



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: 06-333/25-13511/5

Podgorica, 09.12.2025. godine

Brković Igor

BUDVA

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-13511/5 od 09.12.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije, za građenje objekata stanovanja na UP 98, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Donji Pobori" („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 10/13), opština Budva.

Dostavljeno:

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



SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević državna sekretarka

Odobila:

Nevena Jovović, v.d. generalna direktorica
Direktorata za planiranje prostora

Verifikovala:

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

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-13511/5 Podgorica, 09.12.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i podnijetog zahtjeva, Brković Igor iz Budve izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekata stanovanja na UP 98 , u zahvatu Lokalne studije lokacije "Donji Pobori" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 10/13), opština Budva.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Brković Igor iz Budve
6.	POSTOJEĆE STANJE <i>Plan</i> Prema grafičkom prilogu broj 2 „Geodetska podloga sa granicom zahvata“, predmetna lokacija je neizgrađena površina. <i>Katastarska evidencija Uprave za nekretnine PJ Budva</i> Prema listu nepokretnosti 301 - prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br.1061 KO Pobori je njiva 6.klase pov.574m2, Prema listu nepokretnosti 317 - prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br.1047 KO Pobori je livada 4.klase pov.1637m2, - katastarska parcela br.1048 KO Pobori je pašnjak 3.klase pov.682m2, Prema listu nepokretnosti 296 - prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br.1050 KO Pobori je pašnjak 3.klase pov.4800m2, - katastarska parcela br.1051 KO Pobori je šuma 3.klase pov.5250m2,	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	

Prema grafičkom prilogu broj 12 „Namjena površina“, predmetna urbanistička parcela je namijenjena za građenje novih objekata na površinama za stanovanje (S).

Površine za stanovanje

- stanovanje manje gustine
- stanovanje manje gustine sa jednoporodičnim stanovanjem
- stanovanje manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem
- stanovanje manje gustine sa višeporodičnim stanovanjem

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) I dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik I veličina gabarita objekta u grafičkim priložima nije data kao markica I može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije, maksimalna spratnost,

- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,-kao I svi ostali uslovi iz ovog plana I važeći zakonski propisi.

7.2.

Pravila parcelacije

UP 98, zona III, sastoji se od kat.parcela broj 1061 i 1048 KO Pobori i djelova kat.parcela br.1051,1050 I 1047 KO Pobori, u zahvatu Lokalne studije lokacije “Donji Pobori” („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 10/13), opština Budva.

Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju

Uslovi parcelacije,preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urb.parcela , na izgradnju novih zgrada, dogradnju I rekonstrukciju postojećih zgrada.

Uslovi parcelacije,preparcelacije I zgradnje važe za svaku pojedinačnu urb.parcelu I definisani su po namjenama.

Urb.parcela mora imati neposredan kolski prilaz na javnu saobraćajnu površinu, a I parcela koja ima trajno obezbjeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0m. Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine I granicama parcele, prema susjednim parcelama, ista ili druge namjene.

Oblik i veličina parcele određuju se tako da se njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije I izgradnje, prikazane na grafičkom prilogu Parcelacije I preparcelacije. U formiranju parcela moguća su manja odstupanja površine (oko +/-5%), zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice.. Pojas eksproprijacije može biti širine I do 2,0m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unurašnosti parcele. Urbanistička parcela se ne može formirati na način kojim bi se susjednim urb.parcelama na kojim su izgrađene postojeće građevine pogoršali uslovi korišćenja.

Svi urb.parametri dati planom su maksimalni I ne mogu se prekoračiti, može se postupati na niže vrijednosti.Iskazana BGP podrazumjeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata I u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže,podrumi I sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila I kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi , garaže I sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata-stanovanje manje gustine

Urbanistička parcela

- 1.za slobodnostojeće objekte-površina urbanističke parcele iznosi minimalno 500-800m², a maksimalno 2000m²;(u izuzetnim slučajevima može biti odstupanja).
- 2.za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti)-površina urbanisitičke parcele iznosi minimalno 500m², a maksimalno 2000m²,

3. kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu
4. širina urb. parcele, u svim njenim presjecima je minimalno 12m,
5. najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80m², a najveća 30% od površine parcele.
6. maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15m, a može biti i manja,
7. razmak između nizova objekata iznosi min. 20m ili dvostruku visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.
8. nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
9. Nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.
10. Jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan.

Horizontalna i vertikalna regulacija

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građ. linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju postavlja jedna fasada objekta. Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele : slobodnostojeći objekti 2,5m, jednostranouzidani objekti -5m prema slobodnom djelu parcele, obostrano uzidani 0,0m. Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2-3m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog je 4m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su+P+1 odnosno tri korisne etaže. U sutrenu može biti stambeni proctor, ili podrum i smjestiti garaže. Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,5m mjerena od gornje ivice vijenca do sljemena krova. Kota prizemlja je:

Na pretežno ravnom terenu najviše do 1,20m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

-na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih ne uračunavaju se u BGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan proctor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje) uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

U prizemlju ili dijelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dati u utu za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,5m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnama sa podzidama. Podzidi se izgrađuju kao kameni zidili se oblažu kamenom.

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 (Sl. list Crne Gore, broj 053/25).

Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 053/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

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

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelamaPostavljanje objekta u odnosu na javne površine -

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija.

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

Građ.linija prizemlja je I linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepništa, ulazi u objekte I sl.

Nije dozvoljeno građenje između regulacione I građevinske linije, I z čeg se izuzima potpuno ukopani dio namjenjen za garaže.

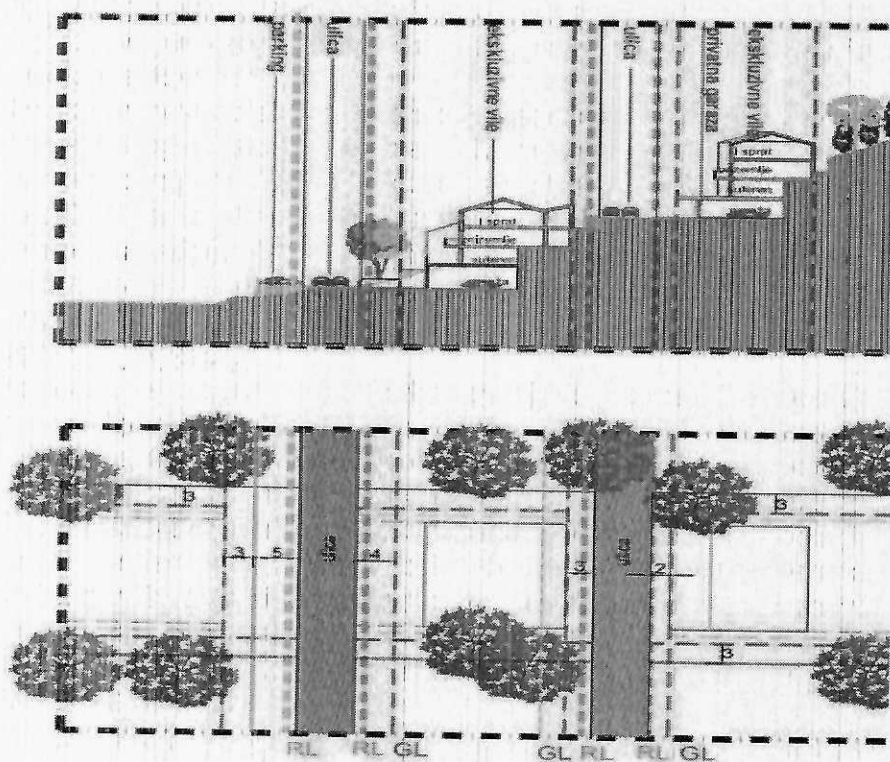
Postavljanje objekata u odnosu na susjedne parcele

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novo projektovanim objektima

Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0m nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predvidjeti otvore stamb.prostorija, već sam o pomoćnih sa visinom parapeta 1,80m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom sa te strane nije dozvoljeno predvidjeti otvore. Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javne prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5m I više.

Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao I planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih površina za koje proizilazi I nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka I dobijaju se interpolacijom. Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobr. površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKTE EKSLUZIVNIH VILA PRILAZ ODOZDO

HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Površina urb.parcele 410-7510m²

Horizontalni I vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Parc. I regulacija. Gabariti planiranih objekata određivat će se na osnovu urb.parametara koji se iskazuju za planirane urb.parcele uz obavezno poštovanje građ. I regul. Linije objekata prik u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regul. Građ. Linije od 2-4m, od susjedne parcele I saobraćajnice.

Koeficijent zauzetosti I izgrađenosti su fiksni.

ARHITEKTURA

Namjena prostora je turizam I stanovanje. Objekat ekskluzivne vile, izgradnja koja podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, ukloplje na u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala I elemenata primjenjenih na savremeni način.

Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih I kosih. Ravni kao prohodne terase. Preporuka je pretvaranje u krovne baste. Kosi krovovi, dvovodni I li kombinacija jednovodnih I dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crijep. Nagib krovnih ravni 18-23*.

Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala, kao što su kamen I omalterisani djelovi. Fasade obložene domaćim tesanim kamenom min50%(isključuje se primjena rezane plitke bunje iz Bileće). Boje na fasadi isključivo bež, mliječno bijela (neutralne boje). Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.

Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju I pergola.

Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni protor I prostor bazena ne ulazi u bgp objekta. Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urb.parcele. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih garažnih prostora ozelene I namjene za dodatne zabavne rekreativne sadržaje (bazeni I bazenske plaže).

Veliku pažnju posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekta, predvidjeti primorsko rastinje I njihovu sadnju I održavanje. Postojeće kvalitetn rastinje na parceli maksimalno očuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

8.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

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

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 ("Sl. list CG", br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11, 54/16, 146/21), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl. list RCG", br.006/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke

	automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. 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 i 32/11, 54/16, 146/21) Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71) 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 Shodno Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Koncept ovog LSL je da se planskom izgradnjom malog intenziteta ničim ne ugrozi čovjekova okolina. Nema zaštićenih objekata, prirode i spomenika kulture. Zona se nalazi na sjeverozapadnom dijelu opštine. Teren je u padu prema moru. Reljef je definisan uglavnom strmim terenima, koji se spuštaju prema jugu. Nagib 20 -40*, nadmorska visina 450m do 600m. Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor. Uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temp. U pogledu načina sprječavanja zagađivanja sredine treb koristiti u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problem sveli na najmanju mjeru. Odlaganje smeća i otpada O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima. Za odstranjivanje smeća i organskog otpada predvidjeti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama. Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora u granicama DUP-a vrši nadležno komunalno preduzeće. Sudovi za smeće (kontejneri,

	kante) smještaju se u okviru parcele u boksu ili niši ogradađenoj kamenom ili žlvom ogradom. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-3690/2 od 02.12.2025.godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo u zoni turizma, stanovanja i djelatnosti Uređenje slobodnih i zelenih površina na parcelama sa turističkom, stambenom i poslovnom namjenom podrazumjeva stvaranje uslova za razvoj turizma kroz valorizaciju prostora i poštovanje pejzažno-ambijentalnim odlikama predjela. Planiran je visok stepen ozelenjenosti urb. parcela. Za stambene objekte obezbjediti min.30% površine pod zelenilom. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora formirati prijatne ambijente za boravak gostiju. Zbog projektovanog profila ulica nije moguća linearna sadnja drveća, u cilju oblikovanja saobraćajnica i stvaranja povoljnih sanitarno-higijenskih uslova predlaže se formiranje zaštitnog pojasa zelenila između građevinske linije i saobraćajnice. Postojeće i planirano zelenilo mor biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela. Zelenilo uz porodično i turističko stanovanje Uređenje slobodnih i zelenih površina oko individualnih stambenih objekata uskladiti sa pejzažno-ambijentalnim odlikama predjela, uvažavajući prirodno i kulturno nasljeđe u pogledu izbora materijala, načina oblikovanja i stapanja sa okruženjem. Pored dekorativne, rekreativne i utilitarne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje „zelenih prodora“ u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnom prirodnom vegetacijom. Po planiranju i izgradnji objekata potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko rastinje. Površina nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 30% površine parcele. Smjernice za uređenje: Koristiti tradicionalni način uređenja okućnica i terasastih parcela (dvorišta, terase, odrine-pergole sa puzavicama, stepeništa, podzide, međe, gumna, kamene ograde, bašte- potkutnjice). Položaj objekata podrediti očuvanju reprezentativnih stabala autohtonog drveća. Rubne djelove parcela izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela. Očuvati prirodnu konfiguraciju terena, a denivelaciju riješiti terasasto sa podzidama i stepenicama objekte parterne arhitekture (staze, plate, stepeništa, terase, podzide) projektovati u skladu sa principima arh. nasljeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim modernim materijalima. Ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste, formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu. Duž parking prostora formirati drvorede, koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene autohtone vrste.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	-- Na parceli se mogu graditi pomoćni koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava isl) Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m2.
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	-
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Dozvoljena je fazna izgradnja osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno iprema jednstvenom projektu za svaki niz, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalno propisane površine pod objektom I spratnost, a ove vrijednosti mogu biti I manje
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	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
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa. Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovoda I fekalne kanalizacije broj 01-6303/2 od 28.11.2025.godine izdati od doo "VODOVOD I KANALIZACIJA" Budva
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu broj 18."Saobraćaj" i uslovima nadležnog organa. Saobraćajno tehnički uslovi broj 07-354/25-1980/2 od 01.12.2025.godine izdati od Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati; -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24)

	-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 98, zona III
	Površina urbanističke parcele m ²	12 719,60 m ² ;
	Maksimalni indeks zauzetosti parcele	0.10
	Maksimalni indeks izgrađenosti parcele	0.26
	Maksimalna površina pod objektom cca(m ²)	190 m ²
	Maksimalna površina pod objektima (m ²)	1320 m ²
	Maksimalna BRGP objekata(m ²)	3300 m ² 7 novih objekata
	Spratnost	S+P+1

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru pripadajuće parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stan ili turistički apartman. U koliko se planira garaža raditi je u suterenskoj ili podzemnoj etaži mogu biti jednoetažne ili višetažne. Mogu biti klasične sa rampom i liu mehaničke sa liftom. Rampa može početi od građ.linije. projektovati je sa podužnim nagibom za otkrivene max. 12%, a za pokrivene max. 15%. Širina prave rampe po voznoj traci min. 2.75m, kružne 3.70m, slobdna visina garaže min. 2.30m dimenzija parking mjesta 5.0x2.5m a širina prolaza 5.5m.

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STANOVANJE	1,1 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
HOTELI (na 1000m ²)	10 PM

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

VILE

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, ukloplje na u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.

Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih. Ravni kao prohodne terase. Preporuka je pretvaranje u krovne baste. Kosi krovovi, dvovodni i li kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crijep. Nagib krovnih ravni 18-23*. Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala, kao što su kamen i omalterisani djelovi. Fasade obložene domaćim tesanim kamenom min 50% (isključuje se primjena rezane plitke bunje iz Bileće). Boje na fasadi isključivo bež, mliječno bijela (neutralne boje). Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergola.

Opšti uslovi za ovu studiju:

Krovovi dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća nagiba 18-23* sa pokrivačem "mediteran crijep".

Visina etaža je 2,60-2,80m. spratnost P+1, ako je veći nagib, dozvoljava se izgradnja suterena. Fasade finalno obrađene kombinacijom maltera i kamena, kamen iz domaćih majdana pješćano-sive boje, najmanje učešće kamena na fasadi 50%.

Spoljna fasadna stolarija sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta. Na terasama uraditi pergola od kvalitetnog drveta. Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni element treba da bude pune- podzidane obrađene klesanim kamenom i mogu savladavati samo jednu fasadu.

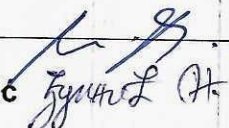
Kod stambenih objekata parcele se mogu ograđivati uz uslove utvđene ovim planom.

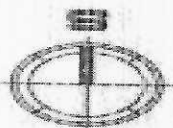
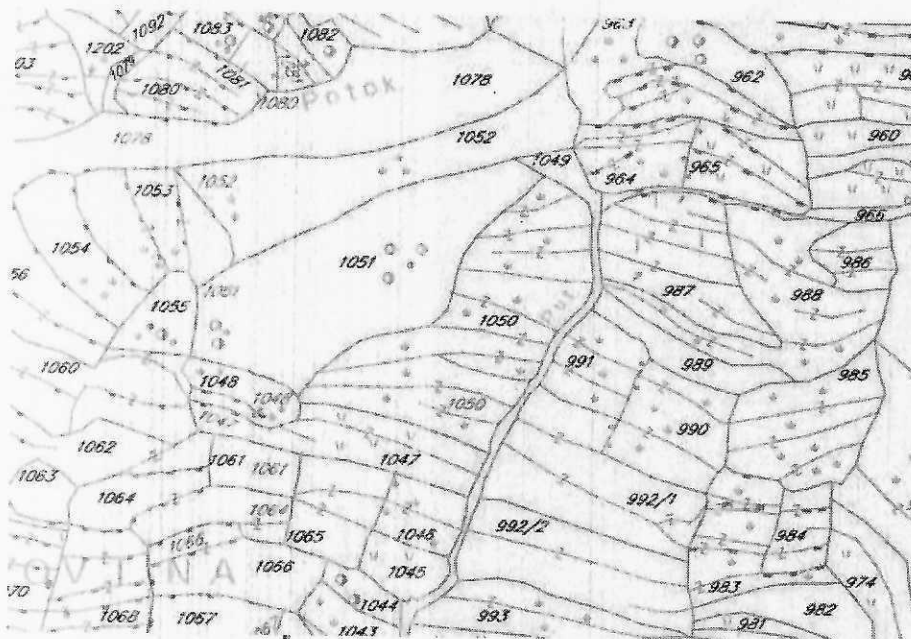
Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,9m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine 1,5m.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0,9m računajući od kote trotara, zbog obezbjeđivanja vizelne preglednosti raskrsnice.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti		
Najvažniji su tri stepena energetske efikasnosti : - smanjenje gubitaka energije pomoću termičke izolacije objekta, - efikasno korišćenje energije, - efikasna proizvodnja energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).		
DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a		
OBRAĐIVAČI	URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đuknić 
DRŽAVNA SEKRETARKA		Marina Izgarević Pavićević 
PRILOZI		
-Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-3690/2 od 02.12.2025.godine; Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije broj 01-6303/2 od 28.11.2025.godine izdati od doo "VODOVOD I KANALIZACIJA" Budva; Saobraćajno tehnički uslovi broj 07-354/25-1980/2 od 01.12.2025.godine izdati od Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva	



 DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
 OPŠTINA BUDVA SEKRETARIAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I DOKLADNI RAZVOJ	
DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI POBORI"	
POSTOJEĆE STANJE	
LOKALIZACIJA GEODEZIJSKA PODLOGA, GRANIČNA ZAHVATA I KOORDINATNE TAČKE	
1:2500	
02	
2013.	





GRANICA STUDIJA LOKACIJE

SAOBRAĆAJNE PLOŠTINE

TROTOAR

PEŠAČKE KOMUNIKACIJE

PARKING

OSTEĆENA BEOSKA CJELINA
PREOBLIKOVANJE - PO

STANOVANJE - S

HOTEL - T1

TURISTIČKO NASELJE - T2

ZELENE PLOŠTINE

ZELENE PLOŠTINE - SPORT / REKREACIJA

POVRŠINA ZA VJERKE OBJEKTE

SPOMENIK

VODENE PLOŠTINE

TRAFOSTANICA

REZERVACIJA



DELPROJEKT
d.o.o. Budva



OPŠTINA BUDVA
SEKRETARIAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
GRADIVNI RAZVOJ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"DONJI
POBORI"

PLANIRANO
STANJE

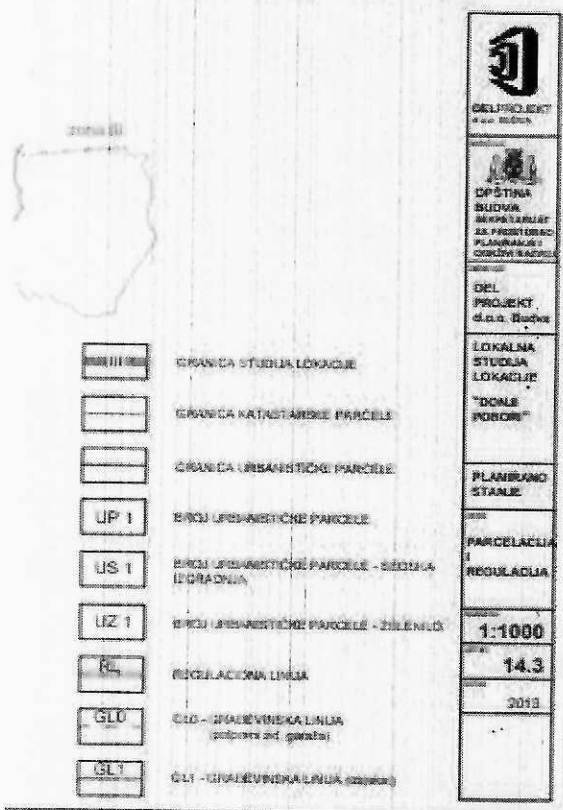
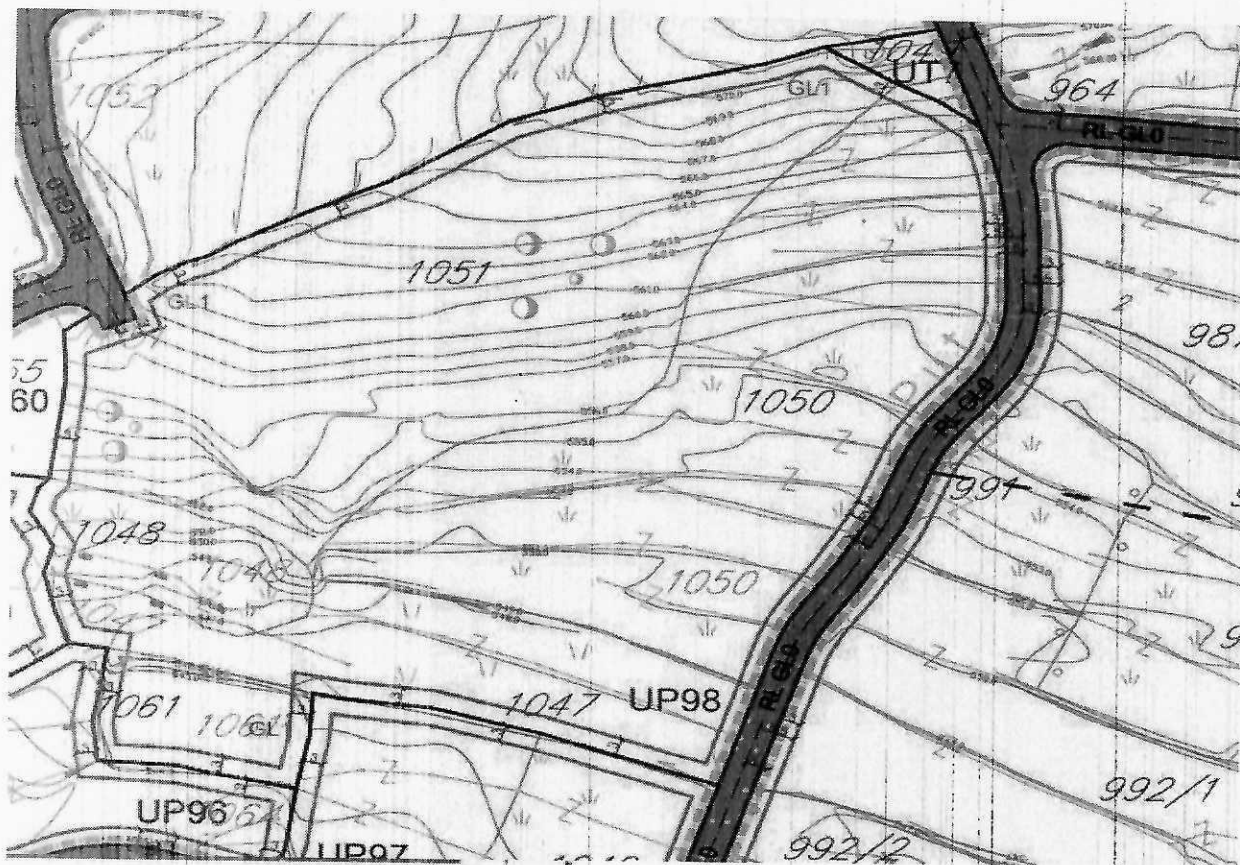
NAKLJENA
POVRŠINA

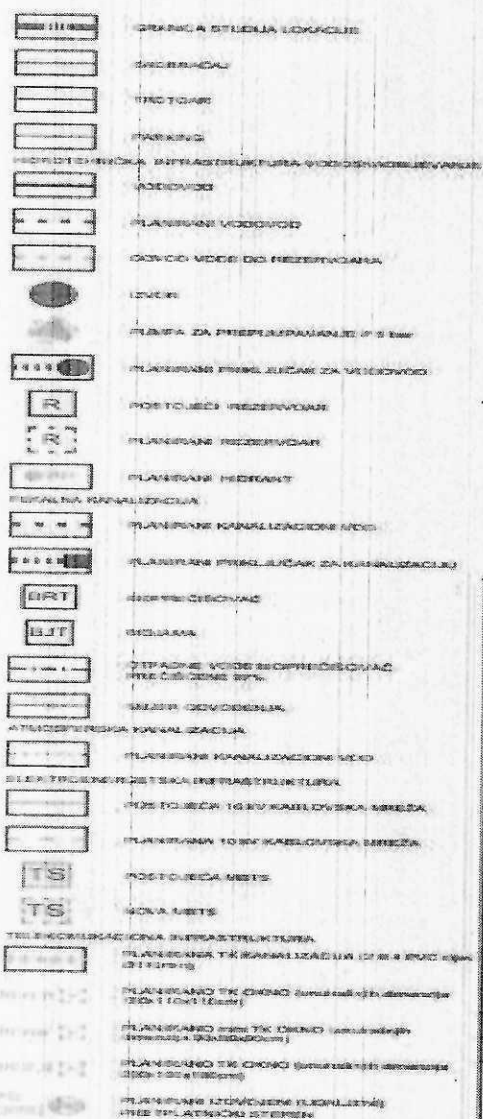
1:2500

12

2013.







EDWARD, SPENCER, SPOWELL



CONFIDENTIAL

2000 年 12 月 31 日 12:00 止

44/00000000

EDMUND A.

and also for $\mathbb{R}^n$ and $\mathbb{C}^n$ for $n \geq 2$.

1. 1990年12月1日以前

RECEIVED
JAN 10 1964

LOKALISASI

17-00000-1

1998

WILLIAM W. S. M. C.
S. T. A. M. C.

1997

1991-1992

1-800-777-0000

ST. PETERSBURG, FLORIDA
JANUARY 1964

1:2500

100

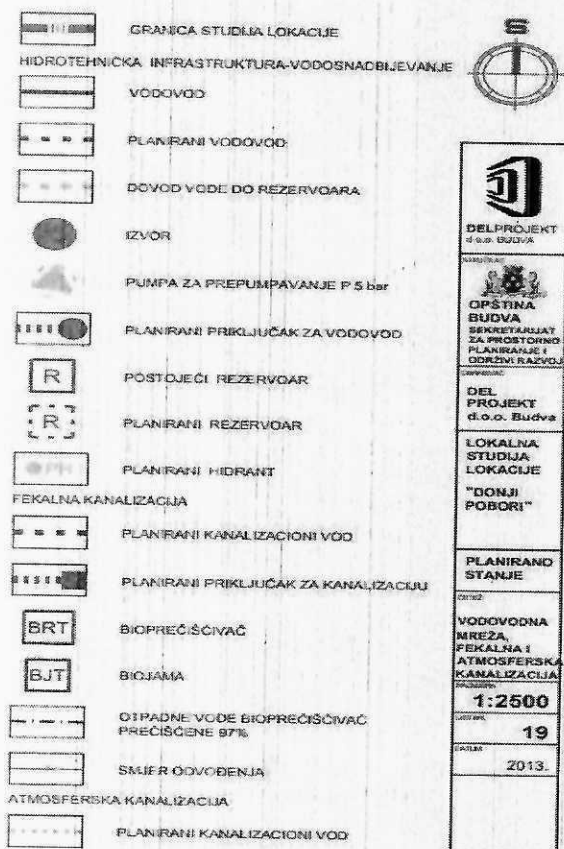
1944-1945

2008-08-01

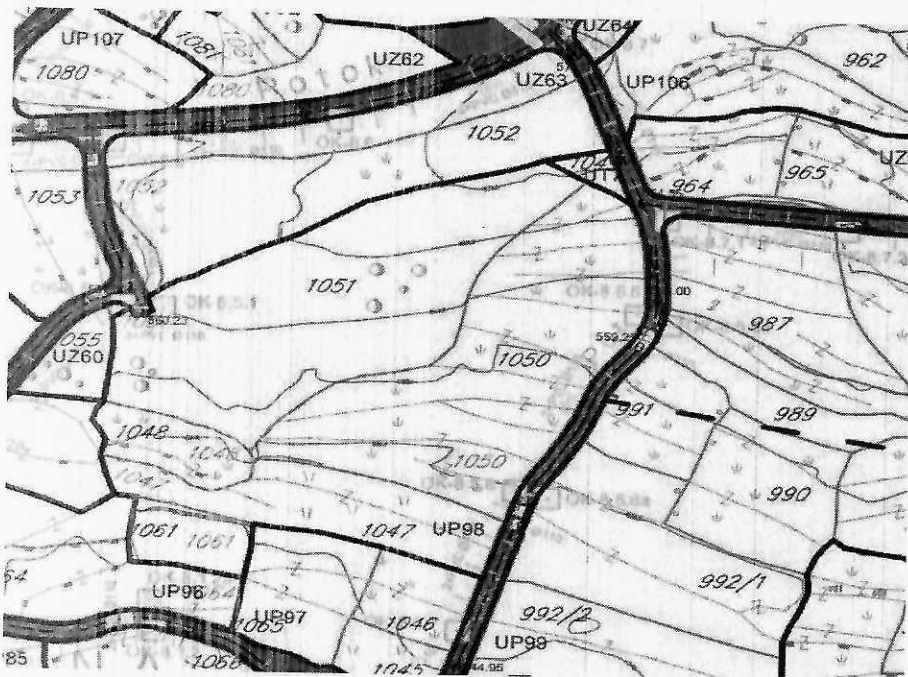
1871	1872	1873	1874	1875	1876	1877	1878	1879	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938	1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279</
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

100









DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

POSREDOVANJE



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIV RAZVOJ

POSREDOVANJE

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"DONJI
POBORI"

PLANIRANO
STANJE

OKRUG

TELEFON IJA

PROJEKT
1:2500

LIST

21

POSREDOVANJE

2013.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 ili 4 PVC cijevi
Ø 110mm)



PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
150x110x110cm)



PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih
dimenzija 80x60x60cm)



PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
200x160x160cm)



PLANIRANI IZDOJENI (UDALJENI)
PRETPLATNIČKI STEPEN



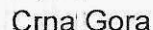


G3582 6569732.99 4686519.32
G3583 6569738.71 4686518.51
G3584 6569736.65 4686506.00
G3585 6569737.39 4686498.95
G3586 6569749.22 4686498.32
G3587 6569753.48 4686497.27
G3588 6569767.08 4686494.62
G3660 6569733.67 4686577.81
G3661 6569736.14 4686576.43
G3662 6569731.67 4686573.24
G3663 6569731.95 4686568.77
G3664 6569732.06 4686564.82
G3665 6569731.62 4686561.20
G3666 6569729.78 4686547.59
G3667 6569728.15 4686545.77
G3668 6569726.84 4686541.82
G3669 6569728.92 4686538.75
G3670 6569730.46 4686535.89
G3671 6569729.15 4686531.28
G3672 6569730.80 4686524.92
G3673 6569736.75 4686575.68
G3674 6569737.20 4686574.83
G3675 6569737.65 4686573.74
G3676 6569742.27 4686575.64
G3677 6569740.63 4686579.64



G3696 6569844.11 4686623.83
G3697 6569835.12 4686620.72
G3698 6569811.14 4686614.89
G3699 6569797.46 4686610.29
G3700 6569780.19 4686599.94
G3701 6569769.23 4686595.05
G3702 6569757.40 4686589.12
G3703 6569752.82 4686586.41
G3704 6569749.45 4686585.20
G3705 6569745.66 4686583.33
G3706 6569743.09 4686581.40
G3709 6569855.14 4686617.54
G3710 6569868.29 4686607.79
G3711 6569870.47 4686600.11
G3712 6569871.33 4686592.17
G3713 6569871.59 4686582.02
G3714 6569870.32 4686573.99
G3715 6569866.28 4686566.93
G3716 6569861.34 4686561.10
G3717 6569858.42 4686557.06
G3718 6569856.16 4686552.61
G3719 6569853.04 4686545.14
G3720 6569852.05 4686543.03
G3721 6569850.89 4686541.00
G3722 6569846.67 4686534.34
G3723 6569845.73 4686532.95
G3724 6569841.87 4686527.62
G3725 6569839.33 4686523.47
G3726 6569837.43 4686518.99
G3727 6569829.71 4686495.95
G3728 6569803.23 4686504.67
G3729 6569786.94 4686508.95
G3730 6569774.83 4686510.25
G3731 6569769.34 4686511.19
G3732 6569768.90 4686503.79





AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3690/2

OSTI
06-333/25-13511/3
Podgorica, 0

Podgorica, 02.12.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3690/1 od 26.11.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-13511/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novih objekata stanovanja na urb.parceli UP98 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Pobori“ („Službeni list Crne Gore“ , br.10/13), opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehnoloških uslova Brković Igoru, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“ i „Površinski ili podzemni parking sa 200 ili više mjesta za parkiranje vozila“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koja je površina poslovnog dijela objekta i koji je broj parking mjesta planiran.

Podsjećamo vas da ukoliko je površina poslovnog dijela objekta viša od 1000 m² i površinski ili podzemni broj parking mjesta 200 ili više, onda je neophodno da se nosilac projekta obaveže da **shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.**



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora





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: 07-354/25-1980/2
Budva, 01.12.2025. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 07-354/25-1980/1 od 25.11.2025.godine (Vaš broj 06-333/25-13511/3 od 21.11.2025.godine) za izdavanje saobraćajnih tehničkih uslova za izgradnju novih objekata stanovanja na urbanističkoj parceli UP106 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Pobori,, (Službeni list CG - opštinski propisi broj 10/13), 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 Lokalne studije lokacije „Donji Pobori,,: karta 14.3 saobraćajna regulacija i nivelacija.

Lokalnom studijom lokacije „Donji Pobori,, za urbanističku parcelu UP 98, koju čine katastarske parcele 1061, 1047, 1048, 1050 i 1051 sve KO Pobori. Za UP 98 i navedene kp predviđen je kolski pristup sa sa dve saobraćajnice. Jedan pristup je sa saobraćajnice V-V, koja se nalazi na kp 1049 KO Pobori, evidentirana u Upravi za nekretnine kao javni put. LSL-om je predviđeno da se saobraćajnica V-V poveže sa javnim putem N-N na kat.parceli 1078 KO Pobori, (evidentiran u Upravi za nekretnine, kao javni put, raspolaganje Opština Budva, Crna Gora) preko kp 1052 KO Pobori (evidentirane u Upravi za nekretnine kao pašnjak, raspolaganje Opština Budva, Crna Gora) – dio LSL-om planiranog puta V-V koji se nalazi na kat.parceli 1052 KO Pobori nije sagrađen (pašnjak) niti je izvršena parcelacija. Drugi pristup LSL-om predviđen je sa saobraćajnice T-T čija trasa se nalazi na kat.parcelama 1053/1 (pašnjak 4.klase u svojini fizičkog lica), 1053/2 (pašnjak 4.klase u svojini fizičkog lica) i kat.parc. 1052 (pašnjak, raspolaganje Opština Budva, Crna Gora) sve KO Pobori i nasdovezuje se na saobraćajnicu N-N na kat.parceli 1078 KO Pobori, (javni put, raspolaganje Opština Budva, Crna Gora). Saobraćajnica T-T nije sagrađena.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, član 59 Zakona o uređenju prostora (Službeni list CG, br 28/2025 i 49/2025) što predmetna urbanistička parcela **ne ispunjava**.

B.14.6. Minimalna svijetla visina podrumskih prostorija je 2,20m.”

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.

Pripremila:

Lidija Mijović dipl.ing.saob.

Obradili:

Samostalni savjetnik,
Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

Samostalni savjetnik,
Ivan Pejović dipl.ing.saob.

Dostavljeno:

- imenovanom

- Arhivi

- u predmet

V.D. Sekretar-a,
Desanka Vlačić





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

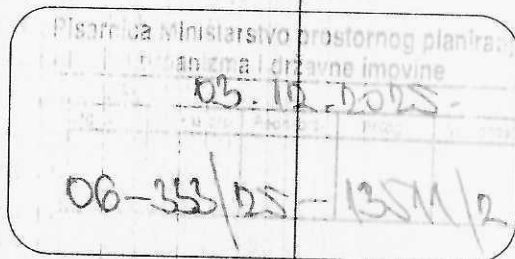
Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

www.vodovodbudva.me



Broj: 01-6303/2

Datum: 28.11.2025

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/25-13511/4 od 21.11.2025.godine (naš broj 01-6303/1 od 26.11.2025. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Brković Igora**, izdaju se:

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

Katastarske parcele: 1061, 1047, 1048, 1050, 1051, KO Pobori; urbanistička parcela: 98, LSL "Donji Pobori"; UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

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.

2. Služba za planiranje i projektovanje,

Momir Tomović

1. Sektor za planiranje i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Milan Perović