



ЦРНА ГОРА
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

Адреса: IV Пролетерске бригаде 19
81000 Подгорица, Црна Гора
Тел: +382 20 446 200
Тел: +382 20 446 339

Број: 04-332/26-2405/8

Подгорица, 30.04.2026. године

МИЛИЦА ФРАНЕТА

БУДВА
Голубовина С/47

Достављају се урбанистичко – технички услови број: 04-332/26-2405/8 од 30.04.2026. године, за израду техничке документације за изградњу на урбанистичкој парцели УП43 намјене туристичког насеља – хотел, у захвату Локалне студије локације „Крстац – Режевићи“ („Сл. лист ЦГ – општински прописи“, бр.11/12), општина Будва.

САГЛАСНА:
Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила:
Невена Јововић, генерална директорица

Верификовала:
Маја Мрдак, начелница Дирекције за
припрему урбанистичко техничких услова за Геопортал

Обрадила:
Тијана Савић Фемић

ДОСТАВЉЕНО:

- Подносиоцу захтјева
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- у списе предмета
- а/а

МИНИСТАР
Славен Радновић





1. Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25), a u vezi sa članom 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 Milice Franeta, izdaje:

2. **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**
za izradu tehničke dokumentacije

3. za izgradnju na urb.parceli UP 43 namjene turističko naselje – hotel, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Krstac - Reževići („Sl.list CG - opštinski propisi“, br.11/12), opština Budva.

4. **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** Milica Franeta

5. **POSTOJEĆE STANJE**

UP 43 se sastoji od kat.parcele br. 1815 i dijelova kat.parcela br.: 1816, 1817/1 KO Reževići I, u Budvi.

Prema grafičkom prilogu br. 01 „Geodetska podloga i granica zahvata“, na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih objekata.

Katastarska evidencija

Prema listu nepokretnosti 724 KO Reževići I, na kat.parceli br. 1815 evidentirana je njiva 5. klase površine 217 m², na kat.parceli br. 1816 voćnjak 4. klase površine 793 m², dok je na kat.parceli br. 1817/1 evidentiran pašnjak 4.klase površine 418 m².

6. **PLANIRANO STANJE**

6.1. **Namjena parcele odnosno lokacije**

Ulazni podaci iz GUP-a priobalnog pojasa za sektor Kamenovo- Buljarica i PPOB

- U postupku izrade ove lokalne studije lokacije korišćeni su podaci iz planova višeg reda, GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva, sektor Kamenovo-Buljarica i PPOB izmjene i dopune.
- Sagledani su ulazni podaci iz GUP-a i PPOB. GUP-om je predviđena zona stambeno-turističke izgradnje manje gustine. PPOB-a predviđen je turizam sa manjim zahvatom mješovite gradnje, stambeno-turističkom sa zelenilom.

Namjena lokacije

Prema grafičkom prilogu br. 16 „Namjena površina“ iz planskog dokumenta, planirana namjena urb.parcele UP 43 je turističko naselje T2.

Prema tekstualnom dijelu plana, u tabeli urbanističkih pokazatelja, namjena predmetne urb.parcele je **turističko naselje – hotel**.

Cijeli prostor je namijenjen objektima ambijentalne izgradnje. U okviru prostora ambijentalne izgradnje moguća je izgradnja:

- 1) stambenih objekata,
- 2) turističkih objekata visoke kategorije – manji porodični hoteli, aktivni eko-hoteli i i apart-hoteli,
- 3) manjih poslovnih objekata - ekološki prihvatljiva proizvodnja i usluge.

Uslovi za izgradnju turističkih objekata u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine

Svoju turističku funkciju područje LSL Krstac-Reževići može da ostvari kroz nekoliko ključnih turističkih orijentacija koje nisu u suprotnosti sa njegovom osjetljivom tradicionalnom strukturom. Turistički objekti u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine su objekti u kojima se turistima pruža usluga smještaja sa ili bez pružanja usluge ishrane.

Ovi turistički objekti i aktivnosti u njima ne smiju ugrožavati okolinu. Nijesu dozvoljeni ugostiteljsko turistički sadržaji i aktivnosti sa muzikom.

Turistički objekti se svojim gabaritom moraju uklapati u planiranu okolnu izgradnju i za njih važe uslovi koji su definisani za pretežnu namjenu zone u kojoj se urbanistička parcela nalazi.

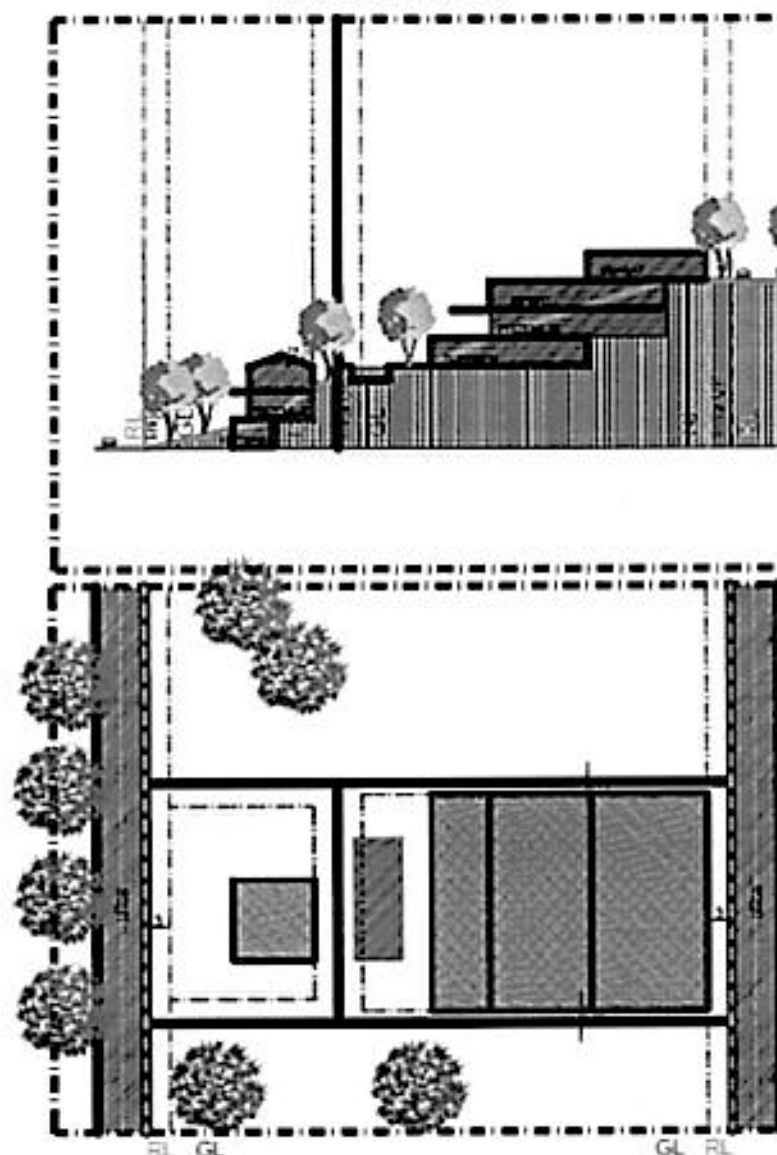
Porodični hotel. Moguće je izgraditi porodični hotel manjeg kapaciteta, koji je po svom sadržaju sposoban da se uklopi u staru građevinsku strukturu većih kuća ili čak i u strukturu jedne grupe kuća. Svako od sela u zaleđu ima nizove, grupe ili grozdove kuća koje se ne koriste, koje su propale i ruinirane i koje ima smisla kroz obnovu transformisati u ovakav tip hotela. Njegova glavna karakteristika je da postoji usklađenost između sposobnosti i mogućnosti porodice da vodi ovakvu vrstu objekta i njenog kapaciteta. Radi se o kapacitetu od 30, 50 ili 70 ležaja, sa ili bez hrane, sa ili bez nekih drugih pogodnosti za goste.

Aktivan eko-hotel. Ovaj tip hotela se naslanja na ideju porodičnog hotela, a od ovog se razlikuje time što kao svoj sastavni dio ima proizvodne poljoprivredne površine u čiju je obradu i održavanje uključen i sam gost.

Aktivan hotel je spoj modernog malog poljoprivrednog dela ili farme, sa jasnom orijentacijom ka proizvodnji zdrave hrane i smještajnog kapaciteta. Zamisao je da gosti budu oni koji sebi mogu da dozvole duži boravak, koji bi mogao da se poklopi sa poljoprivrednim ciklusom.

Ostali sadržaji komplementarni sa turizmom (rekreativni, kulturni i dr.). Svi sadržaji koji mogu da doprinesu razvoju turizma u naselju i komplementarni su sa njim su prihvatljivi pod uslovom da ne narušavaju graditeljsko nasljeđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisane ekosisteme sela, ne remete mir, niti zatvaraju vizure. To mogu biti umjetnički i zanatsko-umjetnički atelje ili studio, etnografski zbirka, otvoreni teren za male sportove (tenis, košarku, odbojku i sl.), prodavnica suvenira i lokalnih predmeta, znači sve ono što je u stanju da se uklopi u osjetljivo graditeljsko nasljeđe i tradicionalni ambijent.

**OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA
PORODICNI HOTEL NA TERENU U NAGIBU
SLOBODNO STOJEĆI**



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od 1426.81m².
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu 18 "Parcelacija i regulacija".
- Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih 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. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 1.5m-3m.
- Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

Za turizam:

- Max. koeficijent zauzetost je 0.35
- Max. koeficijent izgrađenost je 1.22
- Max. broj spratova objekta je 4 etaža S+P+2
- Max. spratna visina je 3,5 m (od poda do poda).
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je turizam. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata mora imati elemente tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao urbanističkih normativa i standarda za izgradnju stambenih objekata
- Krovovi su ravni, prohodne terase, ozelenjene sa mediteranskim biljkama.
- Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen 50%. Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju.
- Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

6.2. Pravila parcelacije

Uslovi parcelacije i regulacije

UP 43 se sastoji od kat.parcele br. 1815 i dijelova kat.parcela br. 1816, 1817 KO Reževići I, u Budvi. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.

Veličina i oblik urbanističke parcele

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije".

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli: Planirano stanje - urbanistički pokazatelji.

UP	BROJ KAT. STARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST
43	1815, 1816, 1817	1.420,81		

PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA	BRGP m ²	POSL. PROST. OR - 20% OO BRGP	KZ	KJ	PLANIRANA SPRATNOST
				1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRAĐENJA 5. REKONSTRUKCIJA 6. NOVI OBJEKAT					
TURISTIČKO NASELJE – HOTEL	500,00	500,00	500,00	1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT	1.750,00	20%	0,35	1,22	5+P+2

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena manja odstupanja površine (oko ± 5%) zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2.0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu podzida, a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

	Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
6.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu. Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način: - Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. - Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. - Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore. - Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. 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: - o slobodnostojeći objekti - 2,5m - o jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele; - o obostrano uzidani objekti - 0,0 m - Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m. - Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m. - Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova. - Kota prizemlja je: - o 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; - o na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

	Uslovi za nivelaciju Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem. Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: - 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); - Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 36/18). Prilikom izrade tehničke dokumentacije za projektovanje objekta turističke namjene poštovati Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore”, broj 36/18). Procedure izrade tehničko - investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
7.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA Obezbjedeње prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva: - da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih Života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta, - da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih Života, - prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina. Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda. Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno: 1. izraditi geotehnički elaborat kojim se detaljno određuju geomehničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi geomehnički podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,

2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte,
 3. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe
 4. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
 5. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom djelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
 6. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,
 7. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
 8. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
 9. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
 10. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
 11. sve polpome konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
 12. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjernih gravitacionih voda,
 13. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeko i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
 14. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja, kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
 15. vodovodnu i kanalizacionu mrežu projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
 16. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
 17. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
 18. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove izazove eventualna nagla slijeganja objekta.
- Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.
- Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

Zaštita od zemljotresa :

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvažavajući postavke prostornog plana Republike i usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja i panike.

Protivpožarna zaštita:

Nove objekte projektovati prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima.

Vatrogasnim vozilima je omogućiti pristup postojećem i planiranom objektu.

Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

Područje obuhvaćeno lokalnom studijom lokacije iznosi 13,77ha. Teren je u padu sa nagibom od približno 12-21%, i najvećim dijelom je pogodan za urbanizaciju.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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

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

Pravilnici:

- 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)
- 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)

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18 i 84/24), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

8. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Koncept ovog LSL je da se planskom izgradnjom malog inteziteta ničim ne ugrozi čovjekova okolina.

Zapravo usvajanjem ovog dokumenta potrebno je obezbjediti instrumente njegovog sprovođenja čijom bi se realizacijom obezbjedili optimalni uslovi stanovanja, odnosno konfor života bi bio na vrlo visokom nivou.

Organizacija prostora, tipologija objekata gdje dominiraju vile visokog konfora, apartmansi objekti sa sadržajima koji su u funkciji turizma, uslužno komercijalne djelatnosti, njihove

relativno male dimenzije gabarita i dispozicija u prostoru omogućuju „ambijentalnu izgradnju“ u zelenilu. Najveću pažnju treba posvetiti izgradnji objekata na lokacijama koje su obrasle vrijednim visokim zelenilom i maksimalno zaštititi njihovo uništenje. Ne treba dozvoliti devastaciju, već planom ovaj prostor treba dovesti na nivo ekskluzivnosti.

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog urbanističkog plana i projekta u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti koristeći se na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rješenje rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine.

Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na predmetnom prostoru ne ugrožavaju Životnu sredinu
- da gustine izgrađenosti budu u realnim okvirima.

Na predmetnoj teritoriji ima zaštićenih objekata, crkva Sv. Jovan na samom ulazu u selo.

Zona, koja je predmet obrade, LSL „Krstac-Reževići“ pripada djelimično izgrađenom prostoru koji je jedan od atraktivnijih dijelova ovog područja. Prostor je smješten iznad magistralnog puta, kat. opština Reževići I, i predstavlja područje koje je atraktivno sa ambijentom izuzetnih pejzažnih karakteristika terena i objekata u okruženju. Sa lokacije pruža se jedinstven pogled prema zalivu Drobni pijesak, i Sv.Stefanu, Skočičevojci i Rijeci Reževića.

Uticaji na životnu sredinu, u postojećem stanju, se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih i antropogenih činilaca.

Prirodni činiloci: geološka erozija tla (bez uticaja kiše ili vetra), pluvijalna erozija, fluvijalna erozija, seizmičnost tla, antropogeni činiloci, sve ukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata, uništavanje autohtone vegetacije, smanjenje ambijentalnih vrednosti unošenjem novih biljnih vrsta i izgradnjom novih objekata, smanjenje odnosa u koeficijentima oticaja i poniranja, u korist oticaja, urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu: buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.

Zelenilo planirano u okruženju, ali i na lokaciji (ozelenjena terasa na spratovima) omogućava pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).

Dekoratívno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoređi i nisko zelenilo, karakteristične vrste podneblja).

Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor.

U pogledu načina sprječavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.

Uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperatura i djelimično od padavina.

Odlaganje smeća i otpada :

Čvrsti komunalni otpad sa prostora LSL Krstac-Reževići prikupljati u kontejnerima.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

- na urbanističkim parcelama stambene namjene gdje je ukupna objekata BRGP veća od 500m²,
- na parcelama objekata turističke namjene.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće mogu se izgraditi:

- u okviru površina za linearno zelenilo,
- na pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno okretanje pješaka.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namjenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.

Sve eventualne divlje deponije zemlje, građevinskog otpada (šuta), kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. ukloniti.

O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima.

Za odstranjivanje smeća i organskog otpada predvidjeti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama.

Preporuke:

Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.

Rešiti deponovanje šuta i građevinskog materijala tako da isti ne dospeju u priobalje.

Spratnost objekata treba da bude takva da objekti gledajući s puta ne deluju kao visoki bedemi, a takođe i gledani s mora da prate liniju terena i ne zaklanjaju pogledom, eventualno, postojeće objekte stanovanja ili turističke namjene.

Strogo voditi računa o neširenju zone stanovanja oko turističkog kompleksa, već isti vegetacijom u rubnim delovima parcela ozeleniti krošnjastom, visokom vegetacijom.

Organizacija odvođenja komunalnog otpada mora biti sasvim usklađena sa komunalnim preduzećem i bez pravljenja lokalnih deponija, tokom čitave godine.

Infrastrukturni objekti snabdevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda treba da budu riješeni u potpunom skladu sa razvojnim programom snabdevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda opštine Budva, bez upuštanja upotrebljenih voda pomorskim ispustom u more.

Zaštita pejzaža

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se deluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioriteta i osnovna mera ističe se utvrđivanje zona sa različitim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrednosti, a time i pejzaž morskog dobra.

Posebno treba voditi računa o: racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora, što manjim zauzimanjem novih prostora, korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža, zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura, očuvanju vrednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane, zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža, zadržavanju autentičnosti pristana, zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

Mjere zaštite od otpadnih voda sa kopna

Otpadne vode sa kopna su veliki zagađivač morske vode, pogotovo u priobalnom pojasu. Shodno mjestu i načinu nastanka, otpadne vode su različite po količini i fizičko-hemijskim osobinama. Što se tiče određenih mjera zaštite od zagađivanja otpadnim vodama, one su već definisane kroz odgovarajuću domaću regulativu, koja se za sada nedovoljno ili uopšte ne primenjuje.

Mjere zaštite od bujičnih tokova sa kopna

Bujični tokovi sa kopna sami po sebi se ne mogu smatrati zagađivačima. Oni su sezonskog karaktera i javljaju se u periodu jakih kiša, naglog topljenja snega što je u zadnje vreme ređa pojava i sl. Međutim, ono što se dešava sa bujičnim kanalima dovodi do toga da se oni pretvaraju u zagađivače morske vode. Naime, radi se o nekontrolisanom i prekomernom uklanjanju samonikle vegetacije sa njihovih oboda, bacanju raznovrsnog otpada i ispuštanju otpadnih voda u njih, njihovom sužavanju, betoniranju i sl.

Zaštita od bujica

Bujice su vrlo živ i dinamičan sistem u kojem se faktori (reljef, klima, geološki sastav, pedološki sloj, biljni pokrivač i način iskorišćavanja zemljišta) uvijek menjaju, pa bi samo direktan uvid na terenu mogao dati tačan obim potrebnih radova, jer samo optimalnom kombinacijom tehničkih i bioloških zahvata može se riješiti problem erozije zemljišta i uređenja bujičnih tokova.

To su radovi na izgradnji različitih poprečnih građevina, kanala, kineta, suvo međe, potpornih zidova itd.

	Antierozione mjere podrazumjevaju aktivnosti kojima se utiče na način obrade, održavanja i upravljanja zemljištem, šumama i vodama i na način njihovog iskorišćenja. Svi antierozivni zahvati, tehnički i biološki, moraju se međusobno dopunjavati. Zato savremeni način zaštite od štetnog dejstva bujičnih tokova ostvaruje se kroz izgradnju sisteme hidrotehničkih, šumskomeliorativnih, agro-meliorativnih itd. radova i mjera. 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 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16, 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-931/2 od 08.04.2026. godine.
9.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Zelenilo turističkog naselja Planirana je izgradnja "turističkog naselja u zelenilu" sa visokim stepenom ozelenjenosti parcela, sa slobodnim i zelenim površinama luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 60 m² po ležaju za objekte sa 3 * do 100 m² po ležaju za objekte sa 5*. Površina nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 50% površine parcele. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora formirati prijatne ambijente za boravak gostiju. Naglasak dati dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakteristike autentične slike područja. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Primorja, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka, materijalima i pratećim sadržajima (bazeni, sportski tereni). Kod planiranja i razmještanja turističkih objekata i sadržaja voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija, kako autohtona tako i tradicionalno kultivisana (masline). Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela. Rekultivisati postojeću makiju koja obodno uokviruje parcele u jedinstvenom postupku sa uređenjem prostora oko objekata. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama na način koji po formi, koloritu i strukturi odražava okolnu vegetaciju. Smjernice za uređenje: - zelenilo treba da bude reprezentativno; koristiti autohtone vrste kao i vrste mediteranskog podneblja - objekte inkorporirati u postojeće zelenilo i maksimalno očuvati postojeće kvalitetno i funkcionalno zelenilo - primjenjivati tradicionalni način uređenja terasastih parcela (terase, pergole sa puzavicama, stepeništa, podzide, kamene ograde, pjacete, ukrasne biljke, masline, agrumi) - horizontalne i vertikalne površine podzida ozeleniti puzavicama, dekorativnim mediteranskim perenama, sezonskim cvijećem, sukulentama i ukrasnim žbunjem - za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama - primjenom puzavica ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem - preporučuje se izgradnja "zelenih krovova" - formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje - očuvati prirodnu konfiguraciju terena, usjeke raditi samo u izuzetnim slučajevima i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti nastale "ožiljke" u prostoru - obodnim masivima zelenila obezbijediti povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama - predvidjeti strukturne elemente visokog turizma – bazene, sportske terene i sl. - objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim modernim materijalima. Izbor materijala i kompozicija zastora treba da budu reprezentativni - ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste - mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekata

	- predvidjeti sadnju školovanih sadnica drveća min. visine 3,5 m - projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje. Postojeće zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela.
10.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su definisani Zakonom 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 obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
11.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjediti 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 i 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). Neophodno je obezbjediti 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 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.
12.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /
13.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
14.	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, 84/18, 84/24). Akt Sekretarijata za privredu Opštine Budva broj: UPI-13-319/26-244/1 od 14.04.2026. godine.
15.	MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKTA Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
16.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
16.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Planirano stanje Prognoza snage Za određivanje potreba u električnoj snazi i energiji planiranog konzuma usvojeni su normativi. Kako dominantan sadržaj LSL „Krstac“, čine turistički sadržaji korišćeni su odvojeni normativi za turističke sadržaje – vile, i porodični hotel. <u>Porodični hotel</u> Kao normativ iz PP Budve specifična vršna snaga se kreće od 40 do 120 W/m² po m² korisne površine u zavisnosti od namjene objekata tercijalnih djelatnosti. Kako se kroz LSL razmatra

	struktura planiranih tercijalnih isključivo hotelskih (porodični hotel 500m²), usvajam 100W/m². Tako vršna snaga na nivou tercijalnih sadržaja iznosi: $P_{v,por-hot} = 500m^2 \times 100W/m^2 = 50,0 \text{ kW}$ Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: - Tehnička preporuka za prikljuke 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 24 „Elektroenergetska mreža“.
16.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. Prema grafičkom prilogu 23 „Vodovodna mreža, fekalna i atmosferska kanalizacija“ i tehničkih uslova broj: 01-2167/2 od 02.04.2026. godine, izdati od „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Budva.
16.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu 22 „Saobraćaj“ i tehničkim uslovima nadležnih organa.
16.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukture poštovati: - Zakon o elektronskim komunikacijama (“Sl list CG”, br.100/24) - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“Sl list CG”, br.33/14) - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“Sl list CG”, br.41/15) - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Sl list CG”, br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Sl list CG”, br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima (“Sl list CG”, br. 6/15). Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://ekip.me/page/elektronik-communications/ecnetworks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Prema grafičkom prilogu 25 „Telefonija“.
17.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
18.	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 43
Površina urbanističke parcele (m ²)	1.426,81m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,35
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,22
Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	1750m ² (max.površina po objektom 500 m ² , 20% poslovanja)
Spratnost	S+P+2
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
STACIONARNI SAOBRAĆAJ	
Planirana uređena parkirališta planirana su uz saobraćajnice, kako je dato u grafičkom prilogu. Predviđeni hotel ima parkiranje za prolazne goste na javnim parkinzima a za goste smještene u hotelu podzemne garaže koje će biti date kroz projektnu dokumentaciju.	
LSL-om je predviđeno da svaki objekat koji treba da se gradi mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima (u suterenskom i/ili podrumskom dijelu) po normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta	
Kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:	
Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNI SADRŽAJI	1 PM na 50 m ² bruto površine
Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2.50(2.30)X5.0m Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvetljenje. Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži mogu biti jednoetažne ili višeeetažne(podzemne). Garae se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12%, a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min.2.75m, širina rampe u krivini po voznoj traci min. 3,70m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mjesta min5.0mx2.5m, a širina prolaza min5.5m. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.	
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
Namjena prostora je turizam, izgradnja koja podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.	
- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja. - Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao urbanističkih normativa i standarda za izgradnju objekata	

	- Krovovi su ravnih, kosih - dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač keramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. - Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječno bijelu boju. - Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera. - Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. - Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP objekta. - Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. - Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. - Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnost
	Novi objekti Kada su u pitanju novi objekti koje treba graditi jasno je da prilikom projektovanja istih treba posvetiti veliku pažnju sistemu energetske efikasnosti objekta. Odgovorno i ekonomično postupanje sa sirovinama kojih ima sve manje, upravo je na sektoru gradnje sve važnije. Traže se koncepti koji su ujedno ekološki opravdani i ekonomični. Potrebno je analizirati sektore stanovanja kao i sektore svih ostalih objekata u smislu odabira lokacije za gradnju orijentacije objekata, uvažavati ružu vjetrova i ostalih klimatskih elemenata. Takođe, treba obratiti ozbiljnu pažnju u odabiru termičke zaštite objekata u obradi fasade, prozorskih otvora, vrata kao i termičke zaštite krovnih ravni. Neophodno je odabrati i koristiti dobre sisteme grijanja i hlađenja objekata kao i koristiti sunčevu energiju i energiju podzemnih geotermalnih voda gdje se postiže i vrlo važan ekološki efekat. Uštede kod ovih sistema idu i do 75% što je vrlo bitan momenat kod uštede energije i smanjenje računa za grijanje i hlađenje objekata. Kod projektovanja i izgradnje novih objekata znači neophodno je posvetiti posebnu pažnju trima segmentima a to su: - smanjiti energetske gubitke - efikasno korišćenje energije - efikasna proizvodnja energije Smanjenje energetskih gubitaka Preko toplotnih mostova nepovratno se gubi priličan dio toplotne energije. Sa sistemima nove generacije prozora i vrata kao i novih fasadnih elemenata kako kod novih objekata tako i kod rekonstrukcije i adaptacije starih, troškovi gubitaka energije se mogu znatno smanjiti. Zahvaljujući optimalnoj konstrukciji komora sa termoprekidima i zaptivki, koji se primjenjuju na savremenim sistemima obrada fasada uključujući i otvore uspješno se zadržava toplota u unutrašnjosti objekata bez negativnog uticaja na rad samog objekta. Efikasno korišćenje energije Novi materijali koji se primjenjuju u građevinarstvu, njihova termička moć daleko je veća od klasičnih materijala i sve više se obraća pažnja termičke zaštite kao i alternativnih načina korišćenja energije kao što je već napomenuto, primjena geotermalne i solarne energije. Efikasna proizvodnja energije Sve više pažnje se posvećuje korišćenju obnovljive i neškodljive regenerativne energije koja je siguran snabdjevač energijom budućih generacija. Već danas se mogu smanjiti troškovi energije njihovom primjenom. Izmjenjivači toplote i sistemi toplotnih pumpi primjenom geotermalnih sondi i kolektora, otvorenog i zatvorenog sistema, koriste termička svojstva tla. Ovaj sistem već ima primjenu u svijetu i polako ulazi i na naše tržište. Kod ovih sistema utrošak električne energije je minimalan i svodi se samo na rad pumpi, oko 25%. Veliki uticaj na pozitivni energetski bilans objekata ima i sistem fotoćelija.

Daljim razvijanjem sistema kuća sa niskom energetsom potrošnjom u skladu sa propisima o uštedi energije, ispitivanjem i razvojem energetske efikasne gradnje, tehnologija i materijala, stručnjaci iz ove oblasti pružaju svoj doprinos iznalaženjem još efikasnijih načina na što većoj energetskej efikasnosti, na sve širem području u novogradnji i modernizaciji postojećih građevinskih objekata. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
Dostavljeno: - podnosiocu zahjete - Direkciji za inspekcijski nadzor - u spise predmeta - a/a	
OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:	Tijana Savić Femić 
DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Payičević 	
Prilozi: - Akt Ministarstva unutrašnjih poslova broj: 13-UP1-236/26-6536/2 od 26.03.2026. godine; - list nepokretnosti 724 KO Reževići I i kopija plana; - akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Budva broj: 01-2167/2 od 02.04.2026. godine; - akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-931/2 od 08.04.2026. god.; - akt Sekretarijata za privredu Opštine Budva broj: UPI-13-319/26-244/1 od 14.04.2026. godine.	

GRAFIČKI PRILOZI IZ PLANSKOG DOKUMENTA



	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	RUŠEVINE - KATASTAR
	STAMBENI OBJEKAT - KATASTAR
	STAMBENI OBJEKAT - DOBUJENI SNIMAK
	STAMBENI OBJEKAT - DOBUJENI SNIMAK



OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I GRADNI RAZVOJ	
DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE	
"KRSTAC" REŽEVIĆI - PREDLOG -	
POSTOJEĆE STANJE	
GEODETSKA PODLOGA I GRANICA ZAHVATA	
1:1000	
01	
2012.	
(Empty box for additional information)	



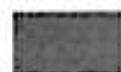
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



OŠTEČENA SEOSKA CJELINA



KOLSKE POVRŠINE - MAGISTRALA



PUT - KATASTAR



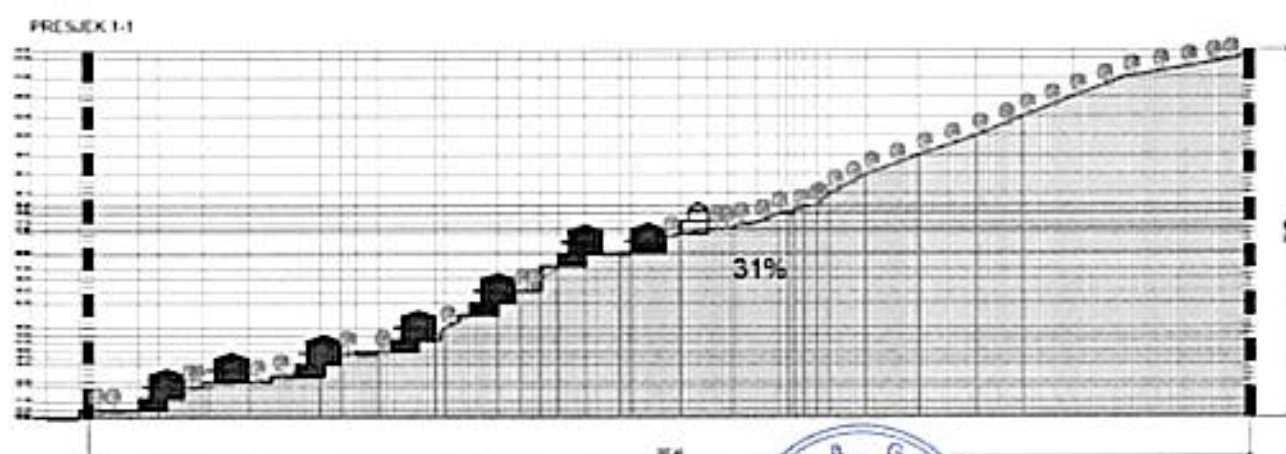
 DELPROJEKT d.o.o. Budva
 OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I GOSPODARSTVO
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "KRSTAC" REŽEVICI - PREDLOG -
POSTOJEĆE STANJE
KAMUJENA POVRŠINA
1:1000
05
2012.



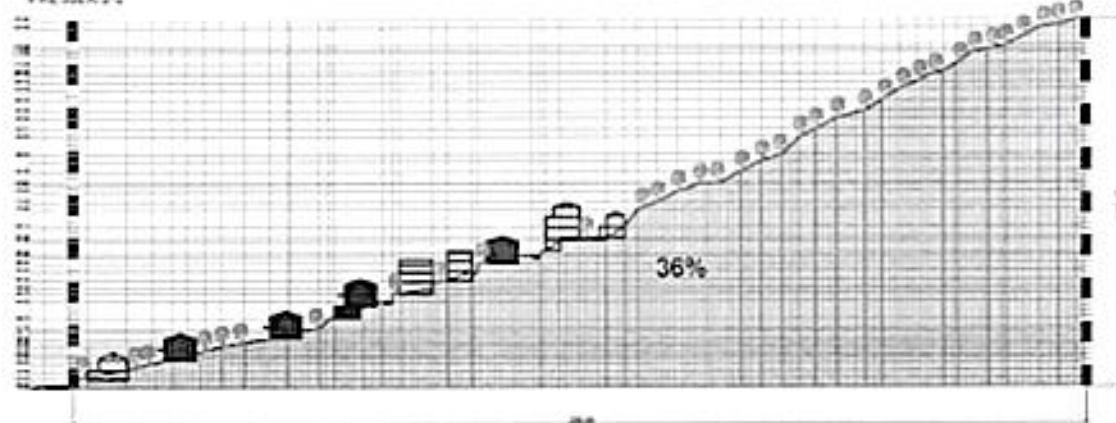
DELPROJEKT s.r.l. BUDA
OPŠTINA BUDVA POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU
DEL PROJEKT s.r.l. BUDA
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
"KOSTAC" REŽENJE - PREDLOG -
PLANIRANO STANJE
NAMJENA POVRŠINE
1:1000
16
2012

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	TROTOAR
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	PARKING
	OŠTEĆENA SEOSKA CIJELINA PREOBLIKOVANJE - PO
	TURISTIČKO NASELJE
	SPORT I REKREACIJA, RECEPCIJA SA PRATEĆIM SADRŽAJEM
	ZELENE POVRŠINE
	ZASTITNO ZELENILLO UZ SAOBRAĆAJNICU

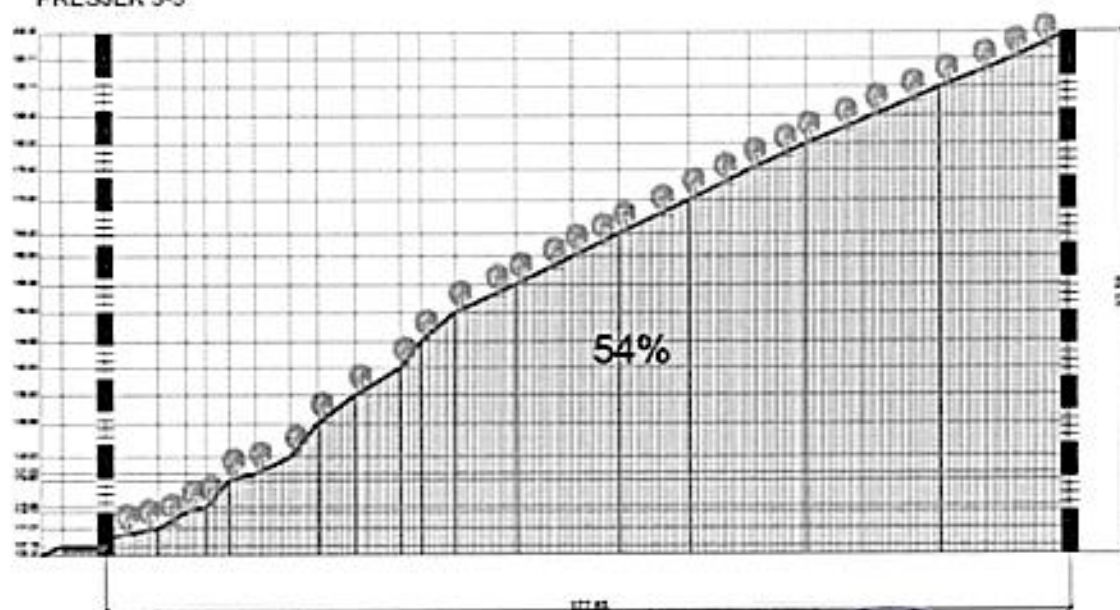




PRESJEK 2-2



PRESJEK 3-3



DEL PROJEKT
d.o.o. BUDVA

NAČELNIK



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
GRADIVNI RAZVOJ

ODRŽALAC

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVČI

- PREDLOG -

PLANIRANO
STANJE

DRŽAV

POPREČNI
PROFIL

SKALA

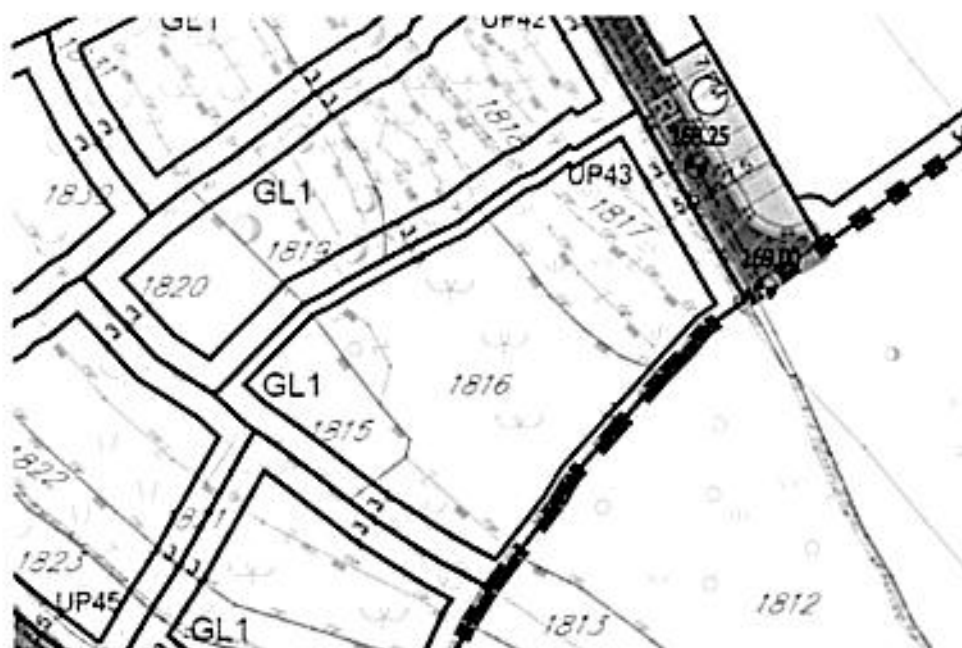
1:1000

LIST

17

LETO

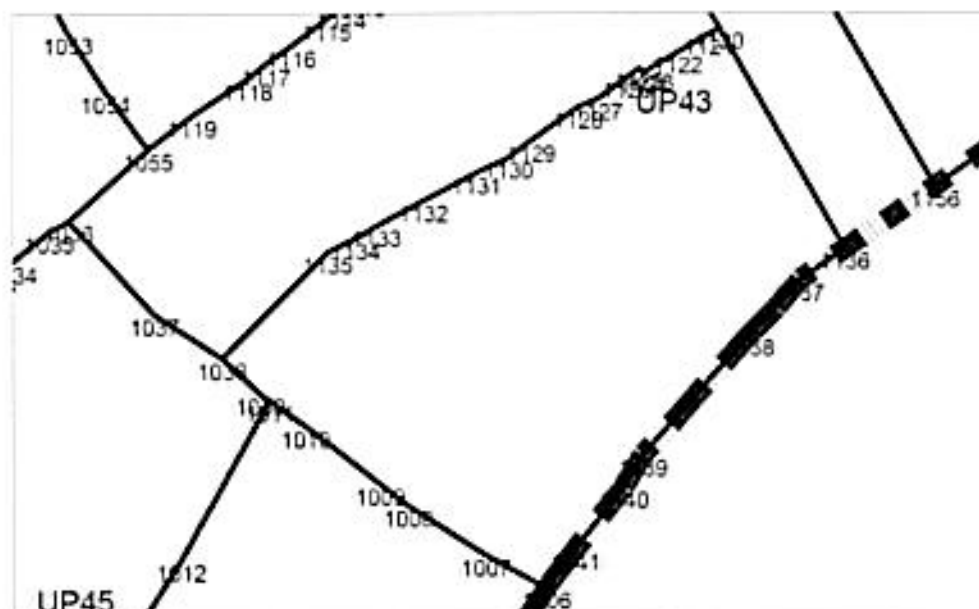
2012



- | | |
|--|---|
| | GRANICA STUDIJA LOKACIJE |
| | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |
| | BROJ URBANISTIČKE PARCELE |
| | BROJ URBANISTIČKE PARCELE - SEOSKA UGRADNJA |
| | BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO |
| | ZELENI POJAS |
| | REGULACIONA LINIJA |
| | GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA (polažni od, garaža) |
| | GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA (stajanje) |



DELPROJEKT d.o.o. BUDA
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I GRADIVARSTVO
DEL PROJEKT d.o.o. BUDA
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "KRSTAC" REŽEVIĆ - PREDLOG -
PLANIRANO STANJE
PARCELACIJA I REGULACIJA
1:1000
18
2012.



OPŠTINA BUDVA SEKRETARIAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I GRAĐEVINARSTVO	
DEL PROJEKT d.o.o. BUDA	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE	
"KRSTAC" REŽEVČI - PREDLOG -	
PLANIRANO STANJE	
PRILOG	
PARCELACIJA I KOORDINATNE TAČKE	
MASTROB 1:1000	
19	
2012	

1006 6575855 32 4675631 28
 1007 6575849 78 4675634 26
 1008 6575842 68 4675638 78
 1009 6575840 11 4675640 74
 1010 6575833 31 4675645 97
 1011 6575830 02 4675648 29
 1038 6575825 70 4675652 08
 1039 6575829 20 4675648 86
 1120 6575871 33 4675682 07
 1121 6575870 37 4675681 57
 1122 6575867 51 4675679 86
 1123 6575864 85 4675678 33
 1124 6575864 41 4675678 04
 1125 6575863 96 4675678 43
 1126 6575862 88 4675677 65
 1127 6575860 17 4675675 68
 1128 6575858 39 4675674 95
 1129 6575854 02 4675671 92
 1130 6575851 96 4675670 36
 1131 6575849 03 4675669 00
 1132 6575844 11 4675666 45
 1133 6575839 85 4675664 18
 1134 6575837 95 4675663 03
 1135 6575835 36 4675661 76
 1136 6575832 82 4675661 99
 1137 6575828 65 4675659 13
 1138 6575824 01 4675654 12
 1139 6575864 20 4675643 30
 1140 6575862 44 4675640 40
 1141 6575858 03 4675634 85

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE - SEOSKA IZGRADNJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO
	KOORDINATNE TAČKE





- | | |
|--|---|
| | GRANICA STUDIJA LOKACIJE |
| | SACRATAJNE POVRŠINE |
| | TROTOAR |
| | PEŠAČKE KOMUNIKACIJE |
| | PARKING |
| | LINEARNO ZELENILLO |
| | ZELENILLO PEŠAČKE ULICE |
| | SKIVER |
| | ZELENILLO STAMBENIH OBJEKATA SEOSKE CJEVINE |
| | ZELENILLO TURISTIČKOG NASELJA |
| | SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE |
| | ZELENILLO UZ SACRATAJNE |
| | ZAŠTITNO ZELENILLO |



	DELPROJEKT d.o.o. SLOVA
	OPŠTINA BUDVA SEKRETARAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIV RAZVOJ
DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE	
"KRSTAC" REŽEVICI - PREDLOG -	
PLANIRANO STANJE	
PEJSAŽNA ARHITEKTURA	
1:1000	
20	
2012.	

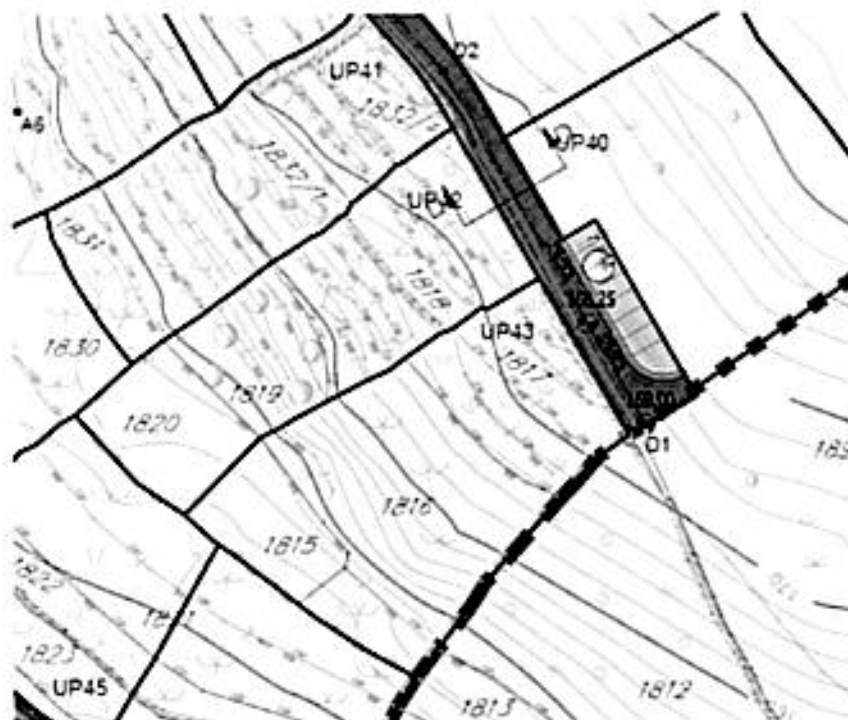


DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I OKOLNU GRAĐEVINU
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "KRSTAC" REŽEVČI - PREDLOG -
PLANIRANO STANJE
SAOBRAĆAJ I INFRA- STRUKTURNI SISTEMI
1:1000
21
2012.

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SAOBRAĆAONICA
	PARKING
	TROTTOAR
	PEŠAČKA STAZA
HIĐOTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOVODNOPOSREĐIVANJE	
	VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD
	UKIDANJE VODOVODA
	POSTOJEĆA CRPNA STANICA
	PLANIRANA CRPNA STANICA
	PLANIRANI REZERVOAR
FEKALNA KANALIZACIJA	
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU
	BIOPREČIŠĆIVAČ
	OTPADNE VODE BIOPREČIŠĆIVAČA PREČIŠĆENE STV

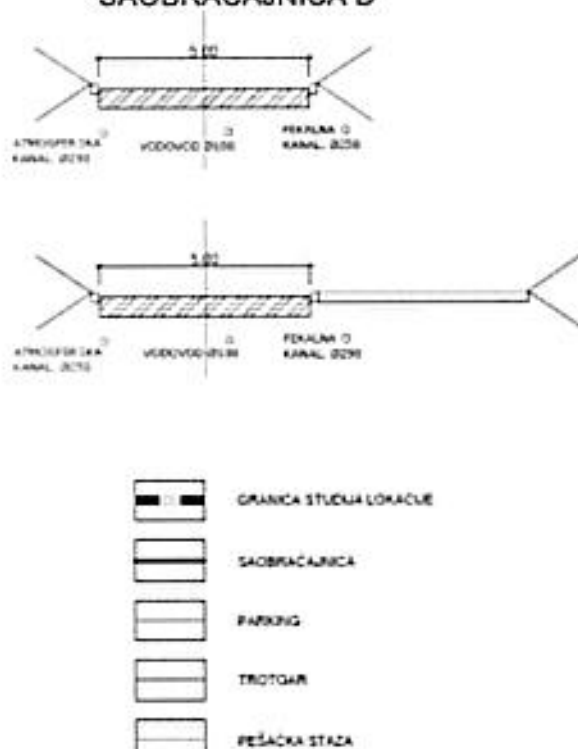
	SMJER ODVOĐENJA
ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	
	PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	
	POSTOJEĆI 10 KV KABAL
	POSTOJEĆA MBTS 100,4 KV "KRSTAC"
	PLANIRANA TRASA 10 KV KABLOVA
	NOVA MBTS 100,4 KV "KRSTAC 2"
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	
	POSTOJEĆI OPTIČKI KABAL TC Budva - TC Bar
	PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 x 4 PVC cpe Ø110mm)
	PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 150x110x110cm)
	PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 90x80x90cm)
	PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 200x160x190cm)
	PLANIRANI UPOVJER (10KV) ZEMNI PRETPLATNOČNI SUSTAV





DELPROJEKT d.o.o. Budva
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I POSREDOVANJE
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
"KRISTAC" REŽEVCI - PREDLOG -
PLANSKO STANJE
1:1000
22
2012.

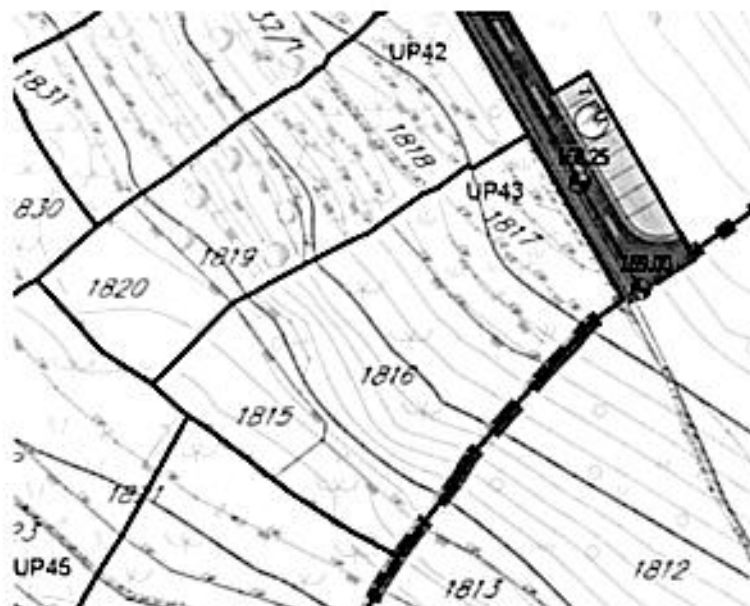
SAOBRAĆAJNICA D



SAOBRAĆAJNICA D

T1	T2	T3	T4
Yt=6575884.95 Xt=4675663.24	R=50.00 Gama=10°59'3" Tg1=5.25 Tg2=5.25 Dk=10.46 Bs=0.27 Yt=6575859.07 Xt=4675708.50	R=100.00 Gama=27°31'41" Tg1=24.50 Tg2=24.50 Dk=48.05 Bs=2.96 Yt=6575823.05 Xt=4675748.82	R=100.00 Gama=7°18'18" Tg1=6.38 Tg2=6.38 Dk=12.75 Bs=0.20 Yt=6575801.76 Xt=4675802.65
T5	T6	T7	T8
R=200.00 Gama=2°50'13" Tg1=4.95 Tg2=4.95 Dk=9.90 Bs=0.26 Yt=6575785.42 Xt=4675873.99	R=45.00 Gama=34°21'17" Tg1=13.91 Tg2=13.91 Dk=26.98 Bs=2.10 Yt=6575771.76 Xt=4675914.31	R=50.00 Gama=10°28'6" Tg1=4.58 Tg2=4.58 Dk=9.14 Bs=0.21 Yt=6575754.32 Xt=4675927.41	R=30.00 Gama=23°49'44" Tg1=6.33 Tg2=6.33 Dk=12.48 Bs=0.66 Yt=6575738.56 Xt=4675944.55
T9	T10	T11	T12
R=25.00 Gama=24°47'29" Tg1=3.49 Tg2=3.49 Dk=10.82 Bs=0.66 Yt=6575725.64 Xt=4675950.18	R=70.00 Gama=31°7'10" Tg1=19.49 Tg2=19.49 Dk=38.02 Bs=2.66 Yt=6575690.43 Xt=4675977.78	R=57.50 Gama=9°27'23" Tg1=4.76 Tg2=4.76 Dk=9.49 Bs=0.20 Yt=6575680.20 Xt=4675644.87	R=200.00 Gama=8°0'22" Tg1=14.00 Tg2=14.00 Dk=27.95 Bs=0.49 Yt=6575679.56 Xt=4675678.83
T13			
Yt=6575672.11 Xt=4675625.50			





- | | |
|---|----------------------------------|
|  | GRANICA STUDIJIA LOKACIJE |
|  | POSTOJEĆI 10 kV KABLOV |
|  | POSTOJEĆA MBTS 100,4 kV "KRSTAC" |
|  | PLANIRANA TRASA NN KABLOVA |
|  | NOVA MBTS 100,4 kV "KRSTAC 2" |


DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
VRHUNAC 
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I GRADIVNI RACVOD
OPREMA DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
"KRSTAC" REŽEVICI - PREDLOG -
PLANIRANO STANJE
OPREMA ELEKTRO ENERGETSKA MREŽA
MAŠKARIN 1:1000
LIST 24
PROJEKT 2012.





OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
POSREDOVANJE

DEL
PROJEKT
s.r.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE
"KRSTAC"
REŽEVCI
- PREDLOG -

PLANIRANO
STANJE

TELEFONIRAJA

1:1000

25

2012.

	GRANIČA STUDIJA LOKACIJE
	POSTOJEĆI OPTIČKI KABL TC Budva - TC Bar
	PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 ili 4 PVC cijevi Ø110mm)
	PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 150x110x110cm)
	PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 90x80x90cm)
	PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 200x160x190cm)
	PLANIRANI IZDVOJENI (UDALJENI) PRETPLATNIČKI STEPEN





DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
GOSPODARSTVO

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVIĆI
- PREDLOG -

PLANNIRANO
STANJE

EKOLOGIJA

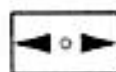
1:1000

26

2012.



GRANICA STUDIJ LOKACIJE



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI
SA PREČISČIVAČEM





Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje



2006
BA JE VJEČNA CRNA GORA

Broj: 13-UP1-236/26-6536/2

Prijeto	30.03.2026
Org. jed.	
Opis posla	
Podpis	
Vrijednost	

Podgorica, 26.03.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-2405/2 od 23.03.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/26-6536/1 dana, 25.03.2026. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene turističko naselje - hotel, na urbanističkoj parceli UP 43, koju čini katastarska parcela broj: 1815 i dijelovi katastarskih parcela broj: 1816 i 1817/1 K.O. Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Krstac - Reževići", opština Budva, po podnosiocu zahtjeva Milica Franeta., Broj: 13-UP1-236/26-6536/2 od 26.03.2026. godine

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 481-801
www.gov.me/mup



Podgorica, 26.03.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-2405/2 od 23.03.2026. godine (zaveštenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/26-6536/1 dana 25.03.2026. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene turističko naselje - hotel, na urbanističkoj parceli UP 43, koju čini katastarska parcela broj: 1815 i dijelovi katastarskih parcela broj: 1816 i 1817/1 K.O. Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Krstac - Reževići", opština Budva, po podnosiocu zahtjeva Milica Franeta.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), a u vezi člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), 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, 3/23, 82/2025), 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),

da je 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 - gasovima i DRUGIM MEDIJIMA (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa VIK-om/, Elektrotehničkim (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, 3/23, 82/2025), 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 pumpeke 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 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br. 18/92), 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.

NAPOMENA: Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat" - kojim se podrazumijeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 22 m iznad najniže kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automehaničkih ljestava, obavezno je projektovati kroz sve faze tehničke dokumentacije prilaz objektu i "Platoe za intervencije vatrogasnih vozila" na strane objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slični otvori,

Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvijek mogući samo vožnjom unaprijed,

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-8257/2026

Datum: 30.03.2026

KO: REŽEVIĆI I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-2405/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 724 - 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	Priloh
1815			13 13	13/03/2026	VIŠE GOMILE	Njiva 5. klase KUPOVINA		217	1.41
1816			13 13	13/03/2026	VIŠE GOMILE	Vocnjak 4. klase KUPOVINA		793	8.807
1817	1		13 9/18	13/03/2026	VIŠE GOMILE	Plaćnjak 4. klase KUPOVINA		418	0.38
								1428	10.59

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava
0000063071103 0	- „MONTENEGRO-COP„DOO BULJARICA BB Budva 0		Suvajzina
2204982285021	VLAOVIĆ BOŽIDAR SNEŽANA UL.MEDITERANSKA BR.23,BUDVA BUDVA Budva		Suvajzina

Ne postoje tereti i ograničenja.

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).

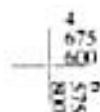
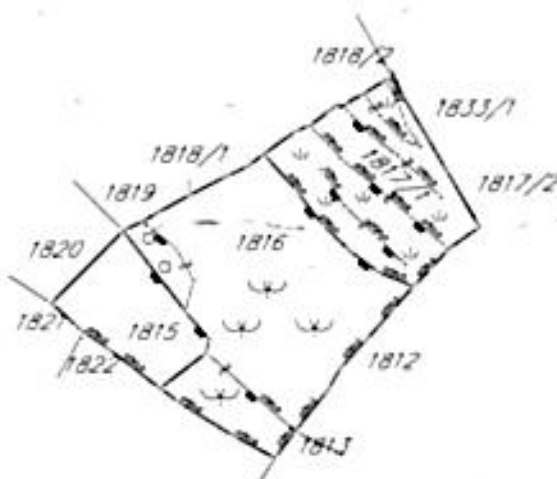
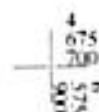
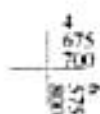


Načelnica:
[Signature]
Tomasević Sonja, dipl.ing.geodezije



KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

P. Petrović

Ovjerava
Službeno lice



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

Služba 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:	07.04.2026			
Org. jed.	Let. sad. del.	Red. broj.	Prilog	Ujednat.
06-332/26-2405/5				

Broj: 01-2167/2

Datum: 02.04.2026

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/26-2405/1 od 15.01.2026.godine (naš broj 01-2167/1 od 26.03.2026. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne svojine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca Milica Frajeta, izdaju se:

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

Katastarske parcele: 1815/2, dijelovi 1816, 1871/1 KO Reževići I; urbanistička parcela 47, LSL "Krstac - Reževići"; UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Projektom predvidjeti mjesta priključenja na vodovod planiran planskom dokumentacijom.
- Lokacija nije komunalno opremljena vodovodnom i fekalnom kanalizacionom infrastrukturom. Za vodovodni krak planiranom saobraćajnicom potrebno je izdati zasebne urbanističko-tehničke uslove za projektovanje.
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi cca 2 bara, i isti varira u toku ljetnje sezone, pa se ne može garantovati kontinuirano vodosnabdjevanje, bez dodatnih ulaganja.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže predvidjeti vodoneprospunu septičku jamu dostupnu za pražnjenje, ili bioprečišćivač, u skladu sa važećim propisima.

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova, izdatih od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne svojine.

Obrada,

Mimir Tomović

Služba za planiranje i
projektovanje,

Nemanja Domazet

Sektor za planiranje i
razvoj,

Milan Perović





Podgorica, 08.04.2026. godine

Direktorat za građevinarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Proleterske brigade br. 19

Org. red.	Adresa	Ime i prezime	Prez.	Vrijednost
04-332/26-2405/6				

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

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-2405/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju na urbanističkoj parceli UP 43 namjene turističko naselje – hotel, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Krstac – Reževići“ („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 11/12), opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Milici Franeta, obavještavamo Vas sljedeće:

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.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi tačan sadržaj na predmetnoj lokaciji. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je precizno definisati planirani sadržaj i ukupnu korisnu površinu na datoj lokaciji.

Napominjemo da je, u skladu sa odredbama navedene Uredbe, definisano da se za "Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)", redni broj 12, tačka (b), kao i 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 životne sredine.

Smatramo da je neophodno da podnosilac zahtjeva, kada bude jasno definisao planirani sadržaj na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine kako bi se dalje postupilo u skladu sa važećim propisima.

S poštovanjem,

Načelnik



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

www.epa.org/mie



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE



Opština Budva
Sekretarijat za privredu

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

22.04.2026			
Projekat	Opština	Opštinski propisi	Vlasnik
04-332/26-2405/7			

Broj: UP/ - 13 - 319/26 - 244/1
Budva, 14. 04 . 2026. godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 i 30 Zakona o vodama («Službeni list RCG», br.27/07 i «Službeni list CG», br. 32/11, 48/15,52/16, i 84/18), člana 18 Zakona o upravnom postupku («Sl.list CG», br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i LSL-a » Krstac –Reževići« («Sl.list CG -opštinski propisi» br.11/12), Sekretarijat za privredu d o n o s i :

R J E Š E N J E O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

za izradu tehničke dokumentacije za odvođenje otpadnih i atmosferskih voda, za izgradnju hotela na UP 43 u zahvatu LSL-a » Krstac –Reževići« («Sl.list CG -opštinski propisi» br.11/12), u okviru planirane namjene – turističko naselje – hotel, opština Budva, po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za podnosioca akta- **MILICA FRANETA**, utvrđuju se sledeći uslovi:

1. Planiranim radovima na izgradnji objekta - hotel, **ne smije se smanjivati niti ugrožavati tok potoka**, odnosno njegova funkcija prirodnog dotoka nanosa u zonu plaža i obavezno je održavanje i čišćenje korita uzrokovano radovima;
2. Propusti vodotoka moraju biti projektovani tako da se onemogući njihovo zapušavanje i dimenzionisani tako da se ne poremeti postojeći hidraulički režim tečenja;
3. Zabranjeno je da se hidrotehničkim i drugim radovima vrši sužavanje korita i zagušivanje propusta;
4. Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parceta) vodotoka u drugu namjenu;
5. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja radova odlagati na način koji neće stvoriti negativne uticaje na postojeći režim vodotoka i odnositi ih na plažu i u more;
6. Obavezan je predtretman potencijalno zaujanih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina, gdje postoji rizik takve pojave, a posebno iz kuhinje, preko taložnika-separatora masti i ulja ;
7. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda («Sl. list CG», br. 056/19).
8. Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
9. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje DOO«Vodovod i kanalizacija» Budva.
11. Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama;
12. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnijet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se Sekretarijatu za komunalno stambene poslove opštine Budva sa zahtjevom br. 07-354/26-411/1, a koji je prosljedio predmetni zahtjev na nadležno