISUJE STANJE GLAVNICE U IZNOSU OD 6.641.414,07 E SA ROKOM OTPLATE DO 25.12.2019.G. UGOVOR O ONVESTICIONOM KREDITU BR.964-88-58 OD 25.12.2017.G SA ANEKSIMA ANEKS I OD 7.5.2018.G ANEKS II OD 17.7.2018.G I ANEKS III OD 8.02.2019.G ANEKS IV OD 01.6.2020.G ANEKS V OD 01.7.2021.G ANEKS VI OD 30.8.2021.G STANJE GLAVNICE U IZNOSU OD 4.303.883,85 E SA ROKOM OTPLATE DO 25.12.2029.G UGOV. O INVESTICIONOM KREDITU BR.964-88-59 OD 25.12.2017.G SA ANEKSINMA I OD 08.02.2019.G ANEKS II OD 26.3.2019.G ANEKS II OD 01.6.2020.G ANEKS IV OD 01.7.2021.G I ANEKS V OD 30.8.2021.G.
1005	1	2		6	Hotel	09/09/2022 9:31	UPIS ANEKSA UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 1415/22 OD 26.08.2022.G NOTARA KNEŽEVIC DALIBORA (OSNOVNI UGOVOR UZZ 858/19 OD 14.8.2019.G) SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJA JE PREDEMT HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUD. IZVRŠENJE NAKON DOSPIJELOSRI POTRAŽIVANJA, NA NAČIN ŠTO SE UPISUJE IANOS KREDITA OD 1.500.000,00 E SA ROKOM VAŽENJA DO 31.10.2022.G SA DOSPIJEĆEM 31.10.2022.G. ANEKS I UGOVORA O KREDITU OD 16.10.2020.G ANEKS II OD 30.8.2021.G ANEKS III OD 23.12.2021.G. ANEKS IV OD 18.8.2022.G. ZAKLJUČEN IZMEĐU BELLEVUE HOTELS GROUP DOO BUDVA KAO KORISNIKA KREDITA I CKA AD PODGORICA KAO HIP. POVJERIOCA U IZBISU OD 1.5000.000E SA ROKOM ZAŽENJA DO 31.10.2022.G SA DOSPIJEĆEM 31.10.2022.G. NOMIN. KAMATNA STOPA 2.35% ZATEZNA KAMATNA STOPA ZA DUGOVANJE PO GLAVNICI 9% NOTAR KNEŽEVIC DALIBOR UZZ 1415/22 OD 26.8.2022.G.
1005	1	2		6	Hotel	10/09/2021 10:37	Hipoteka UPIS ANEKSA UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 1101/21 OD 31.08.2021.G NOTARA KNEŽEVIC DALIBORA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJA JE PREDEMT HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUD. IZVRŠENJE NAKON DOSPIJELOSRI POTRAŽIVANJA, NA NAČIN ŠTO SE UPISUJE STANJE GLAVNICE NA DAN 30.8.2021.G. 1.682.563,85 E SA ROKOM OTPLATE DO 15.5.2024. PO UGOV. O KREDITU BR.950-882249 OD 13.8.2019.G I ANEKS I UGOV. O KREDITU OD 02.6.2020.G I ANEKS II OD 01.7.2021.G I ANEKS III OD 30.8.2021.G. CKB BANKA AD PODGORICA KAO HIP. POVJERILAC HIPOTEKA U IZNOSU OD 1.500.000,00 E PO UGOV. O REVOLVING KREDITU BR.949-88-108 OD 02.6.2020.G ANEKS I OD 16.10.2020.G ANEKS II UGOV. OD 30.8.2021.G.
1005	1	2		7	Hotel	25/10/2021 9:0	UPIS ANEKSA UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 1100/21 OD 31.08.2021.G NOTARA KNEŽEVIC DALIBORA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJA JE PREDEMT HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUD. IZVRŠENJE NAKON DOSPIJELOSRI POTRAŽIVANJA, NA NAČIN ŠTO SE UPISUJE STANJE GLAVNICE NA DAN 30.8.2021.G. UGOVOR O INVESTICIONOM KREDITU BR.964-88-57 OD 25.12.2021.G SA ANEKSIMA I OD 05.2.2018.G ANEKS II OD 14.2.2019.G ANEKS III OD 1.3.2018.G ANEKS IV OD 17.7.2018.G ANEKS BR.V OD 08.02.2019.G ANEKS VI OD 01.6.2020.G ANEKS OD 01.7.2021.G I ANEKS VIII OD 30.8.2021.G.



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1005	1	3		2	Zgrade u energetici	17/06/2020 9:30	Hipoteka HIPOTEKA I REDA U UKUPNOM IZNOSU OD 16.000.000,00 EURA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIP. POVJERILOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA KAO I ZABILJEŽBOM EKSTENZIVNOSTI. UZZ 1128/17 OD 28.12.2017. GOD. NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1005	1	3		2	Zgrade u energetici	10/09/2021 10:37	Hipoteka UPIS ANEKSA UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 1101/21 OD 31.08.2021.G NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA .SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETKOJA JE PREDEMT HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK.POVJERILOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUD.IZVRŠENJE NAKON DOSPIJELOSRI POTRAŽIVANJA .NA NAČIN ŠTO SE UPISUJE STANJE GLAVNICE NA DAN 30.8.2021.G. 1.682.563,85 E SA ROKOM OTPLATE DO 15.5.2024PO UGOV.O KREDITU BR.950-882249 OD 13.8.2019.G I ANEKS I UGOV.O KREDITU OD 02.6.2020.G I ANEKSA II OD 01.7.2021.G I ANEKS II OD 30.8.2021.G .CKB BANKA AD PODGORICA KAO HIP.POVJERILOCA HIPOTEKA U IZNOSU OD 1.500.000,00 E PO UGOV.O REVOLVING KREDITU BR.949-88-108 OD 02.6.2020.G ANEKS I OD 16.10.2020.G.ANEKS II UGOV.OD 30.8.2021.G.
1005	1	3		3	Zgrade u energetici	25/10/2021 9:0	UPIS ANEKSA UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 1100/21 OD 31.08.2021.G NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA .SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETKOJA JE PREDEMT HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK.POVJERILOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUD.IZVRŠENJE NAKON DOSPIJELOSRI POTRAŽIVANJA .NA NAČIN ŠTO SE UPISUJE STANJE GLAVNICE NA DAN 30.8.2021.G. UGOVOR O INVESTICIONOM KREDITU BR.964-88-57 OD 25.12.2021.G SA ANEKSIMA I OD 05.2.2018.G ANEKS II OD 14.2.2019..ANEKS II OD 1.3.2018.G.. ANEKS IV OD 17.7.2018.G .ANEKS BR.V OD 08.02.2019.G .ANEKS VI OD 01.6.2020.G.ANEKS OD 01.7.2021.G I ANEKS VIII OD 30.8.2021.G NA NAČIN ŠTO SE UPISUJE STANJE GLAVNICE U IZNOSU OD 6.641.414,07 E SA ROKOM OTPLATE DO 25.12.2019.G . UGOVOR O ONVESTICIONOM KREDITU BR.964-88-58 OD 25.12.2017.G SA ANEKSIMA ANEKS I OD 7.5.2018.G. ANEKSA II OD 17.7.2018.G I ANEKS III OD 8.02.2019.G .ANEKS IV OD 01.6.2020.G ANEKS V OD 01.7.2021.G ANEKS VI OD 30.8.2021.G .STANJE GLAVNICE U IZNOSU OD 4.303.883,85 E SA ROKOM OTPLATE DO 25.12.2029.G UGOV.O INVESTICIONOM KREDITU BR.964-88-59 OD 25.12.2017.G SA ANEKSINMA I OD 08.02.2019.G.ANEKS II OD 26.3.2019.G .ANEKS II OD 01.6.2020.G .ANEKS IV OD 01.7.2021.G I ANEKS V OD 30.8.2021.G .
1005	1	3		3	Zgrade u energetici	17/06/2020 9:30	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO- HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 3.500.000,00 EURA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA , SA ZABRANOM OTUĐENJA ,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENJE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERILOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA KAO I ZABILJEŽBOM EKSTEZIVNOSTI. NA OSNOVU ANEKSA UGOVORA O HIPOTECI BR. UZZ 483/20 OD 09.06.2020. GODINE.(OSNOVNI UGOVOR BR.UZZ 858/19.OD 14.8.2019.G . KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1005	1	3		4	Zgrade u energetici	09/09/2022 9:31	UPIS ANEKSA UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 1415/22 OD 26.08.2022.G NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA.(OSNOVNI UGOVOR UZZ 858/19 OD 14.8.2019.G) .SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETKOJA JE PREDEMT HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK.POVJERILOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUD.IZVRŠENJE NAKON DOSPIJELOSRI POTRAŽIVANJA .NA NAČIN ŠTO SE UPISUJE IANOS KREDITA OD 1.500.000,00 E SA ROKOM VAŽENJA DO 31.10.2022.G SA DOSPIJEĆEM 31.10.2022.G. ANEKS I UGOVORA O KREDITU OD 16.10.2020.G ANEKS II OD 30.8.2021.G .ANEKS III OD 23.12.2021.G.I ANEKS IV OD 18.8.2022.G.ZAKLJUČEN IZMEĐU BELLEVUE HOTELS GROUP DOO BUDVA KAO KORISNIKA KREDITA I CKA AD PODGORICA KAO HIP.POVJERILOCA U IZBISU OD 1.5000.00E SA ROKOM ZAŽENJA DO 31.10.2022.G SA DOSPIJEĆEM 31.10.2022.G.NOMIN.KAMATNA STOPA 2.35% ZATEZNA KAMATNA STOPA ZA DUGOVANJE PO GLAVNICI 9% NOTAR KNEŽEVIĆ DALIBOR UZZ 1415/22 OD 26.8.2022.G.



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1005	1	3		9	Zgrade u enercetici	30/01/2023 13:44	BELLEVUE HOTELS GROUP DOO BUDVA KAO KORISNIKA KREDITA I CKA AD PODGORICA KAO HIP.POVJERIJOCA U IZBISU OD 1.5000.00E SA ROKOM ZAJENJA DO 31.10.2022.G SA DOSPIJEĆEM 31.10.2022.G.NOMIN.KAMATNA STOPA 2.35% ZATEZNA KAMATNA STOPA ZA DUGOVANJE PO GLAVNICI 9%.NOTAR KNEŽEVIĆ DALIBOR UZZ 1415/22 OD 26.8.2022.G. Hipoteka KONTINUIRANE HIPOTEKE NA MAKSIMALNI IZNOS OD 20.000.000.00 EURA SA ROKOM OD 12 GODINA U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIALNE BANKE AD PODGORICA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIJOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJAPROTIV SVAKOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI. NI UGOVOR BR.UZZ 858/19.OD 14.8.2019.G. KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.NOTARSKI ZAPI UZZ BR. 1301/22 OD 27.12.2022.G NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ BUDVE.

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



36000000322



104-919-19203/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-19203/2025

Datum: 30.07.2025

KO: BEČIĆI

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 06-333/25-5273/3 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 550 - 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
797	1		7 7		BEČIĆI	Šume 3. klase VIŠE OSNOVA		33606	30.25
								33606	30.25

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0408934710494	ČUKVAS VESELINA BORIS UL.LAMARTINOVA 3/13,BEOGRAD BEOGRAD Beograd	Sukorišćenje	17/3734
0404915245017	ANTELJEVIĆ MARKO BUDISLAVA NJEGOŠEVA 75 Herceg Novi Herceg Novi	Sukorišćenje	17/14936
6036000002920	DRŽAVNA SVOJINA RCG S PRAVOM KORISCENJA OPSTINE BUDVA -	Sukorišćenje	3673/3734
6036000000307	MICHELI BOJKA rođj.ANZULOVIĆ BEČIĆI BEČIĆI Bečići	Sukorišćenje	37/14936
2409938715133	ČUKVAS BRANKO SVETLANA VRANJAK 7. BUDVA Budva	Sukorišćenje	61/14936
2703945715268	ANZULOVIĆ-WINTLE TAMARA CAPE TOWN 2A ARCADIA JUŽNA AFRIKA -	Sukorišćenje	61/14936

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
797	1			1	Šume 3. klase	13/12/2007	Zabilježba spora NA DIJELU SVIH SUVLASNIKA.
797	1			2	Šume 3. klase	13/12/2007	Zabilježba spora SVIH SUVLADNIKA.
797	1			3	Šume 3. klase	08/10/2010	Zabilježba spora POKRENUTOG PRED OSN.SUDOM IZ KOTORA BR.P. 938/09.PO TUZBI RAFILOVIĆ RATKA,MILANKE, ŽARKA,BRANKA I ILIJENA DIJELU PARC.SVIH SUVLASNIKA.
797	1			4	Šume 3. klase	29/04/2015 10:51	Zabilježba postupka ZABILJEZBA SPORA POKRENUTOG PRED OSNOVNIM SUDOM IZ KOTORA 06.07.2012 GOD. BR. P 877/12/12 PO TUZBI RAFILOVIĆ VASILJA IZ BUDVE PROTIV TUZENIH OPSTINA BUDVA, BUDVA HOLDING DOO BUDVA I REPULIKE CRNE GORE

Datum i vrijeme: 30.07.2025. 12:47:15

NA GORA

IVA ZA NEKRETNOSTI

ČNA JEDINICA: BUDVA

14.08.2025.

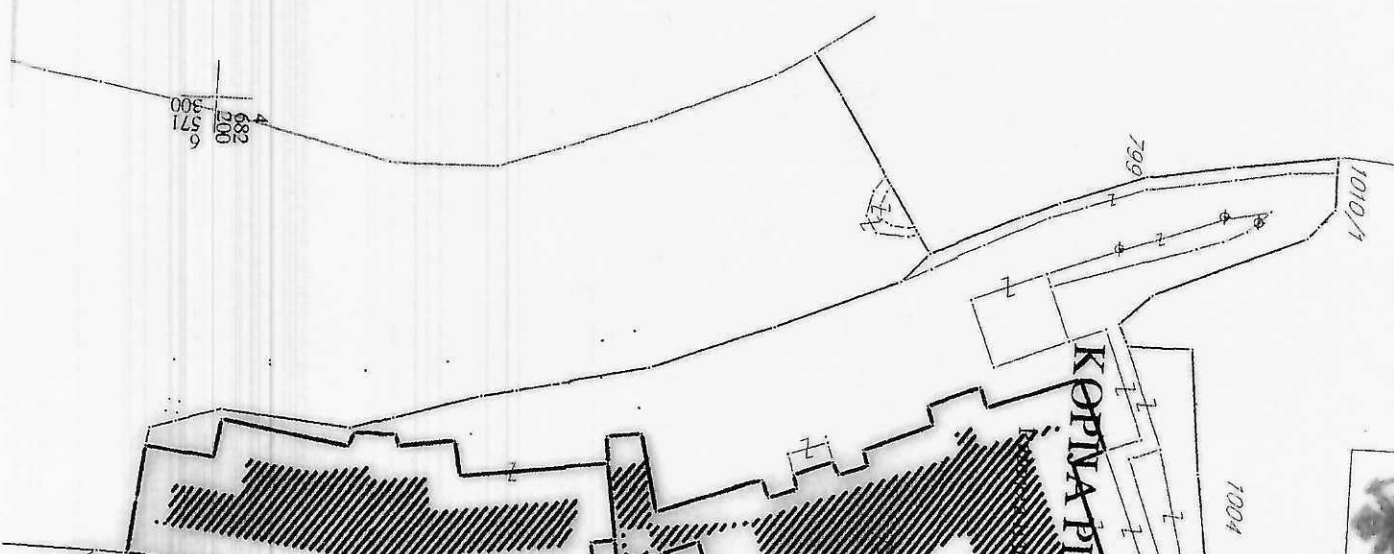


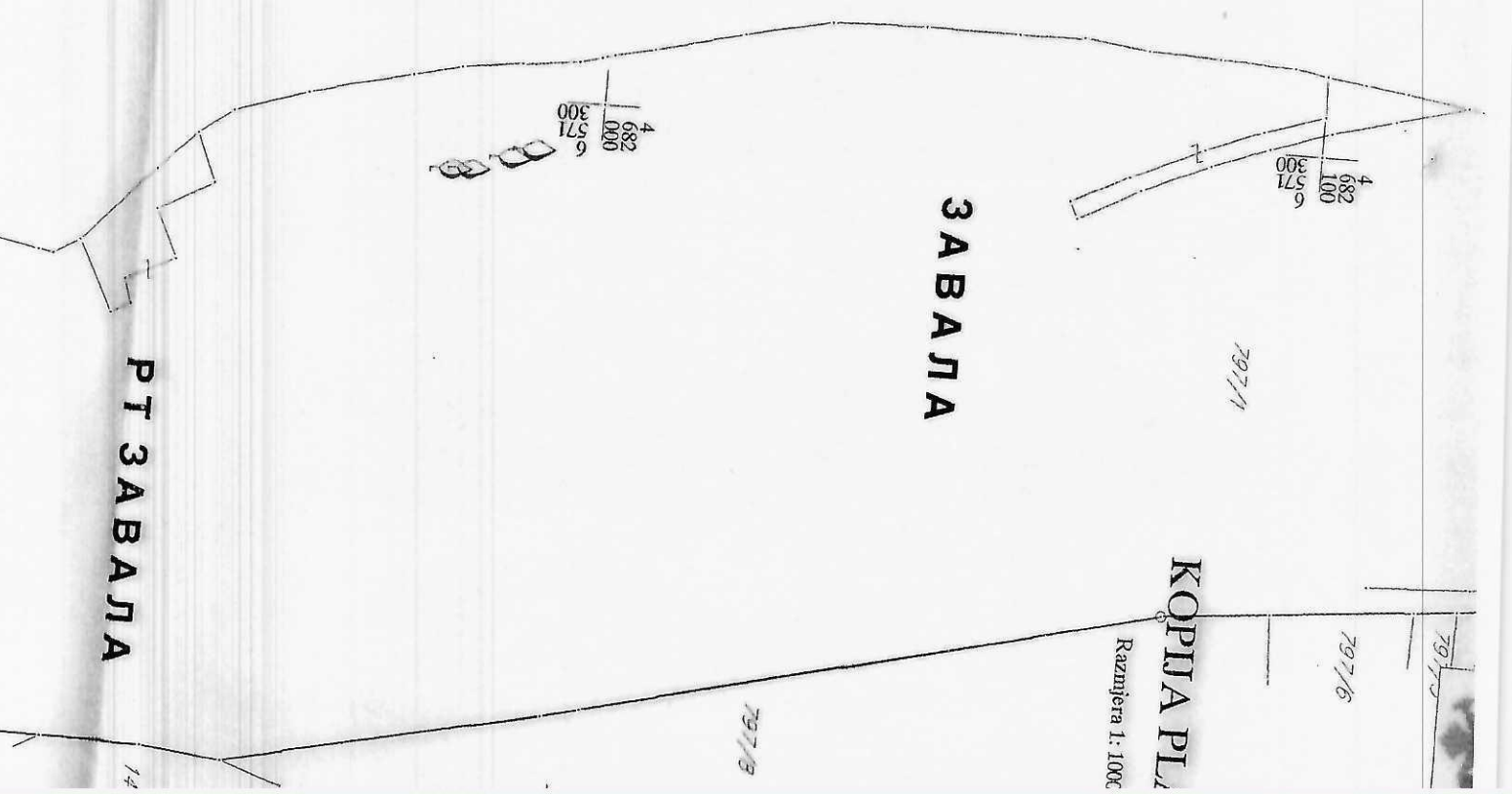
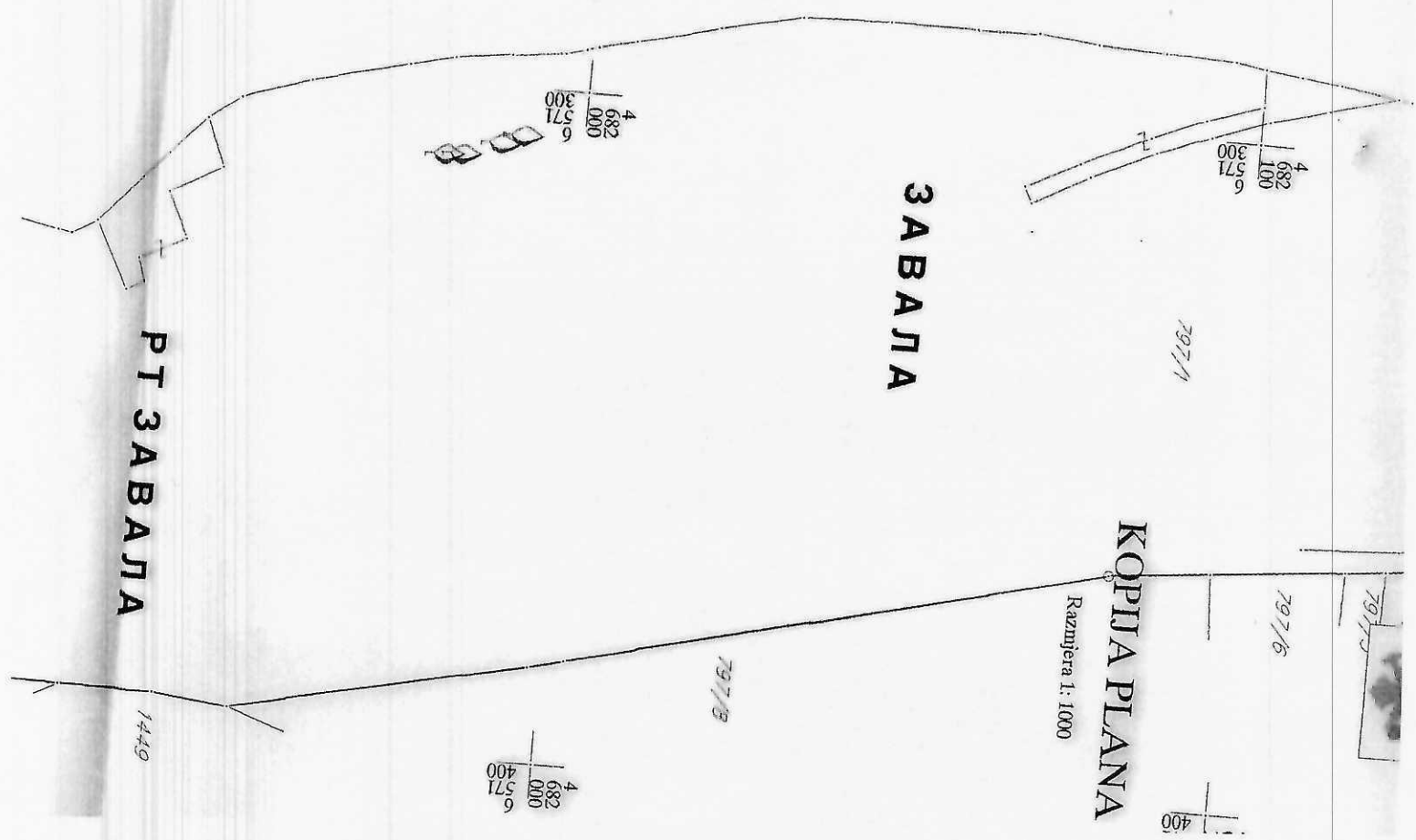
NA GORA

IVA ZA NEKRETNOSTI

ČNA JEDINICA: BUDVA

14.08.2025.







Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 31.7.2025				
Org. jed.	Red. broj	Prilog	Vrijednost	
06-333/25-5273/2				

Podgorica, 29.07.2025. godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2399/1

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2399/1 od 28.07.2025. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-5273/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta za hotelske komplekse, na urbanističkoj parceli UP 2.2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, (Sl. Crne Gore – opštinski propisi br.01/09), opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru DOO „Bellevue Hotels Group“, obavještavamo vas sledeće.

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelske komplekse van urbanih sredina, kao i njihove prateće sadržaje“, redni broj 14, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Imajući u vidu navedeno, a s obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da se u konkretnom slučaju radi o građenju objekta za hotelske komplekse, neophodno je da Nosilac projekta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu, kod Agencije za zaštitu životne sredine kod nadležnog organa.

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me