



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: 06-333/25-13302/6

Podgorica, 10.12.2025. godine

Brković Igor

BUDVA

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-13302/5 od 10.12.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije, za građenje objekata stanovanja na UP 106, 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

Odobrila:

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

MINISTAR
Slaven Radunović



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-13302/6 Podgorica, 10.12.2025. 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 106 , 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, postoji ruševina objekta 1 površine 175m² i ruševina objekta 2 površine 85m² na dijelu kat. parcele br.953 KO Pobori. <i>Katastarska evidencija</i> Prema listu nepokretnosti 296 - prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br.953 KO Pobori je pašnjak 4.klase pov.1555m², evidentirana ruševina objekta 1 površine 175m² i ruševina objekta 2 površine 85m²; -katastarska parcela br.960 KO Pobori je livada 4.klase pov.528m² ; -katastarska parcela br.961 KO Pobori je livada 4.klase pov.1664m² ; Prema listu nepokretnosti 285 - prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br.950 KO Pobori je šuma 3.klase pov.8674m², - katastarska parcela br.952 KO Pobori je pašnjak 4.klase pov.4756m², - katastarska parcela br.962 KO Pobori je šume 3.klase pov.971m² -katastarska parcela br.963 KO Pobori je pašnjak 4.klase pov.1973m², Prema listu nepokretnosti 315 - prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br.954 KO Pobori je pašnjak 3.klase pov.2334m², Prema listu nepokretnosti 121 - prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:	

	- katastarska parcela br.1052 KO Pobori je pašnjak 4.klase pov.3094m2,
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkom prilogu broj 12 „Namjena površina“, predmetna urbanistička parcela je namjenjena 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 prilogima 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 106, zona III, sastoji se od kat.parcela broj 954,961,960,962 i 963 KO Pobori I djelova kat.parcela br.953,952,950 i 1052 KO Pobori, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Pobori“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 10/13), opština Budva. <u>Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju I izgradnju</u> 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 unurašnjosti 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 suterani koji se koriste isključivo za garažiranje vozila I kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi , garaže I suterani ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti 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 urbanističke 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, orijentaciona 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 suteranskih 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 objekata (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 parcelama

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine -

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

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

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 iz čeg se izuzima potpuno ukopani dio namjenjen za garaže.

Postavljanje objekata u odnosu na susjedne parcele

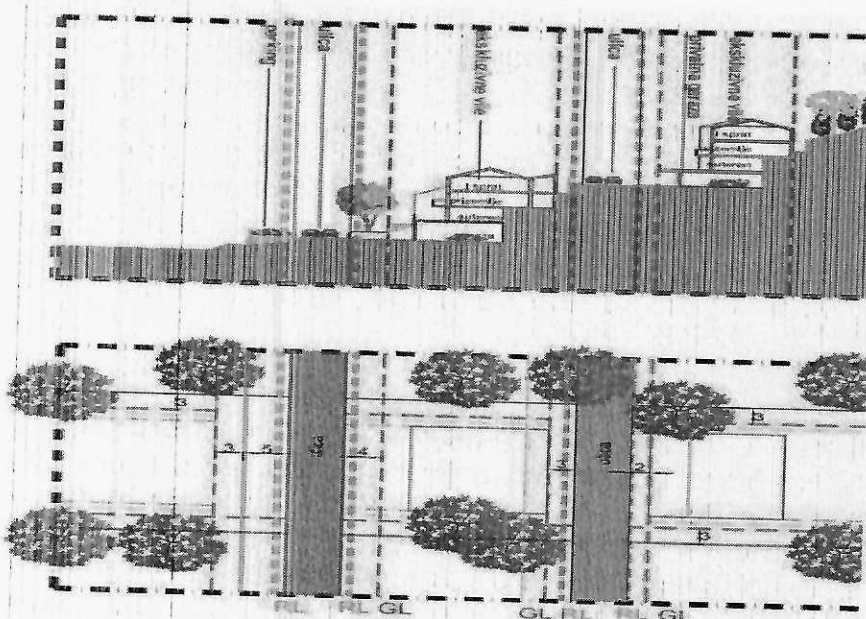
Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novo projektovanim objektima

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, uklopljena 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.

Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor I prostor bazena ne ulazi u bpg 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 kvalitetne 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 mikrosezmičke 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 culture.

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 ogragrađenoj kamenom ili živom 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-3688/2 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 naslijeđe 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. naslijeđa 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 otpornije 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 nađe 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 jednostvenom 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 kanizacionu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa. Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovoda I fekalne kanalizacije broj 01-6305/2 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 07-354/25-1981/2 od 02.12.2025.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 ("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)
- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content](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 ("SI.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "SI.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("SI.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 106, zona III
Površina urbanističke parcele m ²	14 458,09 m ² ;
Maksimalni indeks zauzetosti parcele	0.10
Maksimalni indeks izgrađenosti parcele	0.26
Maksimalna površina pod objektom cca(m ²)	215 m ²
Maksimalna površina pod objektima (m ²)	1500 m ²
Maksimalna BRGP objekata(m ²)	3750 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 elemntima 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.

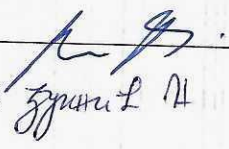
Kod stambenih objekata parcele se mogu ograđivati uz uslove utvđene ovim planom.

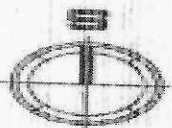
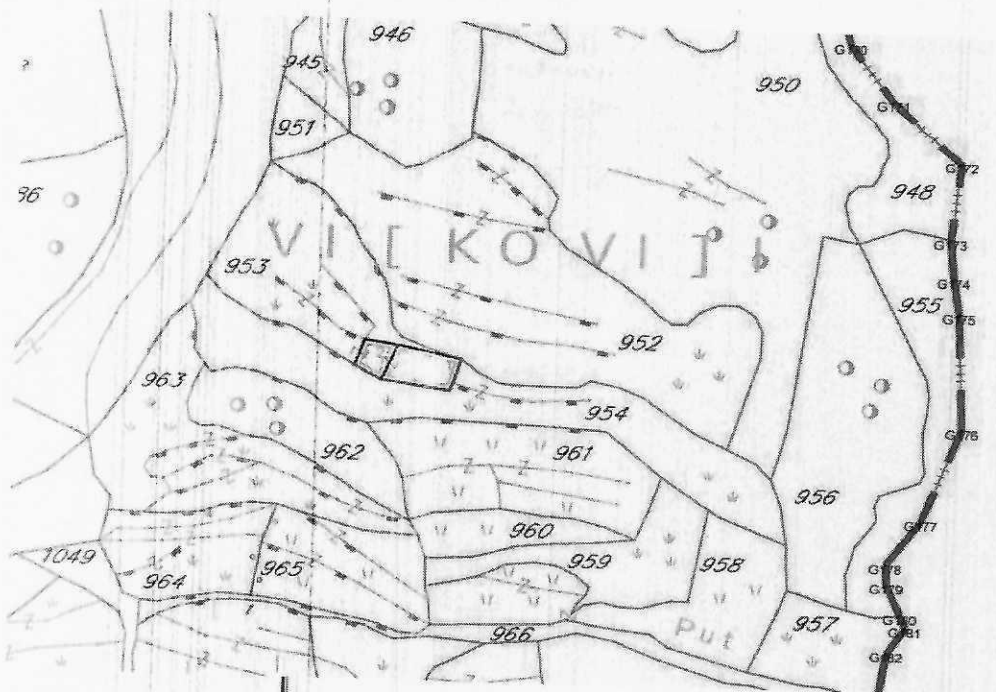
Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,9m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine 1,5m.

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.

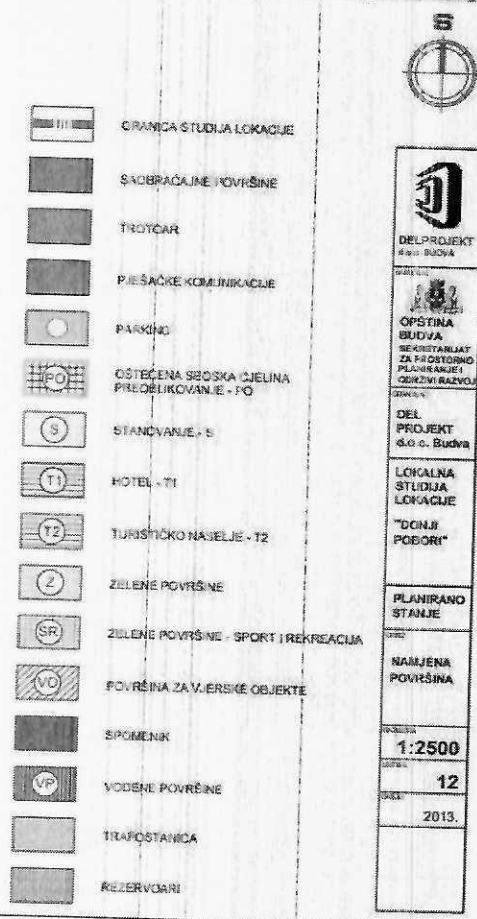
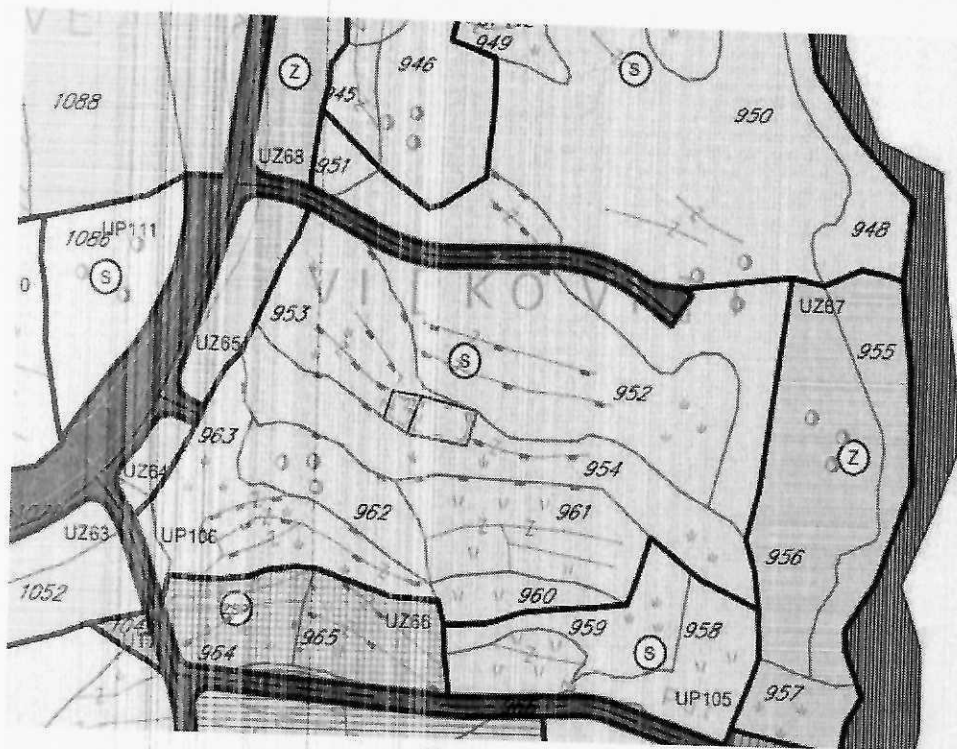
Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

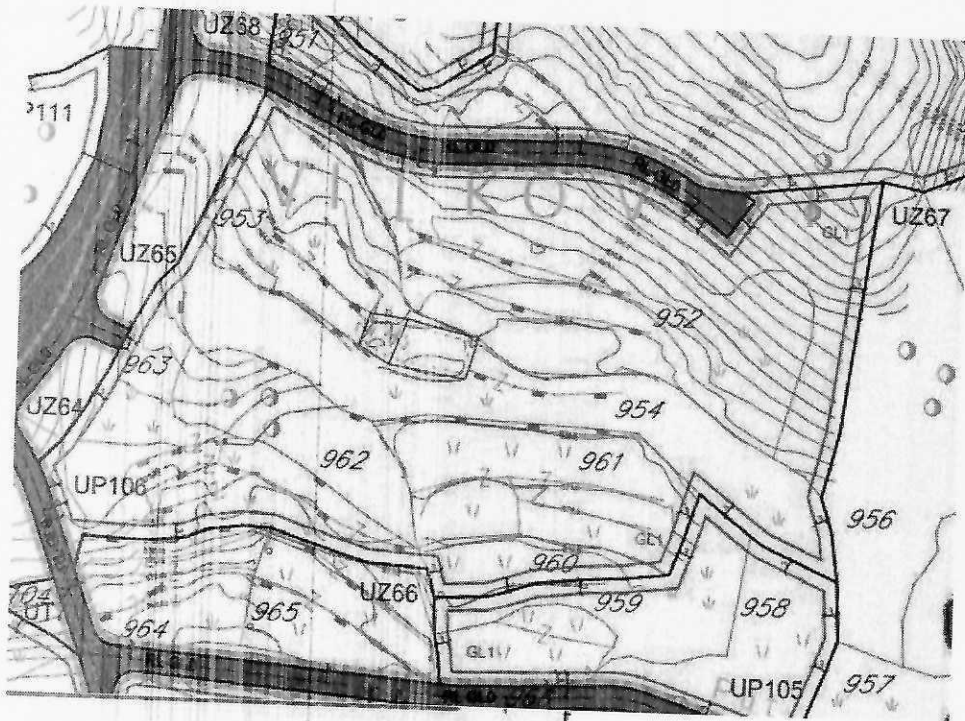
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
Najvažniji su tri stepena energetske efikasnosti : - smanjenje gubitaka energije pomoću termičke izolacije objekta, - efikasno korišćenje energije, - efikasna proizvodnja energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
OBRAĐIVAČI TEHNIČKIH USLOVA:	URBANISTIČKO- 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-3688/2 od 02.12.2025.godine Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije broj 01-6305/2 od 28.11.2025.godine izdati od doo "VODOVOD I KANALIZACIJA" Budva Saobraćajno tehnički uslovi broj 07-354/25-1981/2 od 02.12.2025.godine izdati od Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva



 DELPROJEKT d.o.o. Budva	
 OPŠTINA BUDVA SEKCIJA ZA PROSTORNO PLANIRANJE I DOKLADNI RAZVOJ	
DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI POBORI"	
POSTOJEĆE STANJE	
DRUG GEODETSKA PODLOGA, GRANICA ZAHVATA I KOORDINATNE TAČKE	
1:2500	
LIST:	02
DATE:	2013.







LEGENDA

	GRANICA STUDIJA LOKALNE
	GRANICA KATASTRARNE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BRZO URBANISTIČKE PARCELE
	BRZO URBANISTIČKE PARCELE - SEDNJA UGRADNJA
	BRZO URBANISTIČKE PARCELE - ZILENLO
	REGULACIONA LINIJA
	GLD - GRAĐEVINSKA LINIJA (podignu od zemlje)
	GLI - GRAĐEVINSKA LINIJA (podignu)

DELPROJEKT
d.o.o. Budva

OPŠTINA BUDVA
POSREDOVANJE
 ZA PROJEKTOVANJE
 PLANIRANJE I
 OPOSREDOVANJE

**DEL
 PROJEKT**
d.o.o. Budva

**LOKALNA
 STUDIJA
 LOKALNE
 "DOLJE
 PODNO"**

**PLANIRANO
 STANJE**

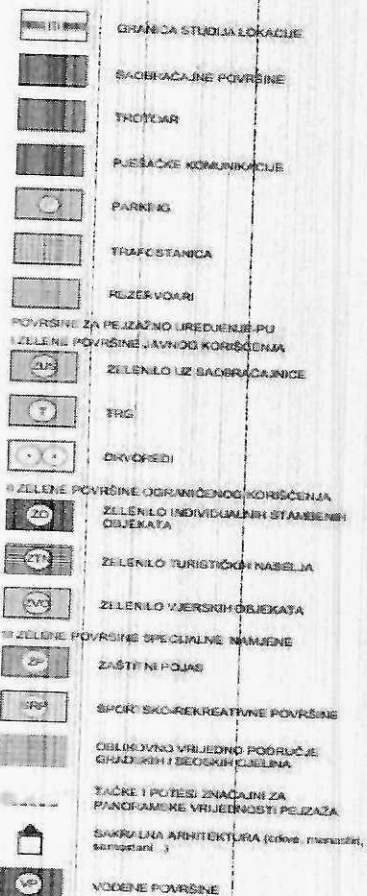
**PARCELACIJA
 I
 REGULACIJA**

1:1000

14.3

2013.





ZELFPROJEKT



OPŠTINA
BUĐVA.
SEKRETARIAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
OKOLNI RAZVOJ.

DEL
PROYECT
d.o.p. Estudio

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE
"DONJI
POBORI"

PLANIRAN
STANJE

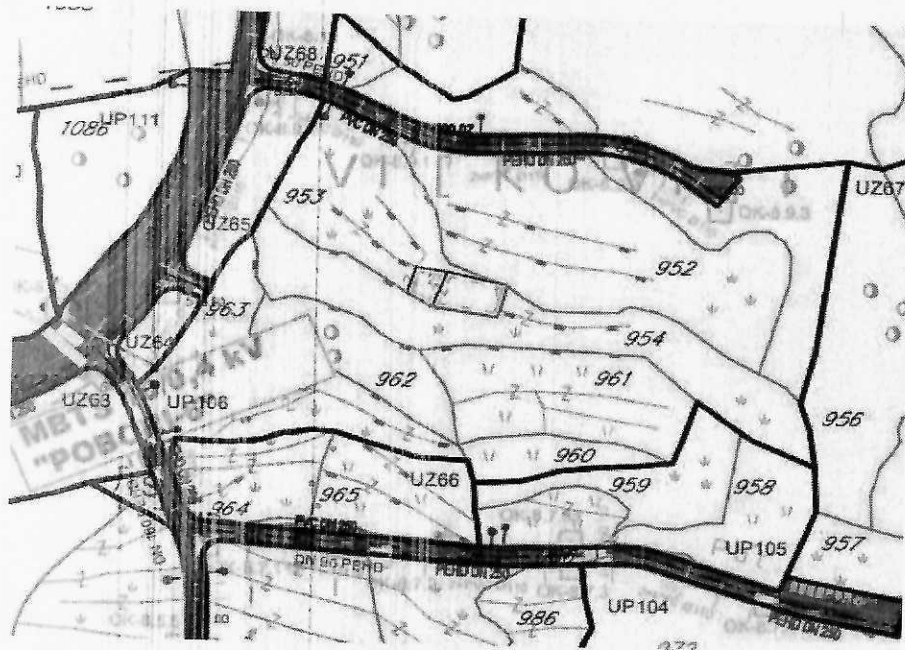
PEJSAZNA
ARHITEKTURA

1:2500

16

2013



[illegible]

2000-2001



CAPITANA
MILITARIA
INDICANDO O CAMINHO
DE ALTERNATIVAS
E PLANEJANDO O
ENCONTRO FINAL

INTEL.
PROJECT
12-22-22

LONGALMA
STADIUM
LONGALMA

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
PRESS

PLANNING
STAGE

INTERNATIONAL

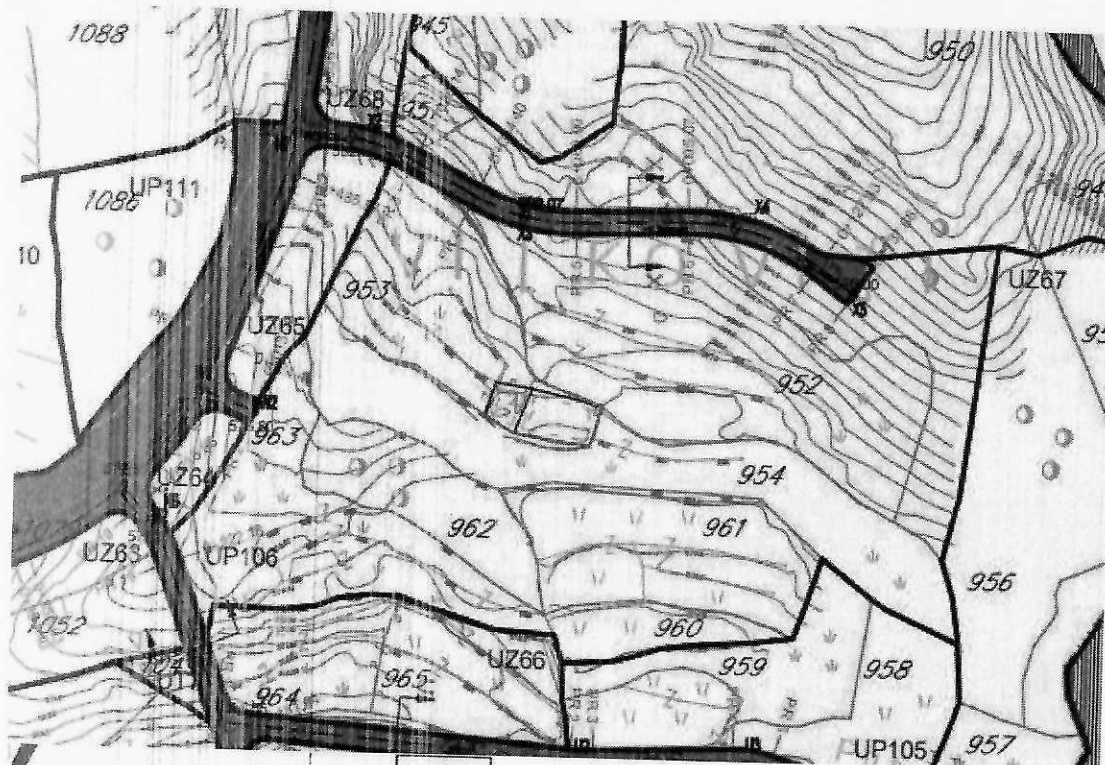
STRAIGHT TALK
SPEAKERS

1:2500
17

UNIT 1

1000000

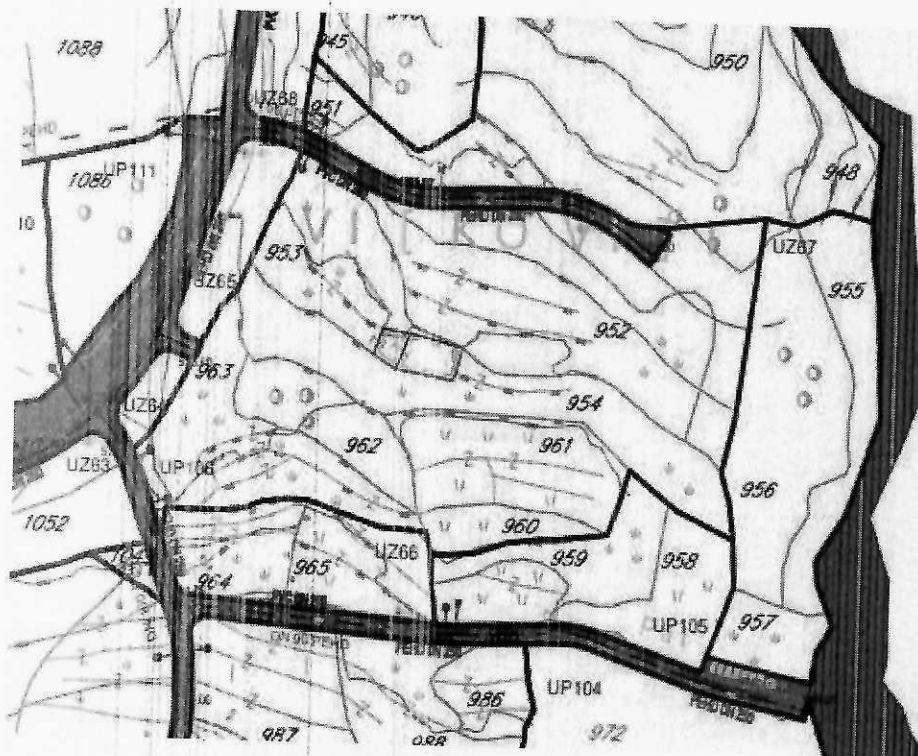




-  GRANIČA STUDIJA LOKACIJE
-  SAOBRAĆAČNICA
-  TROTOAR
-  PARKING


DEL PROJEKT K.O.O. BUDVA
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I POSREDOVANJE
DEL PROJEKT K.O.O. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI POSORI"
PLANIRANO STANJE
1:2000
18
2013.



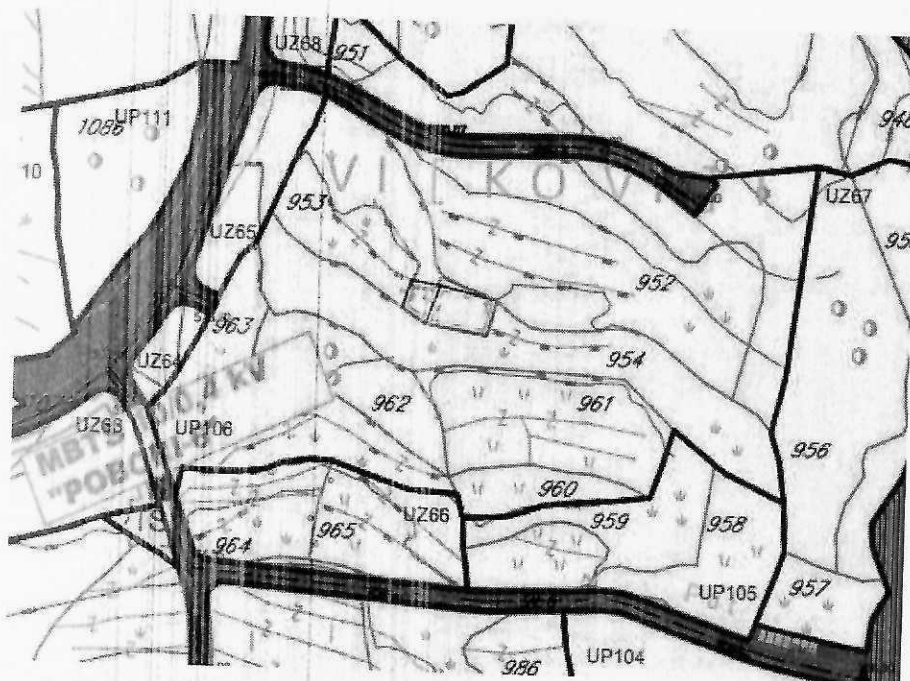


- GRANICA STUDIJA LOKACIJE
- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA-VODOSNABJEVANJE
- VODOVOD
- PLANIRANI VODOVOD
- DOVOD VODE DO REZERVOARA
- IZVOR
- PUMPA ZA PREPUMPANJE P 5 bar
- PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD
- POSTOJEĆI REZERVOAR
- PLANIRANI REZERVOAR
- PLANIRANI HIDRANT
- FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU
- BIOPREČISIVAČ
- BIOJAMA
- OTPADNE VODE BIOPREČISIVAČ
PREČIŠĆENE 97%
- SMJER ODVOĐENJA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



DELPROJEKT d.o.o. BUDVA	
OPŠTINA BUDVA SEKRETNOST ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ	
DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI POBORI"	
PLANIRANO STANJE	
VODOVODNA MREŽA, FEKALNA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	
1:2500	
19	
2013.	





DOPROJEKT
d.o.o. Budva



OPŠTINA
BUDVA
SKUPŠTINA
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
POSREDOVANJE

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE
"DOLJI
POBORI"

PLANIRANO
STANJE

ELEKTRO
ENERGETSKA
MREŽA

1:2500

20

2013.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆA 10 KV KARLOVSKA MREŽA



PLANIRANA 10 KV KARLOVSKA MREŽA

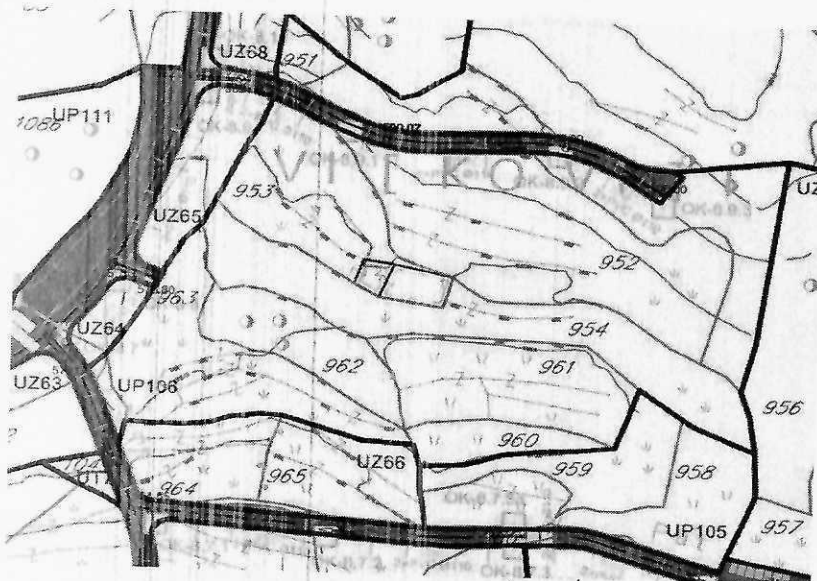


POSTOJEĆA MBTS



NOVA MBTS





DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

REPUBLIKA
CRNA GORA
OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIV RAZVOJ

PROJEKT:
DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE
"DONJI
POBORI"

PLANIRANO
STANJE

DRUGO
TELEFONIJA

PROŠIROK
1:2500

LIST
21

PROJEKT
2013.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 ili 4 PVC cijevi
Ø110mm)

OK 1.1

PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
150x110x110cm)

OK 1.4

PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih
dimenzija 90x80x90cm)

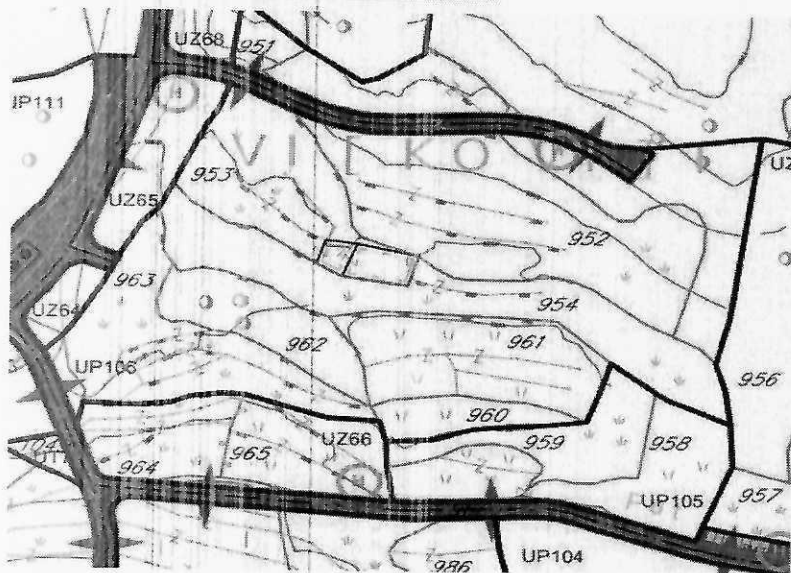
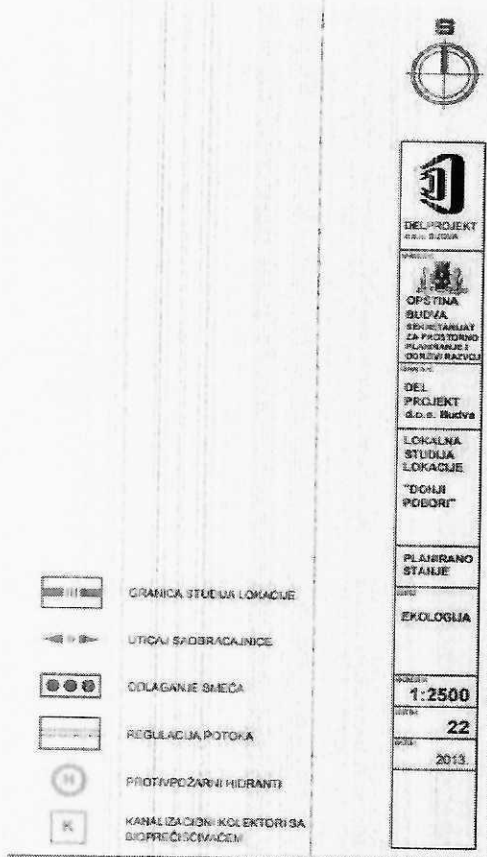
OK 2.3

PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
200x160x160cm)

IPS
(LPS)

PLANIRANI IZDOJENI (LOKALJENI)
PRETPLATNIČKO STEPEN





G4239 6570047.91 4686721.38
G4240 6570040.04 4686665.27
G4241 6570036.38 4686651.05
G4242 6570038.99 4686643.20
G4243 6570040.58 4686632.41
G4256 6569948.46 4686626.11
G4257 6569960.60 4686626.73
G4258 6569964.54 4686627.77
G4259 6569971.27 4686629.95
G4260 6569981.75 4686631.10
G4261 6569991.80 4686631.62
G4262 6570002.10 4686632.84
G4263 6570005.14 4686640.88
G4264 6570008.47 4686650.93
G4265 6570020.46 4686642.00
G4266 6570023.47 4686639.95



G4272 6569865.35 4686629.76
G4273 6569867.11 4686637.26
G4274 6569876.13 4686636.80
G4275 6569882.92 4686636.72
G4276 6569890.90 4686637.58
G4277 6569895.97 4686639.51
G4278 6569904.04 4686640.56
G4279 6569910.37 4686640.24
G4280 6569917.24 4686637.98
G4281 6569932.67 4686633.29
G4282 6569946.63 4686632.39
G4283 6569858.77 4686647.21
G4284 6569856.23 4686652.72
G4285 6569861.69 4686657.96
G4286 6569865.55 4686663.49
G4287 6569871.91 4686673.95
G4288 6569874.03 4686678.17
G4289 6569876.29 4686682.66
G4290 6569876.81 4686683.71
G4291 6569882.23 4686693.13
G4292 6569886.82 4686697.64
G4293 6569890.64 4686705.65
G4294 6569899.25 4686723.59
G4295 6569902.36 4686728.65
G4296 6569905.63 4686736.71
G4297 6569910.03 4686734.78
G4298 6569924.56 4686727.48
G4299 6569936.70 4686723.16
G4300 6569949.52 4686721.92
G4301 6569975.58 4686722.62
G4302 6569990.70 4686720.57
G4303 6570004.39 4686713.84
G4304 6570012.81 4686707.85
G4305 6570018.61 4686716.00
G4306 6570016.17 4686717.74





Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3688/1

Primljeno: 03.12.2025				
Org. red	Ust. k. s. z. t. a. k.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-		13302/2		

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-3688/1 od 26.11.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-13302/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novih objekata stanovanja na urb.parceli UP106 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.**



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



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

Upravnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine				
Broj: 03-12-2025-				
Upr. jed.	Upr. kl. pr.	Redni br.	Prilog	Veštak
06-332/25-13302/3				

Broj: 01-6305/12

Datum: 28.11.2025

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/25-13302/4 od 21.11.2025.godine (naš broj 01-6305/1 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: 953, 960, 961, 950, 952, 962, 963, 954, 1052, KO Pobori; urbanistička parcela: 106, LSL "Donji Pobori"; UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodom 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,

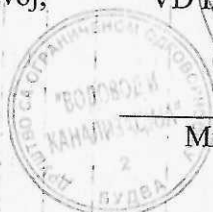
Momir Tomović

Sektor za planiranje i razvoj,

Alexander

VD Izvršni direktor,

Milan Perović





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: 07-354/25-1981/2
Budva, 02.12.2025. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 07-354/25-1981/1 od 25.11.2025.godine (Vaš broj 06-333/25-13302/3 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 106, koju čine katastarske parcele 953, 960, 961, 952, 962, 963, 954, 1052 sve KO Pobori, ali zahtjevom je navedeno da u sklopu up106 ulazi I kp 950 KO Pobori, što je uvidom u plansku dokumentaciju utvrđeno da navedena kp ulazi u UP 112.

Za UP 106 i navedene kp predviđen je kolski pristup 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.

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**.

Za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, propisane širine, evidentiranom kao javni put u Upravi za katastar i državnu imovinu CG, neophodno je

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

