



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: 06-333/25-10117/11

Podgorica, 17.12.2025. godine

NEBOJŠA MITROVIĆ

BUDVA
Podličak Pržno

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj: 06-333/25-10117/11 od 17.12.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na UP1 i UP14, u bloku 22, u zahvatu DUP-a „Pržno - Kamenovo II za dio Kamenovo - Vrijesno“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/10), opština Budva.

SAGLASNA
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrila
Nevena Jovović, v.d. generalne direktorice
Direktorata za planiranje prostora

Verifikovala
Maja Mrdak, načelnica Direkcije za
pripremu urbanističko tehničkih uslova za Geoportal
i izdavanje urbanističko tehničkih uslova

Obradila
Tijana Savić femić

DOSTAVLJENO:

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



Broj: 06-333/25-10117/11
Podgorica, 17.12.2025. godine



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i
državne imovine

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 Nebojše Mitrovića, izdaje:

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

2. za izgradnju hotela na UP1 i UP14, u bloku 22, u zahvatu DUP-a „Pržno - Kamenovo II za dio Kamenovo - Vrijesno“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/10), opština Budva.

3. **PODNOŠILAC ZAHTEVA:** **Nebojša Mitrović**

4. **POSTOJEĆE STANJE**

UP1, u bloku 22 u zahvatu DUP-a „Pržno - Kamenovo II za dio Kamenovo - Vrijesno“, u Budvi, se sastoji od kat.parcela br. 560/3 i 558/2 KO Bečići, opština Budva.
UP14, u bloku 22, u zahvatu istog plana se sastoji od kat.parcele br. 561/1 i dijela kat.parcele br. 435/3 KO Bečići, opština Budva.

Uvidom u listove nepokretnosti 410, 361, 1263, 235 KO Sveti Stefan, opština Budva, na sredmetnim kat.parcelama nema evidentiranih objekata.
Prema grafičkom prilogu „Topografsko – katastarski plan“ iz DUP-a „Pržno - Kamenovo II za dio Kamenovo - Vrijesno“, u Budvi, na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih objekata.

Uvidom u grafički prilog „Postojeće stanje namjena površina“, postojeća namjena predmetne lokacije je šume, makija i livade, pašnjaci. Takođe, preko dijela UP1, u bloku 22 prema istom grafičkom prilogu, evidentiran je koridor dalekovoda dv 35 kV.

5. **PLANIRANO STANJE**

5.1. **Namjena parcele odnosno lokacije**

Planirana namjena UP1 i UP14, u bloku 22, u DUP-u „Pržno - Kamenovo II za dio Kamenovo - Vrijesno“, opština Budva, je TH – površine za hotele.

U hotelima (TH) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu, a najviše 30% u „vilama“ ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili „vile“ je najviše 30% površine kompleksa.

Ne može se izvršiti prenamjena površine hotela (TH) u turistička naselja (TN).

U namjeni površine za turizam – hoteli, planom su definisane površine za postojeće i planirne hotele.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina planiranih objekata i drugo, dati su u tački 6. Urbanistički pokazatelji - Tabela 30. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

BLOK 22			BLOK 22		
POSTOJEĆE			PLANIRANO		
22	Blok		TH	ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	
1	Broj urbanističke parcele		1	Broj objekta	
735	Površina urbanističke parcele (m ²)		136	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	
	Broj objekta			MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	
0	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)		12G	DOZVOLJENE VRSTE GRAĐENJA: 00 - bez građenja, ZG - planiran novi objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja, ZM - izmještanje REK-rekonstrukcija)	
	SPRATNOST		406	BRGP OBJEKTA (m ²)	
	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: 0 - ruši se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se)		156	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	
0	BRGP OBJEKTA (m ²)		406	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	
0	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)		0.21	Indeks zauzetosti	
0	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)		0.55	Indeks izgrađenosti	
0.00	Indeks zauzetosti			MAKSIMALNO BRGP stanovanja (m ²)	
0.00	Indeks izgrađenosti			MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	
			406	BRGP turizam (hoteli, apart hoteli, rent-a-villa, apartmani) (m ²)	
				BRGP komunalni servisi (m ²)	
			289	Površine pod zelenilom (m ²)	
			0	ORIJENTACIONI broj stanova	
			0	ORIJENTACIONI broj lokala	
			0	Broj stanovnika (stalnih korisnika)	
			4	Broj turista i povremenih korisnika	
			4	Maksimalni broj korisnika	
				MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garažnih mjesta (PM) (GM)	
			579	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	
			0.0	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovniku)	
			71.2	Površina pod zelenilom po korisniku (m ² /korisniku)	
			0	NETO gustina stanovanja (st/ha)	
			55	NETO gustina korišćenja (koris/ha)	

POSTOJEĆE	
22	Blok
14	Broj urbanističke parcele
610	Površina urbanističke parcele (m ²)
	Broj objekta
0	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)
	SPRATNOST
	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: 0 - ruši se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se)
0	BRGP OBJEKTA (m ²)
0	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)
0	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)
0.00	Indeks zauzetosti
0.00	Indeks izgrađenosti

BLOK 22

PLANIRANO	
TH	ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE
1	Broj objekta
167	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)
167	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST
12G	DOZVOLJENE VRSTE GRAĐENJA: (00 - bez građenja, IZG - planiran novi objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja, ZM - izmještanje REK-rekonstrukcija)
435	BRGP OBJEKTA (m ²)
167	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)
435	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)
0.27	Indeks zauzetosti
0.71	Indeks izgrađenosti
	MAKSIMALNO BRGP stanovanja (m ²)
	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)
435	BRGP turizam (hoteli, apart hoteli, rent-a-villa, apartmani) (m ²)
	BRGP komunalni servisi (m ²)
221	Površine pod zelenilom (m ²)
0	ORIJENTACIONI broj stanova
0	ORIJENTACIONI broj lokala
0	Broj stanovnika (stalnih korisnika)
4	Broj turista i povremenih korisnika
4	Maksimalni broj korisnika
6	MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garažnih mjesta (PM) (GM)
443	Neizgrađ. površina parcele (m ²)
0.9	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovniku)
50.9	Površina pod zelenilom po korisniku (m ² /korisniku)
0	NETO gustina stanovanja (st/ha)
71	NETO gustina korišćenja (koris/ha)

5.2.	Pravila parcelacije
	UP1, u bloku 22 u zahvatu DUP-a „Pržno - Kamenovo II za dio Kamenovo - Vrijesno“, u Budvi, se sastoji od kat.parcela br. 560/3 i 558/2 KO Bečići, opština Budva. UP14, u bloku 22, u zahvatu istog plana se sastoji od kat.parcele br. 561/1 i dijela kat.parcele br. 435/3 KO Bečići, opština Budva. Minimalna površina urbanističke parcele za jedan objekat je 500 m². Širina urbanističke parcele, u dijelu namjenjenom za izgradnju, je minimalno 15 m. Najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 120 m². Bazen ne ulazi u izgrađenost parcele, kao ni sportski tereni, igrališta i terase na terenu. Na osnovu inicijative vlasnika, Plan parcelacije moguće je mijenjati formiranjem novih urbanističkih parcela, spajanjem i djeljenjem urbanističkih parcela definisanih ovim planom, a sve u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a. Spajanje i djeljenje parcela definisanih Planom parcelacije na području ovog DUP-a moguće je izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, br.53/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.
5.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Horizontalna i vertikalna regulacija - Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. - Minimalno odstojanje objekta od granica parcele je 3,00 m. - Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 6,00 m. - Maksimalna visina objekta je jednaka: visina nadzemnog dijela garažnog prostora + spratna visina prizemlja prema propisima za ugostiteljske djelatnosti + broj spratova x spratna visina + visina nazidka potkrovnne etaže, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca. - Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do slemena krova. - Visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. - Maksimalna visina vijenca iznosi 13,00 m (P+2=13,00m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca. - Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se: a) na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža, b) na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža. - Kota prizemlja je: a) 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, b) 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. Izgradnja na parceli i postavljanje objekta u odnosu na susjedne objekte - Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli - Predviđeni sadržaji mogu se organizovati i u više slobodnostojećih objekata, depadansa. - Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP. - Krovovi su kosi, nagiba 18 – 23°, ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu. - Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. - Vidik iz susjednog objekta ne smije da bude zaklonjen izgradnjom novog objekta. - Lociranjem, projektom i izgradnjom novog objekta mora se omogućiti pogled na glavni vizuelni motiv – more iz susjednih planiranih objekata. Pod omogućavanjem pogleda se podrazumjeva vizura (nesmetan pogled) na more sa druge etaže (I sprat kod objekata spratnosti P+2).

- Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m.
- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.
- Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.

Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, travu.

Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Navedeno ne važi kod podzida koji se izgrađuju u okviru saobraćajnica.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom.

Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica sopstvene urbanističke parcele.

Ograđivanje

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi mogu se ograđivati uz sljedeće uslove:

- parcele se mogu ograđivati ogradom čiji je zidani dio maksimalne visine do 1,6 m (računajući od kote trotoara ili konačno nivelisanog i uređenog terena),
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0,90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- ograda se postavlja na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar urbanističke parcele koja se ograđuje,
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti urbanističke parcele koja se ograđuje.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl. list CG" br.060/18);
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore", broj 53/25);
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 66/23, 113/23, 12/24).

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.

6.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA 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 geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi geomehanički podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla: 1.1. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje, 1.2. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, 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. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u tehničkoj dokumentaciji dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost, 4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list CG", br.18/18) 5. 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, 6. 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, 7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada, 8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju, 9. 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, 10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine, 11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla, 12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže, 13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjernih gravitacionih voda, 14. 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 zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m), 15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja, 16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,

17. 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,
18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
19. 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,
20. 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 eventualna nagla slijeganja objekta.

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 03/23).

–
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 platee 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 i 44/18), 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.

Mjere zaštite na radu

Prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili rušenja objekta potrebno je izraditi 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).

Klimatske karakteristike

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperatura amplituda iznosi samo 16,4°C. Ipak, ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci, u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegama (30°C i više).

U pogledu godišnje raspodjele padavina mogu se u osnovi izdvojiti dvije sezone: vlažna i sušna, jer u periodu IV-IX padne 455 mm tj. 28% od godišnje sume, dok u periodu X-III padne 1,123 mm što predstavlja 1,2% godišnje sume.

Na ovom području duvaju tipično primorski vjetrovi te je i ovaj prostor izložen istim uticajima. Maestral duva sa jugozapada, uglavnom od aprila do novembra, a gotovo svakodnevno u ljetnjim mjesecima, kada donosi osvježenje. Nije rijetko da maestral duva i u zimskom periodu po lijepom vremenu, jer on je najpouzdaniji znak stabilizacije vremenskih prilika.

Jugo je vjetar koji duva sa mora, donoseći kišu. Formira se u Sredozemlju. Iako je slabijeg intenziteta, prouzrokuje veće talase, te onemogućava, odnosno znatno ometa plovidbu. Ovaj vjetar ponekad duva i ljeti, ali je najintenzivniji na prelazu iz jeseni u zimu i iz zime u proljeće. Padavine koje donosi su vrlo obilne, a ponekad je kiša i prljava usljed prašine koja se diže čak u Africi.

Bura je hladan sjeverni vjetar koji duva uglavnom u zimskom periodu. Vrlo je jakog intenziteta (dostiže brzinu od 80 km/čas). Duva po nekoliko dana, rastjerujući oblake i tako stabilizuje vremenske prilike. Najniže temperature na ovom području prouzrokovane su upravo duvanjem ovog vjetra.

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji opštine Budva, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše, kao i o odvodnjavanju površinskih voda u određenom dijelu godine.

7. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Ovim Planom se definišu sljedeći uslovi i mjere predviđene u cilju sprječavanja, smanjenja ili otklanjanja negativnih uticaja na životnu sredinu:

1. Kako je Budva, ali i prostor DUP-a područje intenzivnog razvoja sa povećanjem broja stanovnika i korisnika prostora (turisti i posjetioci), sa intenzivnom urbanizacijom koja se ogleda u vidu obimne izgradnje, lokalna uprava u saradnji sa nadležnim državnim organima i nevladinim sektorom treba da uspostavi kontinualni monitoring indikatora životne sredine, obavi istraživanja biodiverziteta na području opštine i na taj način stvori osnov za kvalitetnu i kontinuiranu mogućnost ocjene stanja životne sredine i na osnovu toga kreiranje politika i mjera za zaštitu životne sredine.
2. S obzirom da će rješenja data u DUP imati određene posljedice na životnu sredinu treba obezbijediti odgovarajući monitoring (praćenje stanja).
3. Posebno voditi računa da se obezbijedi monitoring onih elemenata životne sredine koji će biti izloženi stalnom pritisku (DPRS7 model monitoringa) kako bi se obezbijedila povratna sprega između pritiska na životnu sredinu i blagovremenog odgovora onih koji su odgovorni za realizaciju pojedinih projekta i aktivnosti na prostoru plana.
4. Kako bi se monitoring životne sredine mogao u potpunosti sprovesti, potrebno je da istovremeno obuhvati monitoring na samom izvoru zagađivanja, na mjestima gdje se vrši ispuštanje štetnih ili zagađujućih materija, ali i praćenje dalje sudbine zagađujućih materija poslije ispuštanja u životnu sredinu.
5. Neophodno je za područje opštine Budva uraditi Katastar zagađivača u okviru Katastra zagađivača za cijelu Crnu Goru.
6. Pojedini pokazatelji ukazuju na neophodnost preduzimanja mjera za sprječavanje pojedinih zagađenja. To se prije svega odnosi na emisiju lebdećih čestica (prašine i aerosola) i ograničavanje sadržaja teških metala i PAH-s u njima, jer na osnovu višegodišnjih ispitivanja, može se konstatovati da postoji trend značajnog povećanja sadržaja lebdećih čestica i PAH-s u njima. Monitoring kvaliteta vazduha mora biti baziran na EU propisima, na osnovu kojih će formirati informativna mreža koja će moći da se priključi u međunarodne mreže, kao što su EURAIRNET-a, EIONET, baze WHO-a, WOGAW, EMEP i dr. Monitoring lebdećih čestica treba bazirati na mjerenju PM-10 i PM-2,5 na osnovu kojih se ocjenjuje stepen ugroženosti vazduha ambijenta, uticaja na zdravlje ljudi i zagađenosti teškim metalima u PM-10.
7. Stimulisati nabavku i korišćenje novijih i kvalitetnijih vozila, vozila na električni ili hibridni pogon, upotrebu bezolovnog benzina, i drugih ekološki prihvatljivih vrsta goriva zbog smanjenja koncentracija zagađujućih materija porijeklom iz izduvnih gasova motornih vozila.
8. Smanjiti broj ložišta na čvrsta goriva i stimulisati korišćenje drugih oblika goriva i energije (gas, toplotne pumpe, pasivni i aktivni solarni sistemi i dr.) kako bi došlo do redukcije zagađujućih materija iz ložišta na čvrsta goriva.

9. Treba uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada, od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, niki i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta.
10. Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.
11. Potreban broj kontejnera i drugih sudova za odlaganje čvrstog otpada, dinamiku i vrijeme njihovog praznjenja, proračunati na osnovu ukupnog broja mogućih korisnika prostora koji se tokom turističke sezone značajno uvećava prilikom turista.
12. Raznovrsni nesortirani otpad nastao tokom rušenja postojećih objekata odložiti na bezbjedno mjesto, na način koji neće stvoriti dodatne negativne uticaje na životnu sredinu i na lokaciji koju odredi nadležni organ.
13. Ostale negativne uticaje prilikom rušenja (buka, prašina, usporavanje saobraćaja, oštećenje saobraćajnica i dr) na stanovništvo koje živi u okolini svesti na najmanju moguću mjeru.
14. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja građevinskih radova (šut i ostali otpad) odložiti na bezbjedno mjesto, na način koji neće stvoriti dodatne negativne uticaje na životnu sredinu i na lokaciji koju odredi nadležni organ.
15. Pri izgradnji novih objekata, kao i pri rušenju postojećih, predvidjeti mjere zaštite dijela postojećih stabala koja nijesu predviđena za uklanjanje.
16. Ako se na prostoru DUP budu otvarale zdravstvene ordinacije, biohemijske laboratorije i pružale različite usluge prilikom kojih se stvara eventualni opasni medicinski otpad, njegov tretman (čuvanje i odlaganje) obavezno sprovesti u skladu sa važećim propisima.
17. Ostali opasan otpad sakupljen u okviru područja plana (akumulatori, upotrebljena motorna ulja, elektronske komponente i dr.) čuvati i odlagati u skladu sa važećim propisima.
18. Sve postojeće divlje deponije zemlje, građevinskog otpada, kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. ukloniti.
19. Sprječiti paljenje divljih deponija.
20. Do izgradnje fekalne kanalizacije u naselju i sistema za prečišćavanje sve postojeće propusne septičke jame zamijeniti sa nepropusnim, a nove septičke jame graditi isključivo kao nepropusne.
21. Nije dozvoljeno ispuštanje otpadnih voda iz septičkih jama u okolni teren i korita vodotokova.
22. U sklopu infrastrukturnog rješenja pored rješavanja odvođenja fekalnih voda neophodno je i hitno kanisanje atmosferskih voda koje sa saobraćajnicom oticanjem spiraju različite zagađujuće materije i odnose ih na plaže i u more.
- Preko odgovarajućih komunalnih službi, vodoprivrednih inspektora i Ministarstvu poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva RCG obezbijediti da se obavi detaljna i sistematska kontrola bujičnih vodotokova i preuzimanja neophodnih mjera da se oni dovedu u stanje da ne zagađuju priobalno more, odnosno, da im se vrati uloga osvježivača morskog ekosistema, što oni u stvari jesu.
24. Regulacionim radovima na riječnim i bujičnim tokovima ne smije se smanjivati prirodan dotok nanosa u zonu plaža. Korita bujičnih i riječnih tokova se moraju održavati i čistiti kako bi se obezbjedila odgovarajuća transportna sposobnost toka za nanos i priliv nanosa na plažu.
25. Ukoliko je plažama gdje se ulivaju Grđevica i Podkošljunski potok smanjen prirodan dotok nanosa kao posljedica regulacionih radova na ovim tokovima potrebno je ispitati mogućnost uspostavljanja prethodnog prirodnog stanja.
26. Iz korita vodotokova ukloniti ispuste otpadnih voda.
27. Posebnu pažnju kod uređenja vodotokova treba obratiti na propuste ispod saobraćajnica i raznih objekata. Propusti moraju biti projektovani i izgrađeni tako da se onemogućuje njihovo zapušavanje.
28. Zabranjeno je hidrotehničkim i drugim radovima vršiti sužavanje korita i zagušivanje propusta.
29. Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parcels) vodotokova u drugu namjenu.
30. Kolektore i separatore masti i ulja i taložnike suspendovanih materija u okviru sistema za odvođenje i tretman otpadnih voda objekata kao i mjesta kod kojih postoji rizik od ispuštanja zagađujućih materija projektovati i graditi u skladu sa propisima. Odlaganje opasnog otpada iz ovih postrojenja vršiti na način predviđen propisima.
31. Podzemne rezervoare goriva objekata kod kojih služe kao gorivo u sistemima za grijanje prostorija projektovati i graditi sa dvostrukim plaštom, obaveznim tankvanama i svim propisima predviđenim mjerama sprječiti isticanje naftnih derivata iz ovih rezervoara i sprječiti druge rizike od zagađivanja životne sredine.

32. Građenjem i korišćenjem objekta ne smije se ugroziti stabilnost susjednih objekata, tla na susjednim zemljištima, kao ni saobraćajne površine, vodotoci, instalacije, životna sredina i sl.
33. Izgradnja i korišćenje objekata moraju biti u svemu u skladu sa važećim propisima i principima za aseizmičko projektovanje i građenje, u cilju svođenja seizmičkog rizika na prihvatljivi nivo.
34. Pri projektovanju, građenju i korišćenju objekata moraju se, u skladu sa tehničkim i ostalim propisima, osigurati mjere za zaštitu od klizanja terena, poplava, udara groma i drugih nepogoda.
35. Objekti moraju biti projektovani, građeni i korišćeni tako da se spriječi nastajanje i širenje požara i eksplozija, a u slučaju požara i eksplozija da ispunjavaju uslove za njihovo efikasno gašenje i spašavanje ljudi i materijalnih dobara.
36. Objekti moraju biti projektovani, izgrađeni i korišćeni tako da se omogući zaštita od djelovanja površinskih i podzemnih voda, vlage, agresivnog tla, vode i vazduha, štetnih hemikalija, pare, temperaturnih promjena, kao i drugih nepovoljnih dejstava.
37. Objekti se moraju graditi tako da se u odnosu na klimatske uslove, lokaciju objekta i njegovu namjenu smanji gubitak toplote na najmanju mjeru, odnosno spriječi zagrijavanje prostorija usljed spoljnog uticaja.
38. Objekti moraju biti zaštićeni od unutrašnje i spoljne buke, a okolina objekata od buke koja u objektima nastaje usljed tehnološkog procesa ili iz drugih razloga.
39. Objekti se moraju graditi tako da smanjuju vibraciju i buku od postrojenja ugrađenih u objektima, sa svrhom sprječavanja njihovog prenosa.
40. Građevinski proizvodi moraju kod uobičajenog održavanja, u ekonomski prihvatljivom vremenskom periodu, podnositi bez većih šteta sve uticaje normalne upotrebe i uticaje okoline, tako da objekat u koji su ugrađeni sve vrijeme svoje upotrebe ispunjava sve zahtjeve u pogledu stabilnosti, zaštite od požara i eksplozija, higijenske i zdravstvene zaštite, očuvanja okoline, sigurnosti upotrebe objekta, zaštite od buke, uštede energije i dr. prema tehničkim propisima za pojedinačne vrste objekata.
41. Osmišljenom sadnjom zelenila umanjiti efekte saobraćajne buke, nepovoljnih vibracija i obezbjediti apsorpciju štetnih gasova i prašine.
42. Pri projektovanju objekata planirati posebne arhitektonsko-građevinske mjere za zaštitu od pretjerane insolacije i od vjetra.
43. Kod kombinovanja poslovnih i stambenih sadržaja voditi računa da druge djelatnosti (trgovina, usluge, i ugostiteljski objekti i dr.) ne smiju da ugrožavaju funkcije kao što su stanovanje i odmor.
44. Za podzemne garaže potrebno je obezbjediti prirodnu ili prinudnu ventilaciju i to po mogućstvu takvu da se zagađujuće materije ne zadržavaju u unutrašnjosti bloka.
45. Podzemne garaže projektovati i graditi prema zakonima, pravilnicima i drugim akatima koja se regulišu ovu oblast.
46. Stalno sprovoditi edukativno-propagandne akcije i postupke radi dovođenja građana, ali i turista, na onaj nivo saznanja, kada oni sami postanu najbolji zaštitnik životne sredine.
47. Pri sprovođenju rješenja iz DUP, a sa ciljem za sprječavanja i(li) ublažavanje uticaja na životnu sredinu pridržavati se važećih zakona, pravilnika, uredbi i drugih akata koja se odnose na zaštitu životne sredine.

8. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama za turizam - hoteli i apart hoteli - (TH) Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina vršiti po principima uređenja parkovskih površina, a rješenjem obezbjediti prepoznatljivost i ekskluzivnost svakog pojedinačnog hotela i turističkog naselja. Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom u zavisnosti od uslova definisanih u uslovima za uređenje prostora.

Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena izbor sadnog materijala i parterno uređenje prilagoditi funkciji bazena i zaštiti njegove konstrukcije. Parkinge popločavati prije svega kamenim pločama, ali je moguća i primjena drugih materijala: betonske, behaton ploče, štampani beton ili raster elementi beton-trava, a podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja

	bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.
9.	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.
10.	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.
11.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cistijerna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP.
12.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
13.	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).
14.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
15.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
15.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je 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. 16 „Planirano stanje elektroenergetska mreža“, na UP1 u bloku 22, je planirana trafostanica br.18, TS 10/0,4 kV 1x630 kVA.
Takođe, uvidom u grafički prilog br.5 „Postojeće stanje namjena površina“, preko UP1, u bloku 22 prolazi koridor dalekovoda 35 kV.

PLAN ELEKTRODISTRIBUTIVNE 10 kV MREŽE

Planom je zona posmatranog područja izdijeljena na 23 bloka (blokovi br. 1 – 23), u kojima je planiran sledeći bilans izgrađenosti:

Blok 22:

- broj stanova 26 kom,
- broj apartmana 289 kom,
- broj ležajeva 1.155 kom,
- orijentaciona BRGP p.prostora 1.971 m²,
- orijentaciona BRGP garaža 5.735 m².

Plan predviđa snadbijevanje objekata u granicama plana i zadržavanje postojećeg napajanja objekata van granica plana. Taj prilično maksimalistički pristup definisanju elektroenergetske 10kV mreže se tokom realizacije plana mora korigovati preciznijim definisanjem snage transformatorskih jedinica, shodno elaboratima o potrebama u električnoj snazi i energiji, koji se, po upustvima Elektroprivrede Crne Gore, moraju uraditi za sve veće potrošače. Istovremeno, stručna služba Elektrodistribucije Budva, koja prati stanje mreže, ima presudnu ulogu u krajnjem definisanju izgradnje novoplaniranih DTS 10/0,4 kV, namjenjenih pokriću potreba objekata. Takođe, se stručnoj službi Elektrodistribucije Budva prepušta definisanje čvornih (NDTS 10/0,4 kV) trafostanica kod daljinskog upravljanja 10kV mrežom obzirom na koncept postojeće i planirane mreže grada.

Povećanje instalisane snage trafostanica na području plana je znatno i ono se ne može realizovati bez puštanja u rad planirane TS 35/10 kV "Bečići".

Za prihvatanje planiranih TS 10/0,4 kV na području plana u 10 kV mrežu, potrebno je formirati sedam izvoda iz planirane TS 35/10 kV "Bečići". To će, uz povezivanje postojeće BTS "Kamenovo" (koja je na samoj granici, ali van plana) sa planiranim TS 35/10 kV "Bečići" u cilju rasterećenja, povećanja prenosne moći samog kabla (promjena sa 150 mm² na 240 mm²) i povećavanja sigurnosti, kao i povezivanje postojeće MBTS "TRAP" sa planiranim trafostanicama: DTS "Broj 11" /Blok 12, DTS "Broj 13" /Blok 17 i DTS "Broj 17" /Blok 19 omogućiti realizaciju koncepta otvorenih prstenova u 10 kV mreži (vidjeti grafički prilog list 15. *Planirano stanje - Elektroenergetska mreža*). Planirano je takodje da se izvrši zamjena opreme u MBTS "TRAP" sa potrebnim radovima sa 400 kVA u 1.000 kVA.

Opremu novopredviđenih trafostanica 10/0,4 kV i tip i presjek korišćenih 10 kV kablova definišće stručna služba Elektrodistribucije - Budva, shodno svojim preporukama u vrijeme realizacije plana.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU TRAFOSTANICA 10/0,4 kV NA PODRUČJU PLANA

Novoplanirane trafostanice TS 10/0,4 kV moraju biti smještene u namjenski projektovanom prostoru, u ravni terena. Ne dozvoljava se njihovo smještanje u podrumima, suteranima i sl. bez posebne saglasnosti Elektrodistribucije. Raspored opreme i položaj energetskog transformatora moraju biti takvi da obezbijede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamjene pojedinih elemenata i blokova i omoguće efikasnu zaštitu od dierktnog dodira djelova pod naponom.

Kod izvođenja, izvođač je dužan uskladiti svoje radove sa ostalim građevinskim radovima na objektu, kako ne bi dolazilo do oštećenja već izvedenih radova i poskupljenja gradnje. Svim trafostanicama projektima uređenja okolnog terena obezbijediti kamionski pristup, najmanje širine 3,0 m. Planirane MBTS 10/0,4 kV, izvesti kao slobodnostojeće objekte, u montažno-betonskom kućištu.

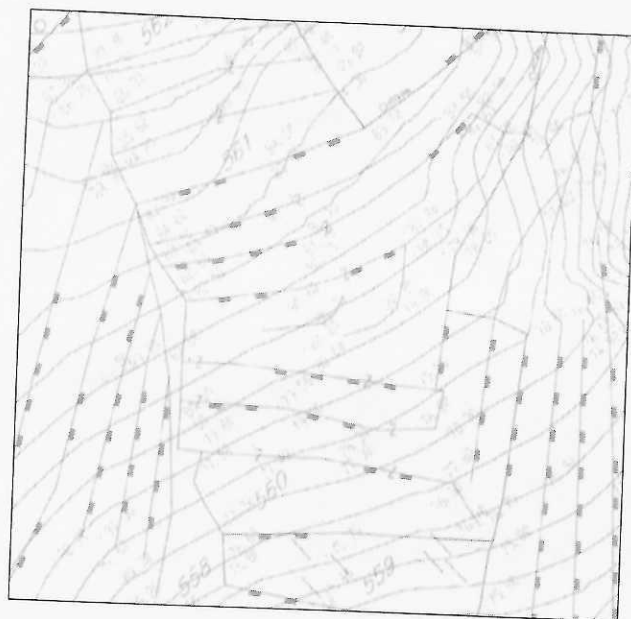
Opremu trafostanica predvidjeti u skladu sa aktuelnim preporukama donesenim od strane FC Distribucija - Podgorica "Elektroprivrede Crne Gore", a.d. – Nikšić. Snagu transformatorskih jedinica prilagoditi stvarnim potrebama, koje se moraju utvrditi elaboratima o potrebama u električnoj snazi i energiji za svaki slučaj pojedinačno i koji podliježu ocjeni stručne službe Elektrodistribucije.

	Investitori su dužni da obezbijede projektnu dokumentaciju za građenje planiranih trafostanica, kao i da obezbijede tehničku kontrolu (reviziju) tih projekata. Investitori su dužni da obezbijede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole, kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtijevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.	
15.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu 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 br. 14 „Planirano stanje hidrotehnička infrastruktura“ i uslovima nadležnog organa.	
15.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Prema grafičkom prilogu br.11 „Planirano stanje saobraćaj – regulacija i nivelacija“ i uslovima nadležnog organa.	
15.4	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 infrastrukture 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 infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14) i - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima (“SI list CG”, br.6/15). <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Prema grafičkom prilogu br. 18 „Planirana telekomunikaciona infrastruktura“.	
16.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu Uslova za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika iz tačke 6. Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima “SI. list RCG”, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 73/10, 28/11), provjeriti potrebu izrade Projekta geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
17.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA /	
18.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP1 blok 22 UP14 blok 22

Površina urbanističke parcele (m ²)	735	610
Maksimalni indeks zauzetosti	0,21	0,27
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,55	0,71
Maksimalna BRGP (m ²)	406	435
Maksimalna površina pod objektom (m ²)	156	167
Spratnost	P+1+Pk	P+1+Pk
Maksimalna visinska kota objekta	• Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do slemena krova. • Visina nazitka potkrovne etaže iznosi najviše 1,50m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. • Maksimalna visina vijenca iznosi 13,00 m (P+2=13,00m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca. • Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se: - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža, - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža. • 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, orjentaciona 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 dijela objekta.	
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila		
Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili garažama (GM) u sklopu ili van objekta, a prema normativu:		
Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM	
STANOVANJE	1,1 PM ili GM/stanu	
APARTMANI	1,0 PM ili GM/apartmanu	
HOTELI I RENT -A- VILE	1 PM ili GM/dva ležaja	
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM ili GM/75 m ² bruto površine	
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM ili GM/četiri stolice	
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta	
Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekata.		
Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.		
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja		
Arhitektura objekata		
• Novi objekti treba da budu maksimalno uklopljeni u prirodni ambijent. Arhitekturu objekata volumenima, oblicima, primjenjenim materijalima i načinom uređenja slobodnih prostora treba maksimalno prilagoditi oblikama prirodnog ambijenta.		

	• Osnova objekta mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumjeva da teren ne smije da bude zasjecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rješavanje nivelacije objekta potrebno je primijeniti denivelaciju osnove. • Slobodan prostor oko objekta treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata partera prirodnim odlikama terena. Prilikom izbora materijala za popločanje i izgradnju elemenata kao što su podzidi, ogradni zidovi, stepenice, rampe koristiti pre svega prirodne materijale svojstvene ambijentu u kojem se objekat podiže. • Popločavanje dvorišta može biti od betonskih, kamenih i keramičkih zastora. • Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Za obradu fasada koristiti kamen svojstven podneblju u kojem se gradi. Malterisani djelovi fasade moraju da bude bojeni ili bijelom bojom ili prigušenim bojama srodnim bojama iz prirode. Moguće je da se zid fasade radi i u kombinaciji kamena i maltera. • Kao krovni pokrivač kosih krovova obavezno se moraju koristiti kupa – kanalice ili mediteran crijep. • Arhitektura koja generalno odstupa od principa ambijentalne izgradnje je neprihvatljiva. Pod ovim se podrazumjeva: - upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija kao što su trovodni, poluobličasti, krovovi sa badžama i sl., kao i krovovi nagiba većeg od 23°, - upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala kao što su fasadreski opekarski proizvodi, vještači kamen, upotreba betonske ukrasne galanterije. Boja malterisanih fasadnih površina treba da bude ili bijela ili neki od prigušenih tonova srodnih bojama iz prirode, - isključena je upotreba krovnih pokrivača kao što su tegola, lim, biber, ravan ili betonski crijep i sl., - Arhitektura partera koja nije prilagođena prirodnom terenu i karakteru podneblja, npr. zabranjena je zatalasana („šumadijska“) obrada tla dvorišta.
19.	Uslovi za unapređenje energetske efikasnost Uvođenem energetske komponente u arhitektonsko projektovanje, teži se postizanju optimalnog odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta. Veze između arhitekture i energije mogu se analizirati kroz sledeće relacije: - orijentacija i dispozicija objekta; - oblik objekta; - nagib krovnih površina; - međusobnog odnosa objekta i okoline u smislu zasjenčenja; - boje objekta; - toplotne akumulacije objekta; - rasporeda i odnosa staklenih i fazonskih površina; - ekonomske debljine termoizolacije; - razućenost fasadnih površina; - i drugo. U čitavom navedenom aspektu različitih mogućnosti koje se planerima u prostornom i urbanističkom planiranju pružaju da svojim rešenjem doprinesu smanjivanju utrošene energije mogu senistati dva koja mogu bitno uticati na potrošnju energije, a to su: - toplotna izlacija objekta; - koncept oblikovanja objekta prilagođenih za korišćenje sunčeve energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	Dostavljeno: - podnosiocu zahiteva - Direkciji za inspekcijski nadzor - u spise predmeta - a/a

OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:	Tijana Savić Femić
DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević	
Prilozi:	
– grafički prilozi iz planskog dokumenta; – saobraćajno tehnički uslovi Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva broj: 07-354/25-1948/2 od 02.12.2025. godine; – akt Ministarstva unutrašnjih poslova broj: 13-236/25-UP-24403/1 od 09.12.2025. godine; – akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva broj: 01-6107/2 od 03.12.2025. godine; – akt Uprave za sdaobraćaj broj: 04-13454/2 od 04.12.2025. godine; – akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-3630/2 od 25.11.2025. godine; – listovi nepokretnosti i kopija plana dostavljeni od Uprave za nekretnine – područna jedinica Budva.	



list 04.

TOPOGRAFKO- KATASTARSKI PLAN - ZONA ZAHVATA

R 1:1000



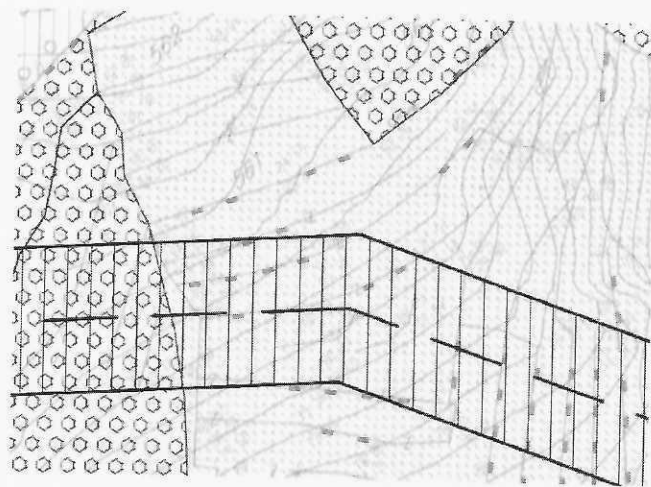
NARUČILAC
OPSTINA BUDVA



OBRADIVAC
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
KAMENOV - PRZNO II za dio
KAMENOV VRIJESNO





LEGENDA:



granica plana



zona tradicionalne seoske izgradnje



stanovanje



stanovanje sa apartmanima



stanovanje sa komercijalnim djelatnostima



napušteno kućište



turizam (apartmani i hoteli)



komunalni objekti i površine



šume, makija



ilvade, pašnjaci



bašte



voćnjaci, vinogradi



maslinjaci



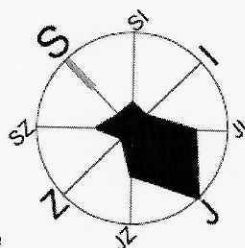
krš, kamenjar, garig



povremeni vodotokovi



koridor dalekovoda dv 35 kV



list 05.

POSTOJEĆE STANJE NAMJENA POVRŠINA

R 1:1000



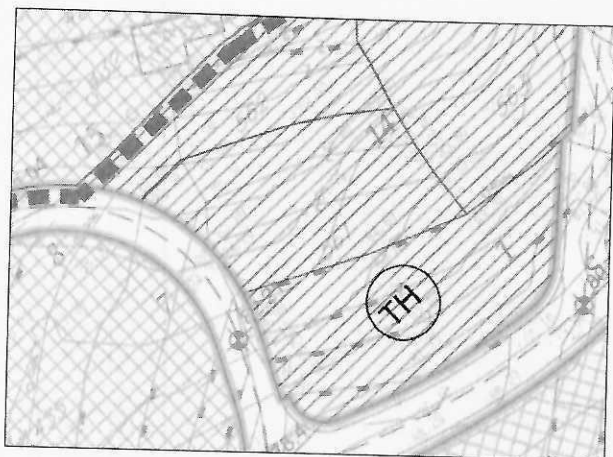
NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA



OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
KAMENOV - PRZNO II za dio
KAMENOV VRIJESNO

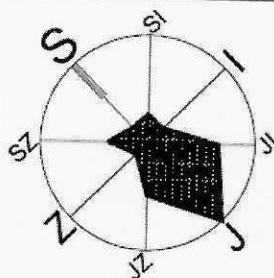




LEGENDA:

GRANICE

- granica plana
- granica turističkog naselja
- zona pretežne legalizacije
- zona tradicionalne seoske izgradnje
- granica bloka
- granica namjene



POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

- stanovanje manje gustoće u zoni pretežne legalizacije - jednorodni ili višerodni niski i srednje visoki objekti
- stanovanje manje gustoće u zoni nove izgradnje - jednorodni ili višerodni niski i srednje visoki objekti
- stanovanje manje gustoće u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - postojeća tradicionalna seoska izgradnja - stare obnovljene ili neobnovljene tradicionalne kuće ili kućice
- stanovanje manje gustoće u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - postojeći objekti koji se ne uklapaju u ambijent starog sela
- stanovanje manje gustoće u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - nova izgradnja u tradicionalnom manju

list 07.

PLANIRANO STANJE NAMJENA POVRŠINA

R 1:1000

NARUČILAC
OPŠTINA BUĐVA

ODRAĐIVAC
ZAVOD ZA URBANIZAM "BUĐVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
KAMENOV - PRŽNO II za dio
KAMENOV VRIJESNO

POVRŠINE ZA TURIZAM PRETEŽNO TURISTIČKA NAMJENA

- turističko naselje - niski objekti
- turističko naselje "Podvriješno"
- površine za hotele

POVRŠINE ZA NASELJSKO ZELENILO

- linearno zelenilo
- obradive poljoprivredne površine - potkurljice (pašnje, voćnjaci, vinogradi, maslinjaci)
- gradske šume

POVRŠINE ZA OSTALU INFRASTRUKTURU

- komunalni servisi - vodovodna, kanalizacijska, elektroenergetska i telekomunikacijska infrastruktura, prikupljanje čvrstog komunalnog otpada

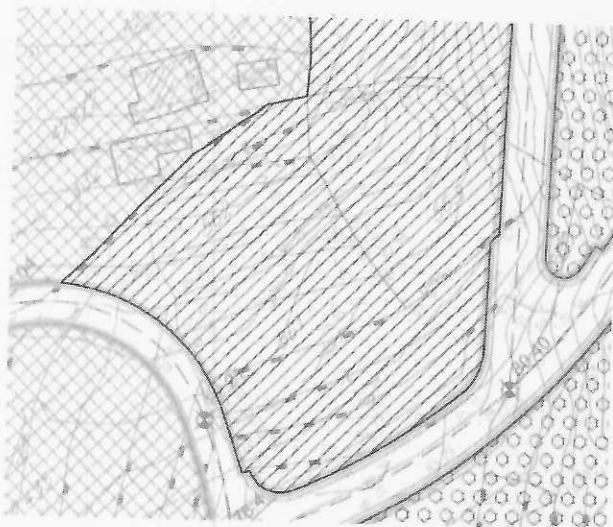
POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

- saobraćajne površine
- parking



OSTALE POVRŠINE

- regulisani vodotok
- neregulirani vodotok
- jaruge



list 08.

PLANIRANO STANJE Površine pod zelenilom i slobodne površine

R 1:1000



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA



OBRADIVAČ
ZAVOD ZA UGRADNJU "BUDVA" AD

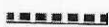
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
KAMENOV - PRZNO II za dio
KAMENOV VRIJESNO

LEGENDA:

GRANICE



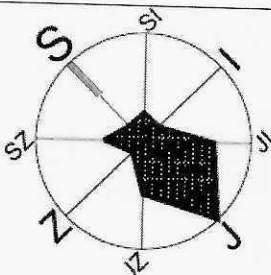
granica plana



zona tradicionalne seoske izgradnje



granica bloka



površine pod zelenilom i slobodne površine
na parcelama stanovanja manje gustine

- u zoni pretežne legalizacije - jednorodni i višerodni niski i srednje visoki objekti - (SM1)
- u zoni nove izgradnje - jednorodni i višerodni niski i srednje visoki objekti - (SM2)
- u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - postojeći objekti koji se ne uklapaju u ambijent starog sela - (SM4)



površine pod zelenilom i slobodne površine
na parcelama stanovanja manje gustine

- u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - postojeća tradicionalna seoska izgradnja - stare obnovljene ili neobnovljene tradicionalne kuće ili kućista - (SM3)
- u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - nova izgradnja u tradicionalnom maniru - (SM5)



površine pod zelenilom i slobodne površine
na parcelama za turizam - hoteli (TH)



površine pod zelenilom i slobodne površine
na parcelama za turizam - turističko naselje (TN1)



površine pod zelenilom i slobodne površine
na parcelama za turizam - turističko naselje "Podvriješno" (TN2)



gradske šume (SZ)



obradive površine - potkunjice (bašte, voćnjaci,
vinogradi, maslinjaci) - (PO)



linearno zelenilo - (UJK)



površine pod zelenilom i slobodne površine
na parcelama komunalnih servisa (vodovod i kanalizacija, elektroenergetska
mreža i objekti, telekomunikaciona mreža i objekti i sl.) - (IO)



neregulirani vodotok - (VO)



regulirani vodotok - (VO)



jaruge

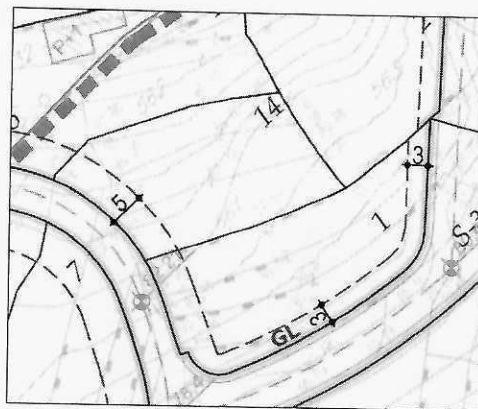


gubno



parking





LEGENDA:

	granica plana
	granica turističkog naselja
	zona pretežne legalizacije
	zona tradicionalne seoske izgradnje
	regulaciona linija
	građevinska linija
	regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom
	podzemna građevinska linija
	granica bloka
	granica urbanističke parcele
	granica katastarske parcele
	broj urbanističke parcele u okviru bloka
	broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
	broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
	broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
	broj urbanističke parcele vodne površine
	broj katastarske parcele
	broj bloka
	P(oznaka parkinga)-broj parking mjesta
	postojeći objekat

list 09.

PLANIRANO STANJE REGULACIJA I NIVELACIJA

R 1:1000

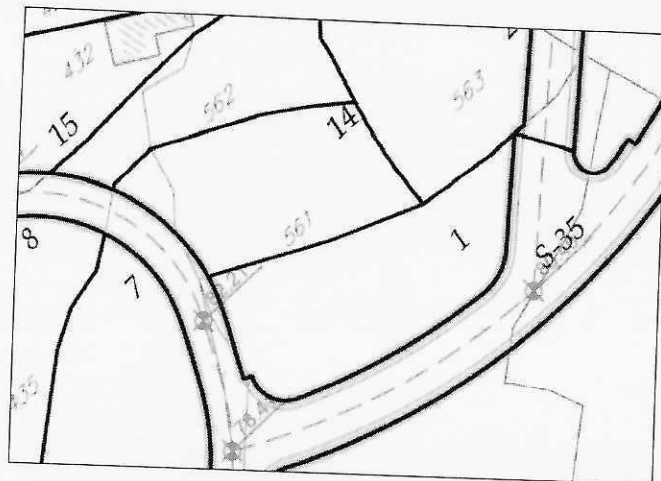


NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA

OBRADIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU BUDVA AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
KAMENOV - PRZNC II za dio
KAMENOV VRIJESNO





LEGENDA:

- granica plana
- granica bloka
- granica urbanističke parcele
- granica katastarske parcele
- broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
- broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
- broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
- broj urbanističke parcele u okviru bloka
- broj urbanističke parcele vodne površine
- broj katastarske parcele
- broj bloka
- postojeći objekat

list 10.

PLANIRANO STANJE PARCELACIJA I PREPARCELACIJA

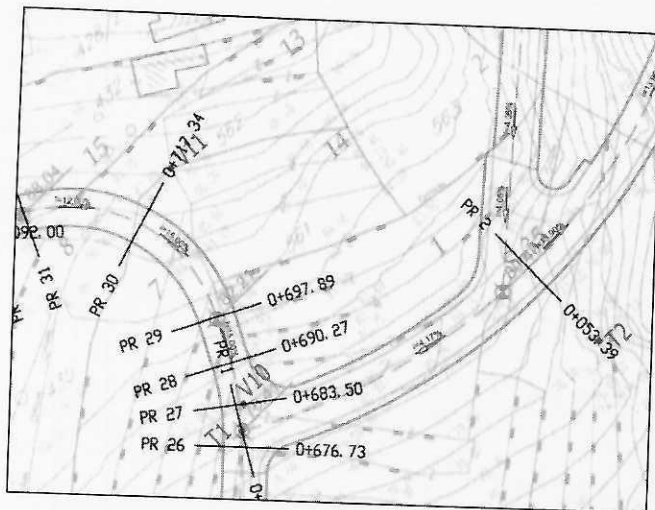
R 1:1000

NARUČILAC
OPŠTINA BUŽVA

OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
KAMENOV - PRZNO II za dio
KAMENOV VRIJESNO





T1	T2	T3	T4
Y=6574243.54	Y=6574295.24	Y=6574383.93	Y=6574409.77
X=4681240.90	X=4681212.24	X=4681268.05	X=4681253.75
R=0.00	R=100.00	R=50.00	R=0.00
$\alpha=56^{\circ}06'43''$	$\alpha=61^{\circ}10'55''$	$\alpha=61^{\circ}08'31''$	$\alpha=72^{\circ}20'10''$
T=0.00	T=59.12	T=29.54	T=0.00
L=0.00	L=106.78	L=53.36	L=0.00
B=0.00	B=16.17	B=8.07	B=0.00

V10	V11	V12	V13
Y=6574246.60	Y=6574263.60	Y=6574231.38	Y=6574204.65
X=4681243.83	X=4681279.02	X=4681294.59	X=4681321.44
R=40.00	R=25.00	R=25.00	R=0.00
$\alpha=19^{\circ}23'28''$	$\alpha=89^{\circ}06'59''$	$\alpha=21^{\circ}15'25''$	$\alpha=66^{\circ}01'14''$
T=6.83	T=24.62	T=4.69	T=0.00
L=13.54	L=38.88	L=9.28	L=0.00
B=0.58	B=10.09	B=0.44	B=0.00

list 11.

PLANIRANO STANJE **SAOBRAĆAJ-regulacioni i** **nivelacioni plan**

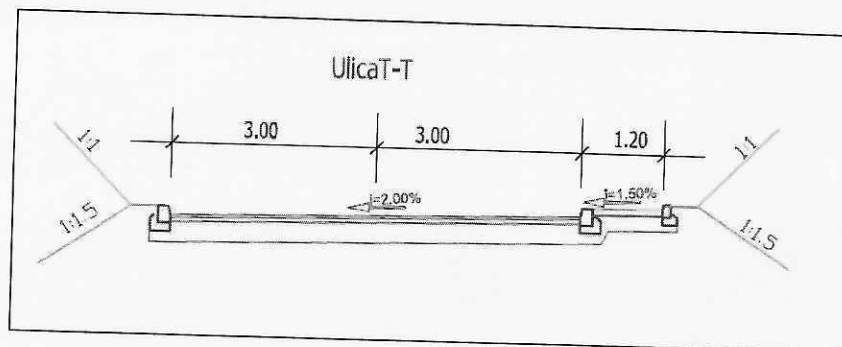
R 1:1000

NARUČILAC:
OPŠTINA SLOVA

IZRAĐIO:
ZAVOD ZA KOTIRANJE, BUDIMPEŠTA

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
 KAMENOVÓ - PRŽNÓ II ZÁDÍ
KAMENOVÓ VRIJESNO





list 12.

PLANIRANO STANJE SAOBRAĆAJ-POPREČNI PROFILI

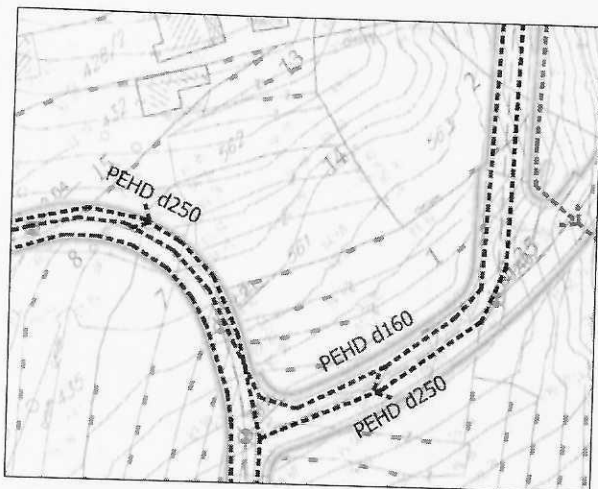
R 1:100


NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA


OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "EUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
KAMENOV - PRZNC II za dio
KAMENOV VRIJESNO





LEGENDA:



granica plana



postojeći vodovod



postojeći vodovod - za uklanjanje



planirani vodovod



postojeća fekalna kanalizacija



planirana fekalna kanalizacija



postojeća atmosferska kanalizacija



planirana atmosferska kanalizacija



planirana regulacija vodotoka



neregularni povremeni bujični vodotok



jaruge



buster stanica



planirani rezervoar



pumpna stanica

list 14.

PLANIRANO STANJE HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

R 1:1000



NARUČILAC
OPSTINA BUZVA



OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA UGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
KAMENOV - PRZNC II za dio
KAMENOV VRIJESNO





list 16.

PLANIRANO STANJE ELEKTROENERGETSKA MREŽA

R 1:1000



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA

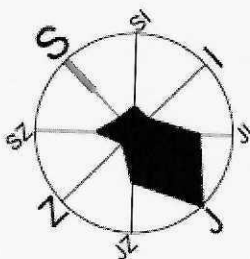


OBRADIVAČ
ZAVOD ZA UGRADNJU "UDYA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
KAMENOV - PRŽNO II za dio
KAMENOV VRIJESNO

LEGENDA:

granica plana



POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA

NOVI 10 kV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)

NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL

POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE



POSTOJEĆA DTS 10/0.4 kV



PLANIRANA DTS 10/0.4 kV

POSTOJEĆE DTS:

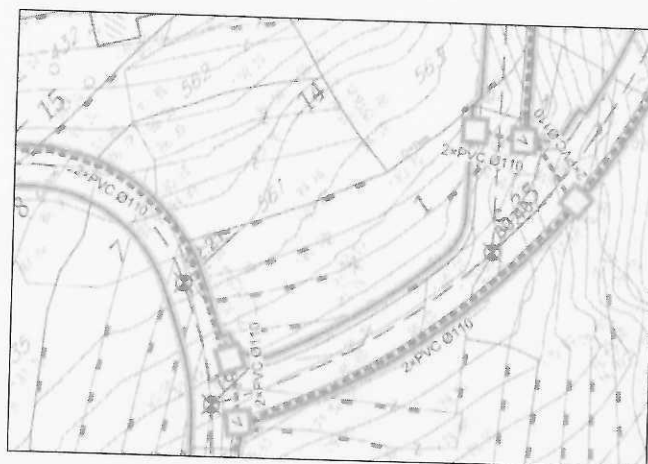
16 POSTOJEĆA MBTS 10/0.4 kV "TRAP" 1x600 kV;

PLANIRANE DTS:

- 1 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 2x630 kV (Blok 1);
- 2 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x1.000 kV (Blok 1);
- 3 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x1.000 kV (Blok 2);
- 4 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x1.000 kV (Blok 2);
- 5 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 2x630 kV (Blok 4);
- 6 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x630 kV (Blok 8);
- 7 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x1.000 kV (Blok 9);
- 8 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x1.000 kV (Blok 11);
- 9 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x1.000 kV (Blok 11);
- 10 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x630 kV (Blok 13);

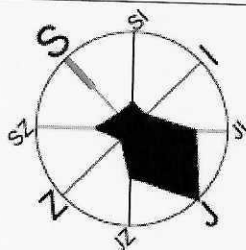
- 11 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x630 kV (Blok 12);
- 12 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x630 kV (Blok 16);
- 13 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x630 kV (Blok 17);
- 14 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x630 kV (Blok 17);
- 15 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x1.000 kV (Blok 19);
- 17 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x1.000 kV (Blok 19);
- 18 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x630 kV (Blok 22);
- 19 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x630 kV (Blok 22);
- 20 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x1.000 kV (Blok 22);
- 21 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x1.000 kV (Blok 22);



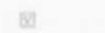


LEGENDA:

 granica plana



-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj djelovi PVC Ø110mm)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmještanje-uklanjanje)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano izmještanje-uklanjanje)
-  Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmještanje-uklanjanje)
-  Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmještanje-uklanjanje)
-  Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj djelovi PVC Ø110mm)
-  Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj djelovi PVC Ø110mm)

-  Postojeće tk kablovsko okno
-  Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmještanje-uklanjanje)
-  Postojeći telefonski izvodni ormar
-  Postojeći distributivni ormar CATV
-  Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija
-  Planirano tk kablovsko okno

list 18.

PLANIRANO STANJE TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

R 1:1000



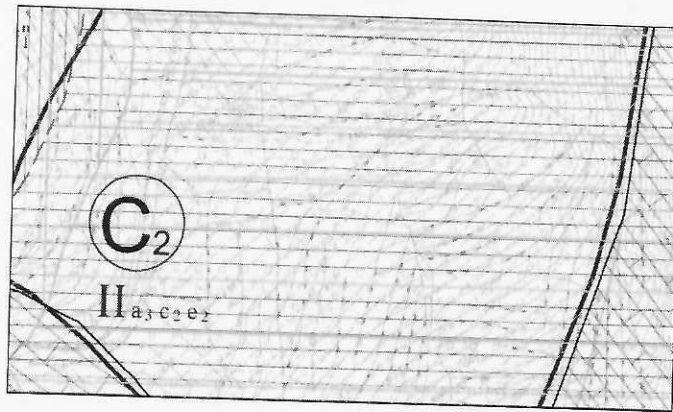
NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA



OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA UGRADNJU - BUDVA AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
KAMENOV - PRZNO II za dio
KAMENOV VRIJESNO





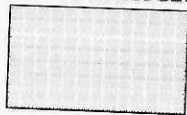
INŽENJERSKOGEOLOŠKI SASTAV TERENA														
INŽENJERSKO GEOLOŠKA GRUPA	STANDART	OZNAKA I NAZIV LITOLOŠKOG ČLANA, ODHODNO KOMPLEKSA	LITOLOŠKI OPIS I VAŽNIJA INŽENJERSKOGEOLOŠKA SVOJSTVA LITOLOŠKOG ČLANA, ODHODNO KOMPLEKSA	W	C	F	P	V _h	V _v	ξ	DEBLJINA m	INŽENJERSKI KARAKTERISTIKE		
				%	kg/m ³	kg/m ³		mm/s	mm/s	mm/s			DEBLJINA m	
NEVEZANE STIENE	G	DR dl DROBNA, ISKUPČANA	Drobna različitog perleka. Izgrađena se najčešćno velikih komada krečnjaka (od sitne drobine do blokova veličine 0,25 m ³) sa kojima su često komadi razmaka. Najčešće se nalazi na padinama. Zbijenost je slaba. Vodoravnost i vodoropnost izrazito povoljna. Poroznost je izrazito povoljna.		0,0	21	30-40	0,2-10,0	0,87		0,5-10	Q _h		
		ŠL, P ms ŠLJAKA I PLESAK, HUPČAK	Slabo vezan, slabozbijen sediment šljunkovito-peskovitog sastava. Dobra vodoropnost zbog uticaja mora i slabe mogućnosti odvajanja. Granulometrijski sastav nejednako. Prisutni sitniji i veći glina i organskih materija.	20	0,0	21	10-30			1-10	Q _h			
		DR, G dl DROBNA SLABO VEZANA GLINOVITIM ILI LAPOROVITIM VEZIVOM, ISKUPČANA	Drobna sa fragmentima krečnjaka i razmaka, svih granulacija. U osnovi, kao i u vezi, zastupljena sitna granulacija do granulacije glina. Vodoropnost slaba do dobra u zavisnosti od učestća glina. Ova slabo vezana drobna kosa lica ne čini predstavljaju opasnost od klizanja na strmi(m) nagibima.	20-30	0-10	21	20-35			5-6			Q _h	
		DR, G pr DROBNA SA GLINOM, ISKUPČANA	Heterogene granulacije sa frakcijama od prašinaste do krupnih blokova. Čest su proširici samo prašinaste do gline frakcije. Sastav najčešće krečnjačko-razmaka.	20-30	0-10	21-23	22-30			10-30				Q _h
VEZANE STIENE	K	BR dl BRČA, PLESAK	Kompleks heterogenog sastava nastao na padinama. Prevladuju krečnjačke brčice dl fragmenti su od sitne drobne do blokova težini do nekoliko kilograma. Vezanost neujednačena: od visoke čvrstoće do raspadne. Vodoropnost je različita, najčešće slaba.								1-10	Q _h		
		K br KREČNJAČKE BRČICE	Krečnjačko-čvrstana brčica. Dobra vezana sitnozrnatih brčica. Vodoropnost je vezana za izgrađenost poroznosti. Vodoravnost je čvrsta ali i opasnost od odvajanja i brzo-hemijskih procesa raspada se u drobinu.								20-50		Q _h	
		K ^b , m KREČNJAČKE (BLOKOVIT) DO (MALI)	Sedimenti debelih slojeva (preko 70 cm) do potpuno masivni. Često vrlo ispostavljeni. Na površinama i pukotinama izražena karstna korozija. Poroznost pukotinsko-karstna. Dobra su nosivost. Grade stabilne terena.								30-300			Q _h
		K, R ^p KREČNJAČKE SA ROZMACKA, ISKUPČANA	Kompleks izgrađen od isječenih krečnjaka sa prosječnim i megalima razmaka. Drobna slojeva 2-50 cm, najčešće oko 15 cm. Podložnost mehaničkom trošenju i stvaranju krečnjačko-razmaka i glina. Poroznost slojeva: pukotinsko-razmaka do pukotinsko-karstna. Dobra nosivost. Stabilan.					0,8-1,1	3,05		> 30		Q _h	
													100-7000	
													Q _h + K	

STABILNOST TERENA	
 STABILAN TEREN	teren na kome prirodni činioci i djelatnost čovjeka ne mogu izazvat poremećaj stabilnosti terena
 USLOVNO STABILAN TEREN	teren stabilan u prirodnim uslovima ali koji pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih činioca može postati nestabilan
 NESTABILAN TEREN A	teren nestabilan u prirodnim uslovima, a pri izvođenju inženjerskih radova mahom se intenziviraju inženjerskogeološki procesi koji su i uslovi pomjeranje terena
 NESTABILAN TEREN B	izrazito nestabilan teren sa vrlo izraženim inženjerskogeološkim i hidrogeološkim procesima koji uslovljavaju intenzivno klizanje i tečenje tla i bez ikakve ljudske djelatnosti, obično su to područja u nestabilnim terenima

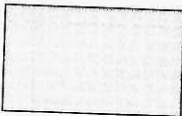
KATEGORIJA PODOBNOSTI	
 I	TERENI BEZ OGRANIČENJA ZA URBANIZACIJU a1 nagib terena od 1 - 5° b1 dubina do NPV (nivo podzemne vode) preko 4,0 m c1 nosivost preko 200 kN/m² d1 stabilni teren e1 nosivost preko 200 kN/m² f1 seizmičnost: $K_s=0,12$ (odnosno A, B, C)
 II	TERENI SA NEZNATNIM OGRANIČENJIMA ZA URBANIZACIJU, TREBA RAČUNATI NA NEKE INTERVENCIJE U TLU MANJEG OBIMA a2 nagib terena od 5 - 10° b2 dubina do NPV (nivo podzemne vode) od 1,5 - 4,0 m c2 dvije grupe stijena: • vezane kamenite i polukamenite • i nosivost od 120 - 200 kN/m² d1, d2 stabilan djelimično labilan sa rijetkim manjim oblicima nestabilnosti e2 nosivost od 120 - 200 kN/m² f1, f2 A, B, C i D
 III	TERENI SA ZNATNIM OGRANIČENJIMA ZA URBANIZACIJU NA TLU I TERENU a3 nagib terena od 10 - 30° b3 dubina do NPV (nivo podzemne vode) od 1,5 - 4,0 m c3 nosivost od 70 - 120 kN/m² d2, d3 uslovno stabilni tereni sa češćim manjim, ili rjeđim većim pojavama nestabilnosti. III inženjerskogeološkim procesima i pojavama e3 nosivost od 70 - 120 kN/m² f2 D
 IV	TERENI NEPOVOLJNI ZA URBANIZACIJU a4 nagib terena preko 30° b3 dubina do NPV (nivo podzemne vode) od 0,0 - 1,5 m c3 nosivost do 120 kN/m² d3 nestabilni tereni e3 nosivost do 120 kN/m² f3 N

KRITERIJUMI ZA OCJENU STEPENA PODOBNOSTI						
Nagib terena	Dubina do nivoa podzemne vode (m)	Litogenetska vrsta	Stabilnost terena	Nosivost tla (kN/m²)	Seizmičnost terena	
a	b	c	d	e	f1	f2
a1 0-5°	b1 preko 4,0	c1 šljunkovi, pijeskoviti i njihove kombinacije, gline, male plastičnosti, vezane kamenite i polukamenite stijene	d1 stabilni tereni	e1 preko 200	f1 A, B, C - granica 9° MCS seizmičnosti	
a2 5-10°	b2 1,5-4,0	c2 razne vezane droblne, prašnasti šljunak, glinoviti šljunak, sitnozrni pijesak, neorganske gline male do srednje plastičnosti, poluvezane i nevezane droblne	d2 uslovno stabilni tereni	e2 120-200	f2 D - iznad 9° MCS seizmičnosti	
a3 10-30°	b3 0,0-1,5	c3 neorganske prašne, neorganske gline visoke plastičnosti, organska prašina i organske gline srednje do visoke plastičnosti	d3 nestabilni tereni i tereni sa aktivnim inženjerskogeološkim pojavama i procesima	e3 70-120	f3 N - seizmički nedetinjisan teren	
a4 preko 30°						

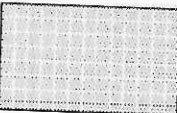
INŽENJERSKOGEOLOŠKA GRUPA STIJENA



GRUPA NEVEZANIH STIJENA



GRUPA POLUVEZANIH + NEVEZANIH STIJENA



GRUPA POLUVEZANIH STIJENA



GRUPA VEZANIH STIJENA (KARAKTERI) I POLUKARAKTERI

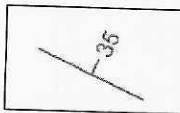
STRUKTURNE I TEKTONSKE OZNAKE



UTVRĐENA GRANIČA (LITOLOŠKI) KOMPLEKSA



PRETPOSTAVLJENA Ili POKRIVENA GRANIČA (LITOLOŠKI) KOMPLEKSA



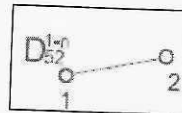
ELEMENTI PADA SLIČNA



RAZJED BEZ OZNAKE KARAKTERA

OZNAKE ZA ISTRAŽNE RADOVE

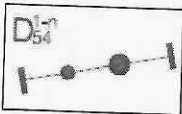
RADOVI IZVEDENI
PRIJE ZEMLJOTRESA OD 15.04.1979.



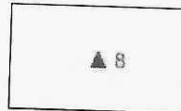
PROFIL GEOTELEKTRIČNOG SONDIRANJA



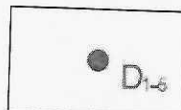
REFRAKCIJSKI SEIZMIČKI PROFIL



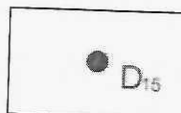
INŽENJERSKOGEOLOŠKI PRESJECI TERENA



MEZRO MJESTO VIMOTREMANA

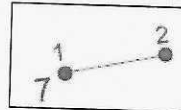


ISTRAŽNE BUDIŠTINE



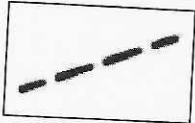
GRUPA BUDIŠTINA

RADOVI IZVEDENI
POSILIJE ZEMLJOTRESA OD 15.04.1979.

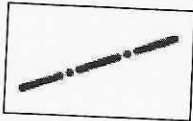


PROFIL GEOTELEKTRIČNOG SONDIRANJA



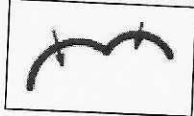


RASJED BEZ OZNAKE KARAKTERA NESIGURNO ODREĐEN IJU POKRETNOSTI

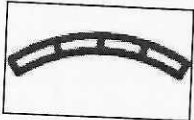


RASJED UTVRĐEN FOTOGEOLOŠKI

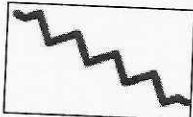
OZNAKE ZA FIZIČKO-GEOLOŠKE POJAVE



GRANICE AKTIVNOG KLIZIŠTA



STRVNI ODSEK



VODOVODNA / JARUGA

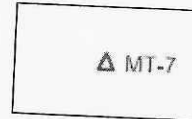
SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE



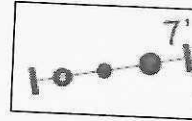
GRANICE SEIZMIČNIH ZONA I PODZONA



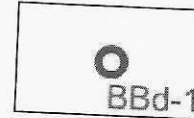
REFRAKCIJOM SEIZMIČKI PROFIL



MIJERKO MIJERITO MIKROTREMOZA



INŽENJERSKOGEOLOŠKI PRESJECI TEMENA

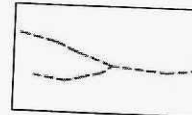


ISTRAŽNE SUSJEDNE

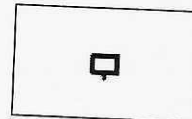
HIDROLOŠKE I HIDROGEOLOŠKE OZNAKE



STALNI POVRŠNI TOK



POVRŠNI POVRŠNI TOK



KAPITANI DVOG < 3,1 m



SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA							
ZONA	σ_{max} (g) [50]	K_0	INTENZITET	KARAKTERISTIČNE OSOBINE SEIZMIČKIH ZONA I PODZONA	V_p (m/s)	V_s (m/s)	γ (kN/m ³)
B ₁	0,14	0,07	VIII	• Trljaski i jurski krečnjaci i dolomiti, slojevito masivne i bankovite teksture, visoke otpornosti na metanizaciju i erozivna dejstva sa esajljenom zonom do dubine 5 - 20 m,	3750-5000 3000-3750	1750-2500 1100-1750	25-27
C ₁	0,16	0,08	IX	• Trljaski porfirili i dijabazi, vulkanogeni sedimenti, kompleksni tufovi, tufita i silifikovani laporaci, Trljaski, jurski i krečnjački kompleks krečnjaka i rožnaca i rožnaci podložni eroziji i raspadanju praćeni sa debljom zonom raspadanja, • Trljaski eocenski filični kompleksi (laporci, gline, pješčari, krečnjaci, konglomerati) većma podložni degradaciji i raspadanju sa zonom raspadanja 10 - 20 metara,	3250-4200 2350-3200	1400-2200 1100-1400	25-27 22-25
C ₂	0,20	0,10	IX	• Aluvijalne-deluvijalni padinski kompleksi zaglinjeni droblina, blokova, detritusa breča i gline, debljine 5 - 15 metara, • Aluvijalno-proluvijalni materijali šljunkovito-glinoviti i glinovito-droblinskog sastava, debljine veće od 110 metara (Buljarica),	900-1600 2200-2400	300-550 500-700	17-20 20-22
C ₃	0,24	0,12	IX	• Proluvijalno-aluvijalni i aluvijalni materijali: pjeskovito-glinovite drobline, sugline, pjeskovi, šljunkovi i gline, deponovani u priobalima i ravninama, debljine 50 - 70 metara, • Deluvijalni kompleksi glinovito-droblinskog sastava debljine 15 - 25 metara,	1000-2000 2000-2400	200-550 550-650	18-20 19-21
D	0,30	0,15	IX	• Aluvijalni i proluvijalno-aluvijalni materijali: šljunkovi, pjeskovi, gline, sugline, glinovite drobline, mjestimično izmješani sa morskim muljevitim sedimentima, deponovani u priobalima i ravninama, najčešće debljine 20 - 45, a mjestimično 50 - 70 metara (Jaz, Buljarica), • Deluvijalni kompleksi, glinovito-droblinskog sastava debljine 25 - 40 metara,	1300-2400 600-800	300-650 1600-2000	19-21 20-22
N	• Zona sa dinamički nestabilnom lokalnom geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa,						
B ₁ C ₁ C ₂ C ₃ D	• Zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa, • Mogućnost uslove izgradnje objekata na pojedinim lokalitetima potrebno je definisati detaljnim istraživanjima,						

list 19.

POSTOJEĆE STANJE GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

R 1:1000

IZARUČILAC
POSREDOVANJE

OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
KAMENOV - PRZNC II za dio
KAMENOV VRIJESNO

POSTOJEĆE STANJE GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE predstavlja sinteznu kartu prema Inženjerskogeološkoj karti, Karti stabilnosti terena, Karti podobnosti terena za urbanizaciju, Karti seizmičke mikrorejonzacije i Hidrogeološkoj karti iz projekta Seizmogeološke podloge i seizmička mikrorejonzacija urbanog područja Budve, Zavod za geološka istraživanja Crne Gore - Titograd, Geoinženjering - Sarajevo, Institut za zemljotresnoinženjerstvo i inženjerska seizmologija - Skopje, 1981.





Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Bisernica 44, 81000 Podgorica, Crna Gora
urbanizma i državne imovine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I
Broj: 03-D-3630/2

Primljeno	27.11.2025
Org. ed	27.11.2025
SAGLASNOSTI	
06-333/25-10117	13

Podgorica, 25.11.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3630/1 od 19.11.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-10117/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju hotela na UP1 i UP14, u bloku 22, u zahvatu DUP-a „Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo – Vrijesno“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/10), opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Nebojši Mitroviću, obavještavamo vas sledeće:

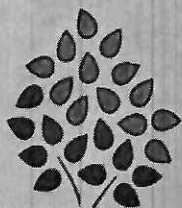
Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel.: +382 20 446 500

email: epamontenegro@gmail.com

www.epa.org.me

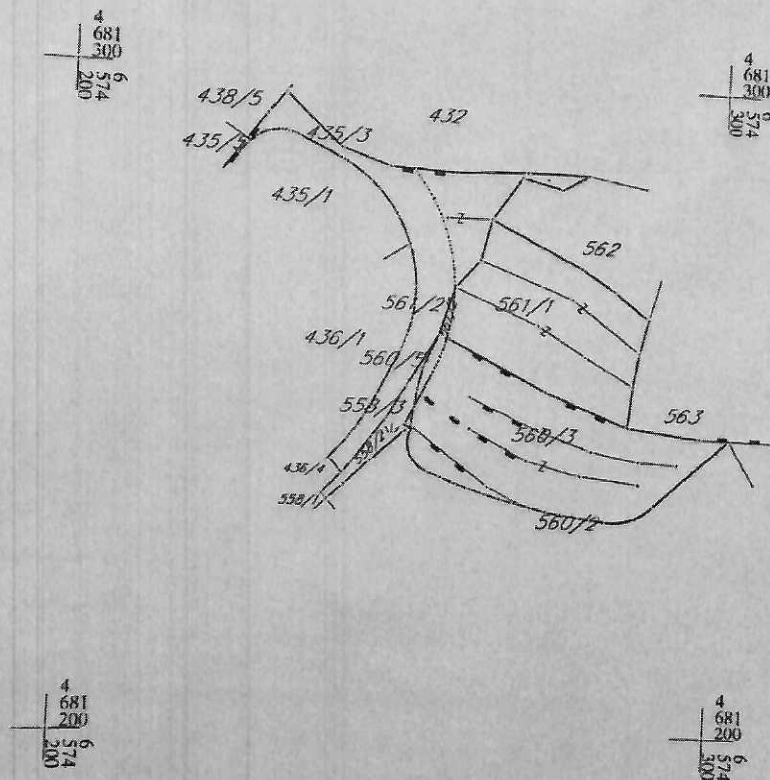
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1428/25
Datum: 05.12.2025.



Katastarska opština: SVETI STEFAN
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6.7
Parcele: 560/3, 558/2, 561/1, 435/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]

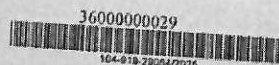


Ovjerava
Službeno lice:

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-29064/2025

Datum: 21.11.2025.

KO: SVETI STEFAN

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

LIST NEPOKRETNOSTI 410 - 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
435	3		6 7/16	26/07/2017	LOKVICE	Dvoriste VIŠE OSNOVA		448	0.00
								448	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava
6036000010252	- - ZAJEDNIČKA NEDJELJIVA SVOJINA ETAŽNIH VLASNIKA		Obim prava
	Zajednička nedjeljiva etažna svojina		0/0

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
435	3			5	Dvorište	29/07/2019 8:14
						ZABILJEŽBA DOGRADNJE OBJEKTA BEZ DOZVOLE ZA OBJEKAT BR.1.ZGRADA ZA ODMOR PN PQVR SINE 108M2.STAMBENI PROSTOR PD1.P POVRS.88M2.-STAMBENI PROSTOR PD2PN POV.94M2.-SVOJINA CUČKOVIĆ LATARINE A SVE PREMA ELABORATU GEODETSKE ORGANIZACIJE „RAS COMPANY„DOO BUDVA.

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).



Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

Datum i vrijeme: 21.11.2025. 11:30:08

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-29063/2025

Datum: 21.11.2025.

KO: SVETI STEFAN

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

LIST NEPOKRETNOSTI 235 - 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
561	1		7 7	25/01/2019	DUBRAVICA	Vošnjak 3. klase NASLJEDE		563	12.67
								563	12.67

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1909960232021	MITROVIĆ VELJKO NEBOIŠA PODLIČAK, SVETI STEFAN SV. STEFAN Pržno	Korišćenje	1/1

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).



Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-29062/2025

Datum: 21.11.2025.

KO: SVETI STEFAN

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1263 - 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
558	2		6 6	15/01/2020	VRIJESNO	Pašnjak 3. klase VIŠE OSNOVA		55	0.06
								55	0.06

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6036000006667	CRNA GORA PODGORICA	Svojina	1/1
0000002903000	OPŠTINA BUDVA BUDVA Budva	Raspolaganje	1/1

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).



Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

Datum i vrijeme: 21.11.2025. 11:28:06

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-29061/2025

Datum: 21.11.2025.

KO: SVETI STEFAN

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	12.12.2024			
Org. jed.	Jed. za izd.	Radn. broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25 - 10117/9				

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 G PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 361 - 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
560	3		7 7	25/01/2019	VRIJESNO	Njiva 5. klase ODRŽAJ, POKLON		733 4.76

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava
1909960232021	MITROVIĆ VELJKO NEBOJŠA PODLIČAK, SVETI STEFAN SV. STEFAN Pržno		Svojina
			Obim prava 1/1

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:

Tomašević Sonja, dipl. ing. geodezije

Datum i vrijeme: 21.11.2025. 11:27:21



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Broj: 13-236/25-UPi-24403/1

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

urbanizma i državnog prostornog planiranja				
Primljeno: 10. 12. 2025				
Org. jed.	Jed. klas. zbir.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-		10117/7		
Adresa:				

Adresa: Jovana Tomašević 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

Podgorica, 09.12.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-10117/2 od 12.11.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UPi-24403 dana, 18.11.2025. godine), u prilogu akta vam dostavljam **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta - hotela, na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 14 /blok 22/, koje čine katastarske parcele broj: 560/3, 558/2, 561/1 i 435/3 K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pržno - Kamenovo II za dio Kamenovo - Vrijesno", Opština Budva, po podnosiocu zahtjeva Nebojša Mitrović., Broj: 13-236/25-UPi-24403/1 od 09.12.2025. godine

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR

Oliver Bešović



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

broj: 13-236/25-UP1-24403/1

Adresa: Jovana Tomasevića 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

Podgorica, 09.12.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-10117/2 od 12.11.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UP1-24403 dana 18.11.2025. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta - hotela, na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 14 /blok 22/, koje čine katastarske parcele broj: 560/3, 558/2, 561/1 i 435/3 K.O. Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pržno - Kamenovo II za dio Kamenovo - Vrijesno", Opština Budva, po podnosiocu zahtjeva Nebojša Mitrović.

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), 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 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 primjenjivati prilikom izrade tehničke dokumentacije (faze zaštite od požara), uz uslov da se isti dopuni sljedećim:

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar...") OPASNIH MATERIJA (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 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 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 podrazumjeva 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 lestava, obavezno je projektovati (kroz sve faze tehničke dokumentacije) prilaz objektu i "Platoe za intervencije vatrogasna 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 uvek mogući samo vožnjom unapred.

Obradili:

Nikola Goljević - Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR

Mil Drag Bešović



Crna Gora
Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, www.budva.me

Broj: 07-354/25-1948/2
Budva, 02.12.2025. godine.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno				
Org. jed.	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
06-333	25-10117/10			

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 07-354/25-1948/1 od 19.11.2025. godine (Vaš broj 06-333/25-10117/2 od 12.11.2025. godine) za izdavanje saobraćajnih tehničkih uslova za izgradnju hotela, u zahvatu DUP-a Pržno –Kamenovo II dio Kamenovo-Vrijesno (Službeni list CG - opštinski propisi broj 19/10), na osnovu člana 17 Zakona o putevima (Službeni list CG broj 82/20), člana 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ 19/25 i 92/25) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim putevima i nekategorisanim putevima („Službeni list Opštine Budva“, broj 09/09), d o n o s i:

SAOBRAĆAJNE TEHNIČKE USLOVE za priključenje na javni put

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a Pržno –Kamenovo II dio Kamenovo-Vrijesno: karta 11_ saobraćajna regulacija i nivelacija i karta 12_ poprečni profili.

DUP „Pržno–Kamenovo II dio za Kamenovo–Vrijesno“ definiše da se pristup urbanističkim parcelama UP1 i UP14 ostvaruje preko saobraćajnice N–N i V–V, koje polaze i završavaju u istoj tački priključenja na magistralni put M-1. Time su omogućena dva alternativna režima pristupa:

1. Direktno saobraćajnicom V–V od magistralnog puta M-1; ili
2. Saobraćajnicom N–N, pa potom priključenjem na saobraćajnicu V–V.

Međutim, bez obzira na mogućnost da se veći dio pristupa ostvaruje preko državnog zemljišta, neposredni pristup samim urbanističkim parcelama UP1 i UP14 odvija se isključivo preko dijelova trase saobraćajnice V–V koji se nalaze na privatnim parcelama.

Postojeće stanje saobraćajne infrastrukture

- Saobraćajnica N–N: izgrađena, evidentirana kao nekategorisani put na KP 1920/1 KO Sveti Stefan, u državnoj svojini sa pravom raspolaganja Opštine Budva.
- Saobraćajnica V–V: djelimično izgrađena, ali nije evidentirana kao javni put, veći dio trase prolazi preko državnih parcela, međutim ključni, završni dio trase V–V koji omogućava neposredan pristup UP1 i UP14 prelazi preko privatnog zemljišta.

Privatne parcele preko kojih prelazi trasa ulice V–V – obavezne za neposredni pristup UP1 i UP14: KP 434 (livada), KP 438/5 (pašnjak) i KP 435/3 (dvorište). Ovaj segment saobraćajnice V–V je jedina fizička veza sa predmetnim urbanističkim parcelama.

Državne parcele u trasi ulice V–V – koje čine veći dio prilazne trase: KP 560/2 (njiva), KP 564/2 (pašnjak), KP 568/4 (šuma) i KP 568/12 (šuma). Iako prolazak preko državnih parcela olakšava dio

postupka, pristup se ne može ostvariti bez rješavanja prolaza preko privatnih parcela, jer one čine završni i funkcionalno neophodni segment prilaza.

Član 59 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, br. 28/2025 i 49/2025) propisuje: da urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Pošto pristupni dio saobraćajnice V-V nije: izgrađen u punom obimu, nije evidentiran kao javni put, i u završnom dijelu prolazi preko privatnog zemljišta, uslov iz člana 59 nije ispunjen.

S obzirom na to da se neposredni pristup UP1 i UP14 nalazi na privatnim parcelama, investitor mora izabrati jedno od sljedeća dva zakonska rješenja:

Opcija 1 – Obezbiđenje službenosti prolaza (obavezno za privatne parcele)
Za izgradnju na parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom evidentiranom kao javni put, investitor mora:

- obezbijediti pravo službenosti prolaza preko privatnih parcela,
- putem notarskog ugovora ili sudskog postupka,
- minimalna širina pristupnog puta mora biti 3 metra,
- pravo službenosti mora biti upisano u List nepokretnosti kao teret na parcelama koje se koriste za pristup,
- službenost važi do realizacije planske saobraćajnice u skladu sa DUP-om.

Ovo je obavezni korak, jer se neposredni prilaz UP1 i UP14 fizički ne može ostvariti bez prolaska preko privatnih parcela.

Opcija 2 – Investitor gradi nedostajući dio saobraćajnice V-V

U skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, br. 19/25 i 92/25): Investitor može sam izvršiti uređenje građevinskog zemljišta, uključujući izgradnju pristupnih puteva do priključka na parcelu. Odnose sa opštinom uređuje posebnim ugovorom.

Ovo znači da investitor:

- može izgraditi dijelove saobraćajnice V-V koji nedostaju,
- izgradnja se izvodi u skladu sa građevinskom dozvolom i ugovorom o uređenju građevinskog zemljišta koji uređuje odnose između Opštine Budva i investitora,

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).

Shodno članu 40 Odluke o o opštinskim i nekategorisanim putevima, vlasnik ili korisnik zemljišta uz opštinski i nekategorisani put mora dopustiti slobodan otok vode sa puta, ako se time ne pravi šteta.

Tekstualnim dijelom DUP-a, poglavlje 5.3 „Opšti urbanističko-tehnički uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju“, tačka 5.3.9 „Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila“, kao i poglavljem 5.10 „Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta“, propisano je sljedeće:

1. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila (prema tački 5.3.9 DUP-a)

Kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju objekata, neophodno je obezbijediti potreban broj parking mjesta u granicama sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkiralištima (PM) ili u okviru garažnih etaža (GM). Normativi za određivanje potrebnog broja parking mjesta propisani su kako slijedi:

Tabela 25 – Normativi za određivanje potrebnog broja parking mjesta

Apartmani

Hoteli i rent-a-vile

Administrativno-poslovne djelatnosti 1 PM ili GM / 75 m² bruto površine

Ugostiteljski sadržaji

Ostali sadržaji

1,0 PM ili GM / apartmanu

1 PM ili GM / dva ležaja

1 PM ili GM / četiri stolice

Prema analizi projektanta-planera

Neophodan broj parking i garažnih mjesta mora biti obezbijeđen istovremeno sa izgradnjom objekta, bez mogućnosti naknadnog rješavanja.

2. Uslovi za podzemne garaže

Podzemne garaže mogu imati veći horizontalni gabarit od prizemlja objekta, pri čemu se podzemna građevinska linija (PGL) definiše na sljedeći način:

- minimalna udaljenost od bočnih granica susjedne urbanističke parcele: 1,5 m, osim kod jednostrano i dvostrano uzidanih objekata gdje se PGL može poklopiti sa granicom parcele,
- minimalna udaljenost od zadnje granice urbanističke parcele: 1,5 m,
- prema javnoj saobraćajnici PGL može biti 0,0 m,
- maksimalna površina podzemne etaže namijenjene garaži:
 - do 60% površine urbanističke parcele kod stambenih objekata,
 - do 85% kod turističkih objekata.

Dozvoljen je u pravilu jedan podzemni nivo, osim ukoliko zbog obaveznog broja parking mjesta garaža mora imati više nivoa. Visine podzemnih etaža:

- maksimalna spratna visina: 3,0 m,
- minimalna svijetla visina: 2,20 m.

3. Tehnički zahtjevi za projektovanje garaža

Pri projektovanju garažnih prostora moraju se ispuniti propisi i standardi iz oblasti protivpožarne zaštite i bezbjednosti saobraćaja.

Minimalni tehnički parametri su:

- dimenzije parking mjesta: min. 2,30 × 4,80 m,
- širina vozne trake jedne rampe: min. 2,75 m,
- slobodna visina garaže: min. 2,30 m,
- maksimalni nagibi rampi:
 - 12% za otvorene rampe,
 - 15% za natkrivene rampe.

Krovne ploče podzemnih garaža moraju biti uređene kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila, uz obaveznu zaštitu konstrukcije i hidroizolacije.

Prenamjena garažnih prostora u stambene, turističke, poslovne ili druge sadržaje nije dozvoljena.

Uslovi za rješavanje mirujućeg saobraćaja kod turističkih kapaciteta – hotela (prema poglavlju 5.10.2 DUP-a)

Neophodan broj parking mjesta za turističke sadržaje – hotele i prateće funkcije – mora se obezbijediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim površinama ili u garažnim prostorima, u skladu sa normativima iz tačke 5.3.9 Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.

Parking i garažni prostor moraju biti izgrađeni istovremeno sa objektom.

Krovne površine podzemnih garaža moraju biti uređene kao pješačke površine, uz obaveznu primjenu specijalnog krovnog zelenila, kako je propisano u poglavlju 5.3.9.

Za projektovanje turističkih objekata precizirati vrstu turističkog objekta u skladu sa

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG 36/18) i uskladiti željenu kategoriju objekta sa propisanim obaveznim standardima koji se odnose na pristup objektu i parkiranje.

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 bezbjednost u odvijanju saobraćaja. Pravilno planiranje i implementacija ovih smjernica doprinose smanjenju rizika od nesreća i poboljšanju opšteg kvaliteta saobraćaja u urbanim sredinama.

Obradili:

Lidija Mijović dipl.ing.saob.

Lidija Mijović
Samostalni savjetnik,

Ivan Pejović dipl.ing.saob.

Ivan Pejović
Samostalni savjetnik,

Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

Tamara Goliš

Dostavljeno:

- imenovanom

- Arhivi

- u predmet





Crna Gora

Uprava za vode

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno: 11.12.2025		
Org. od.	Jed. klas. znak	Redni broj
06-333/25	5	10117/8

Adresa: Bulevar Revolucije br.24,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 224 593
fax: +382 20 224 594
www.upravazavode.gov.me

Br: UPI 02-319/25-245/2

05.12.2025.godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Predmet: Odgovor na Vaš akt br. 06-333/25-10117/2 od 12.11.2025. godine

Poštovani,

Dopisom br. 06-333/25-10117/2 od 12.11.2025. godine Upravi za vode dostavili ste Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na UP1 i UP14, u bloku 22, u zahvatu DUP-a „Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo – Vrijesno“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 19/10), opština Budva, radi izdavanja vodnih uslova koji će biti sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova izdatih od strane Vašeg Ministarstva po zahtjevu Nebojše Mitrovića.

Naime, čl. 114, 115 a u vezi sa članom 116 Zakona o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07, „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18, 84/24) definisani su objekti i radovi za koje je investitor, radi izrade tehničke dokumentacije, dužan da pribavi vodne uslove. Članom 116 stav 2 tačka 3 Zakona o vodama prepoznati su ugostiteljski objekti, kao objekti koji mogu značajnije uticati na zagađenje vode i smatraju se objektima iz člana 115 stav 1 tač. 26, 27, 28 istog zakona, odnosno objekti koji vrše zahvat i dovođenje vode iz površinskih i podzemnih voda, objekti čije se otpadne vode ispuštaju u površinske i podzemne vode, septičke jame i druge objekte i sisteme za prikupljanje, prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda, dok je nadležnost za izdavanje vodnih uslova definisana odredbama člana 117 navedenog zakona.

Uvidom u podatke Nacrta UT uslova za izradu tehničke dokumentacije za predmetno građenje ne možemo utvrditi odakle se objekat snabdijeva vodom i način rješavanja otpadnih voda, što je bitno u dijelu utvrđivanja uticaja na vodni režim. U konačnom u ovoj predmetnoj stvari ukoliko se ispune uslovi shodno gore citiranim članovima zakonske regulative, za izdavanje vodnih uslova nadležan je organ lokalne uprave.

S poštovanjem,

Vesna Bajović
DIREKTORICA

Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

Obradila: Aleksandra Bulatović

AB

Aleksandra Bulatović



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj: 04-13454/2
Podgorica, 04.12.2025. godine

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno:	05.12.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
06-333/25		10117/5			

CRNA GORA

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

PREDMET: Nebojša Mitrović – UP1 i UP14 blok 22 u zahvatu DUP-a „Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo – Vrijesno“ - saobraćajno – tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije

OBJEKTI: Izgradnja hotela na UP1 i UP14 blok 22 u zahvatu DUP-a „Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo – Vrijesno“

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-10117/2 od 12.11.2025. godine za potrebe Investitora „Nebojše Mitrovića, zavedenog u Upravi za saobraćaj br. 04-13454/1 od 18.11.2025. godine radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za izgradnju objekta hotela na lokaciji **UP1 i UP14 blok 22 u zahvatu DUP-a „Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo – Vrijesno“**, a shodno članu 143 stav 2 Zakona o planiranju prostora („Sl. List CG“, br. 19/25) a u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 4/23) i članu 17 i 8 Zakona o putevima („Sl. List CG“, br. 82/20 i 140/22) konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija **UP1 i UP14 blok 22 u zahvatu DUP-a „Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo – Vrijesno“** nema dodirnih tačaka sa državnim magistralnim putevima. Saobraćajna povezanost se ostvaruje preko lokalnih saobraćajnica koje su priključene na magistralni put. Saobraćajna infrastruktura data je predmetnim DUP-om, prilog br. 11 - Planirano stanje saobraćaj – regulacija nivelacija. Sve aktivnosti po pitanju saobraćajne infrastrukture trebaju biti rađene u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

R. Poleksić
Marko Spahić, građ.teh.

M. Spahić
DOSTAVLJENO;

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi





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

Primljeno		10.12.2025.	
Org. red.	10.12.2025.	Red. broj	06-333/25-10117/6

Broj: 01-6107/2

Datum: 03.12.2025

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/25-10117/2 od 12.11.2025. godine (naš broj 01-6107/1 od 19.11.2025. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Mitrović Nebojše**, izdaju se:

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

Katastarske parcele: 560/3, 558/2, 561/1, 435/3, KO Sveti Stefan; urbanistička parcela: 1 i 14, blok 22, DUP "Pržno – Kamenovo II, za dio Kamenovo – Vrijesno"; UT uslovima predviđena izgradnja hotela.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- 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 i recipijenta otpadnih voda predvidjeti bioprečišćivač ili vodonepropusnu septičku jamu dostupnu za pražnjenje, u skladu sa važećim propisima.

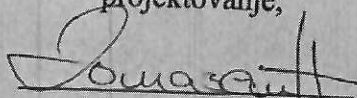
Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva

<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>

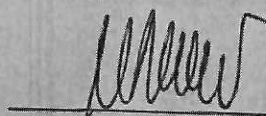
<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

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

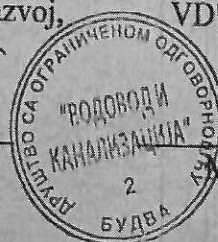
Služba za planiranje i projektovanje,

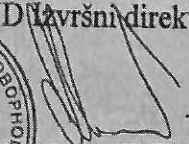

Momir Tomović

Sektor za planiranje i razvoj,



VD Izvršni direktor,




Milan Perović

