



Број: 04-332/26-7161/6

Подгорица, 16.06.2026. године

ЛУКА ВУЈАНОВИЋ

ЦЕТИЊЕ
Иванбегова 83

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-7161/6 од 16.06.2026. године, за грађење новог објекта мјешовите намјене на урбанистичкој парцели УП 1, **ЗОНА Ц**, у захвату Локалне студије локације „Милино Брдо“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи“, број 29/12), у Будви.

МИНИСТАР
Славен Радуновић



Достављено:

- Подносиоцу захтјева
- ☒ У списе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а

САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИЛА:

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора

ОБРАДИЛА:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему
урбанистичко-техничких услова за Геопортал и
издавање урбанистичко-техничких услова

Маја Мрдак

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-7161/6 Podgorica, 16.06.2026. 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", broj 19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) i podnijetog zahtjeva Vujanović Luke , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje novog objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP 1, ZONA C , u zahvatu Lokalne studije lokacije „Milino Brdo“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, broj 29/12), u Budvi.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	LUKA VUJANOVIĆ
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<u>Plan</u> Prema grafičkom prilogu broj 03 „Izgrađenost“, <u>na predmetnoj lokaciji postoji hotel u izgradnji, kao i temelji drugog objekta.</u> <u>Katastarska evidencija</u> Prema listu nepokretnosti 1018 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 2706 KO Maine, šume 3. klase, površine 3429 m². Prema listu nepokretnosti 470 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 4607/4 KO Maine, javni putevi, površine 23883 m². Prema listu nepokretnosti 1018 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 2709/5 KO Maine, šume 3. klase, površine 208 m².	

	Prema listu nepokretnosti 83 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 2705 KO Maine, potok, površine 1290 m². Uvidom u Ortofoto 2025 Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i Geoportal Uprave za nekretnine na predmetnoj lokaciji evidentiran je <u>hotel sa nadzemnim etažama, koji nije evidentiran na Kopiji plana i u LN 1018 – izvod od 04.06.2026. godine izdatog od strane Uprave za nekretnine, PJ Budva.</u> Da bi se realizovala predmetna izgradnja na parceli, neophodno je srušiti postojeće objekte. Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25, 92/25 i 160/25).
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkom prilogu broj 04 „Planirano stanje – namjena površina“, urbanistička parcela UP 1, ZONA C nalazi se na površinama mješovite namjene (MN). Zona mješovite izgradnje sa stambenim i poslovnim sadržajima, kao i ambijentalna stambeno-turistička izgradnja na osunčanim padinama obraslim zelenilom.
7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela UP 1, ZONA C sastoji se od dijelova kat. parcela br. 2706, 4607/4, 2709/5 i 2705 KO Maine, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Milino Brdo“, u Budvi. Urbanistički blokovi i urbanističke parcele su geodetski definisani u grafičkom prilogu. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu. Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja i od regulacionih linija svih

urbanističkih parcela postavljena je na rastojanju od 5,5 m, odnosno na 3,5 m kod sporednih ulica.

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa prosječno do 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj.

Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža. Dozvoljeno je da po potrebi investitora taj broj bude i manji.

Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti, indeksa zauzetosti i izgrađenosti, kao i svih propisa iz građevinske regulative.

Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta., i to:

1. kота prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
2. kота prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;
3. za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kота niža od kote nivelete javnog puta, kота prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
4. za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, kота prizemlja objekta određuje se primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
5. za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kота prizemlja utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima i primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
6. za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje i djelatnosti) kота prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).

USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom LSL, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima. Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, atehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o

agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim kvalitetom izrade i ukupnim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta.

U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada, kao i za izradu arhitektonskih detalja (okviri oko otvora, vijenci,...) i podzida. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Predvidjeti pretežno dvovodne krovove pokrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima.

Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše), a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale.

Ograda urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnicu podiže se iza regulacione linije. Može se podizati prema ulici kao i prema susjednim parcelama, ali ne više od 1,5 m, s tim da ogradni zid urađen kamenom ne može biti viši od 1 m. Dio iznad zida mora biti ukrasno zelenilo.

Kapija na uličnoj ogradi mora se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu). Nije dozvoljeno postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i sl.

Postojeće suvomeđe na granicama parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu kao karakterističan element pejzaža. Teren oko objekta, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela, odnosno objekata.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada isti treba izvesti u kaskadama, s međusobnim rastojanjem zidova od min 1,5 m, a teren svake kaskade ozeleniti.

Koristiti dopunske izvore energije, prije svega solarnu energiju čiji kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani nanajmanje uočljivim mjestima na objektima.

Urbanistička parcela mora imati neposredni pristup na javnu saobraćajnicu. Pristupni put je najmanje širine 3,5 m ako se koristi kao kolski i pješački, odnosno najmanje širine 1,5m ako je u pitanju samo pješačka staza.

Priključivanje objekata na saobraćajne i komunalne infrastrukturne mreže (telekomunikacije, elektromreža, vodovodna mreža i odvođenje otpadnih i atmosferskih voda) obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih javnih preduzeća.

USLOVI ZA IZGRADNJU ZONA MJEŠOVITE NAMJENE

(odnose se na parcele na kojima je već otpočela izgradnja)

Na parcelama >1000 m², gdje je izgradnja već započeta, predviđeni su objekti za stanovanje i drugi objekti različitih namjena (smještaj turista, trgovina, ugostiteljstvo i druge usluge, sport i rekreacija), koji ne predstavljaju značajniju smetnju stanovanju i od kojih nijedna nije preovlađujuća. Moguća je izgradnja slobodnostojećih i objekata u nizu, kao i izgradnja specifičnih stambenih naselja sa luksuznim apartmanima tipa kondominijuma, ili za smještaj turista.

Maksimalni indeks zauzetosti urbanističke parcele je 30 %, maksimalna spratnost pet nadzemnih etaža, a maksimalni indeks izgrađenosti je 1,35.

Ako su parcele u području vrijednog zelenila (masline), u cilju očuvanja postojećeg zelenila i postizanja što više kategorije smještaja, indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 27%, a maksimalni indeks izgrađenosti je 1,25.

Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje suterenskog prostora ispred i (ili) ispod (dijelom) objekta, koji ne ulazi u obračun BGP-a. Na katastarskoj parceli 2706 na kojoj je izgradnja već započeta, moguća je izgradnja do dvije podzemne etaže za uslužne i druge zajedničke sadržaje.

Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 - 3 metra, (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama – parkingom i sl.).

Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, izgradnjom garaža koje treba da su min. 2 m udaljene od regulacione linije, ili izgradnjom podzemnih garaža.

Najmanje 30% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno, a najmanje 40% površine parcele kod mješovite namjene stanovanja u zelenilu.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, broj 60/18).
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18).

	Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Smjernice za aseizmičko projektovanje Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije. Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće: - na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata; - mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi; - kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa; - pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima; - kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije; - preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama; - moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispunja (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem. Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).

Projektnu dokumentaciju raditi shodno:

- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)
- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91).
- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, broj 8/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, broj 7/84).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, broj 24/87).
- Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12).
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br. 20/71 i 23/71).
- Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71).
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71 i 26/71).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za

	izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa: - Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15); - Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18); - Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16); - Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. 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 („Sl. list SFRJ“, br. 8/95); - Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12); - Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe („Sl. list RCG“, br. 54/01), - Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. 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. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA. Mjere zaštite na radu Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16, 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1660/2 od 08.06.2026. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Shodno grafičkom prilogu broj 10. „<i>Pejzažna arhitektura</i>“ predmetna lokacija je planirana za zelene površine ograničenog korištenja – zelene i slobodne površine stambenih objekata i blokova – min 35% zelenila. U okviru kompleksa stambenih jedinica ili blokova uređenje predjela i inkorporacija urbanih cjelina u predmetni prostor jedan je od elemenata privođenja osnovnoj namjeni- stanovanje i turizam. Prilikom organizacije objekata-bloka voditi računa da vizure budu otvorene prema interesantnim potesima (moru, spomenicima kulture), odnosno voditi računa o perspektivi. <u>Min. površina namjenjena za ozelenjavanje 35% urb. parcele.</u> Osnov uređenja ovakvih cjelina je njihova inkorporacija u prostoru. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata blokova neophodno je povezati urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja blokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama. U okviru kolektivnog stanovanja, odnosno, bloka, sistem zelenila čine sljedeći elementi: blokovski park, trg, zelenilo ulica i zaštitno zelenilo. <i>Zaštitno zelenilo</i>-ova zona predstavlja površine uz stambene objekte koja treba da obezbjedi najbolje sanitarno-higijenske uslove (izolaciju stanova od saobraćajnica, smanjenje buke i izduvnih gasova).Ove površine se rešavaju tamponom zelenila- masivom zelenila u sva tri nivoa, linearnim zelenilom – jednolinijskim ili dvorednim drvooredom, živicom i td. Zaštitni pojas planirati i uz postojeće potoke, van zone regulacije potoka u vidu soliterne sadnje ili grupacijama šiblja, sa otvorenim prodorima prema potoku. Za ozelenjavanje objekata preporučuje se i krovno i vertikalno ozelenjavanje. ○ <i>krovno zelenilo</i>-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem. ○ <i>vertikalnim ozelenjavanjem</i> dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta. Karakteristike za blokovsko ozelenjavanje: ○ u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;

- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje,
- sadni material mora biti rasadnički školovan,
- min. visina sadnice od 2,50-3,00m,
- min. obim stabla na visini od 1m, od 10-15cm ,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima)
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima, trotoarima),
- obezbjediti održavanje slobodnih i zelenih površina,
- koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone vrste,
- denivelaciju terena riješiti terasasto, podzidama od klesanog ili lomljenog kamena,
- prilikom izbora biljnog materijala voditi računa o dekorativnim svojstvima i različitim fenofazama,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ficus carica, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, Agrumi i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agave americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis i td.

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, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i medija 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 koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
	Prema uslovima nadležnog organa.
	Akt ovog ministarstva upućen Sekretarijatu za komunalno-stambene poslove, Opština Budva, broj 04-332/26-7161/7 od 29.05.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu broj 08. – „Elektroenergetska infrastruktura“ i prema uslovima nadležnog organa.
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

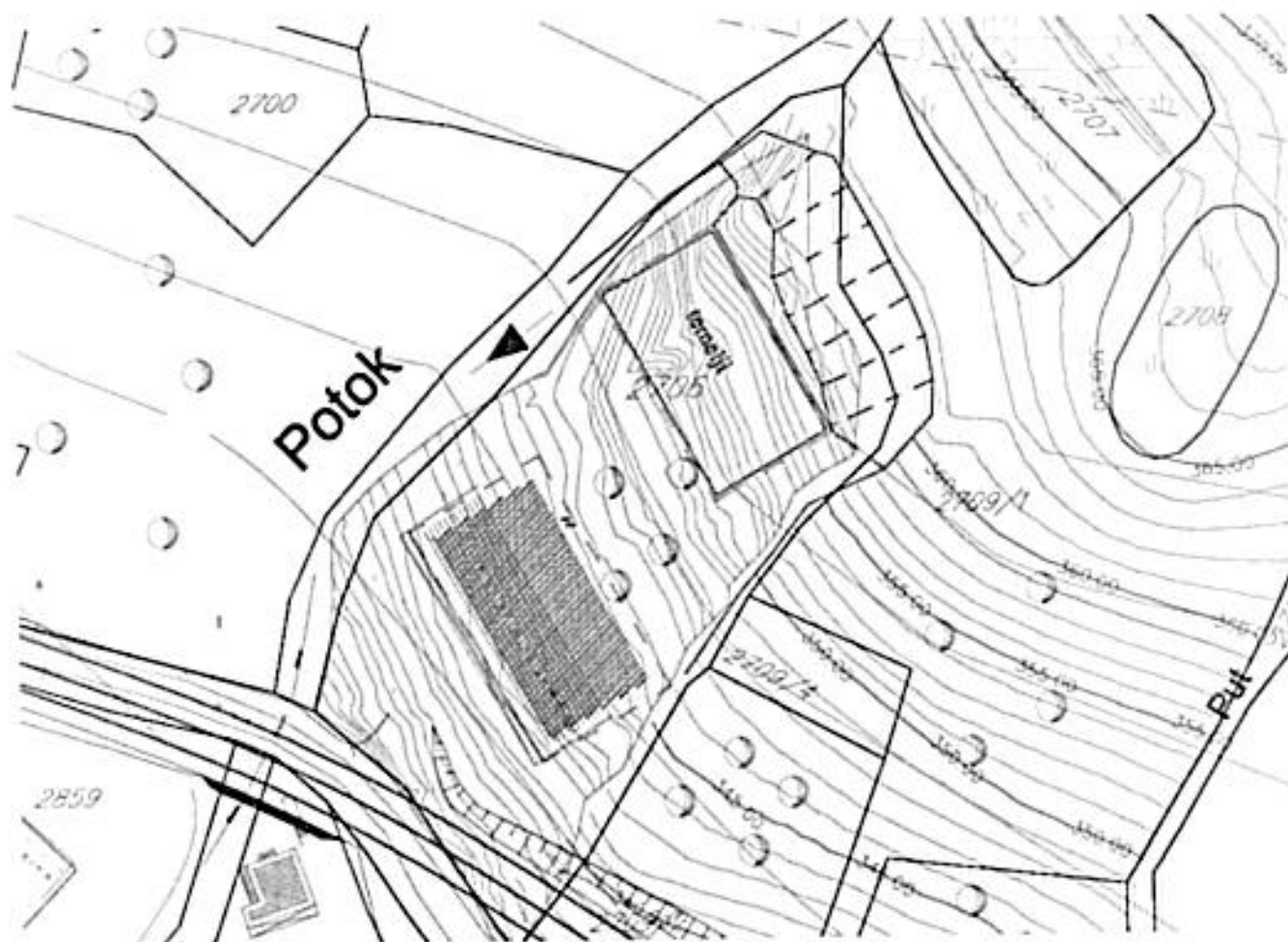
	•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 Kv. Prema grafičkom prilogu br. 08. – „Elektroenergetska infrastruktura“ na urbanističkoj parceli UP1, ZONA C planirana je trafostanica TS 10/0.4kV, 2x630 kVa. Akt ovog ministarstva upućen Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu, broj 04-332/26-7161/6 od 29.05.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 07 – „Hidrotehničke infrastrukture.“ Akt DOO “Vodovod i kanalizacija”, broj 01-3731/2 od 10.06.2026. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu broj 06.1. „Planirano stanje Saobraćaj, plan regulacije.“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove, broj 07-354/26-783/3 od 10.06.2026. godine.
17.4	Uslovi za uklanjanje čvrstog otpada Upravljanje otpadom u okviru zaštite životne sredine podrazumijeva nastanak, prikupljanje, skladištenje, transport, tretman, reciklažu, korišćenje i odlaganje sekundarnih sirovina, štetnih i opasnih materija. Upravljanje otpadom zavisi od više faktora, a prije svega od njegovih osobina i na osnovu toga može se predvidjeti rješenje minimiziranja, sakupljanja, reciklaže, transporta i odlaganja. Riješenje problema sakupljanja, transporta i deponovanja čvrstog otpada razmatrano je u okviru integralnog rješavanja problema čvrstog otpada na nivou Republike Crne Gore, a što je definisano Strateškim master planom za upravljanje otpadom. Master plan je predložio 8 (osam) međuopštinskih deponija od čega 3 u Primorskom regionu. Realizacija ovog projekta odvijace se kroz sljedeće segmente: • smanjivanje proizvodnje čvrstog otpada; • separacija otpada na mjestu sakupljanja otpada kroz postepeno uvođenje separacije na mjestu nastanka otpada - primarno sortiranje; • tretman organskih komponenti otpada nakon čega se može koristiti kao đubrivo ili energetski resurs; • količina otpada koji se odlaže na deponije svodi se na minimum, a način odlaganje u skladu sa prirodom;

	• sanacija svih postojećih deponija i smetlišta i vraćanje prirodnog izgleda zemljištu. Za područje u zahvatu LSL Milino brdo čvrst otpad može se svrstati u otpad od namirnica (iz domaćinstava, apartmana, vila, hotela, restorana, prodavnica), pepeo (iz domaćinstva), smeće (papir, drvo, baštensko smeće, tekstil, guma, plastika, metalne konzerve, staklo, keramika), vozila (odbačena putnička i teretna vozila), otpad građevinskog materijala (drvena građa, cigla, cijevi, crijevi, šut) Tehnologiju evakuacije otpadaka iz postojećih i planiranih objekata ostvariti preko sudova – kontejnera postavljenih u skladu sa programom javnog komunalnog preduzeća. Za smještaj sudova izraditi u nivou kolovoza posebne niše ograđene zelenilom ili betonskim zidovima propisanih dimenzija.
17.5	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</u> 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; - 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.

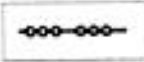
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP1, ZONA C
	Površina urbanističke parcele (m ²)	cca 3585 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	30%
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,35
	Spratnost objekata	pet nadzemnih etaža
	Na katastarskoj parceli 2706 na kojoj je izgradnja već započeta, moguća je izgradnja do dvije podzemne etaže za uslužne i druge zajedničke sadržaje.	
	Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, izgradnjom garaža koje treba da su min. 2 m udaljene od regulacione linije, ili izgradnjom podzemnih garaža.	
	Određivanje potrebnog broja parking mjesta se određuje normativnom metodom, uzimajući u obzir podatke iz GUP-a. Naime, potrebno je obezbjediti 1-1.2 parking mjesta po stambenoj jedinici i 1 parking mjesto na 50m² uslužnih djelatnosti. Za hotele i objekte apartmanskog sadržaja se uzima da je potrebno 1 parking mjesto na 4-6 ležajeva. Parking mjesta su predviđena uz saobraćajnice, upravne šeme parkiranja, a dimenzija jednog parking mjesta je 2.50 × 5.00m. Ostale potrebe za parkiranjem vršiće se na urbanističkim parcelama, poštujući navedene normative iz GUP-a, izgradnjom parking garaža na mjestima velike denivelacije ili u sklopu arhitektonskog rješenja objekta. Ukoliko se pokaže potreba za dopunskim kapacitetima za parkiranjem vozila iste treba rješavati podzemnim garažama u okviru urbanističkih parcela, pri projektovanju objekata.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet razlicitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim kvalitetom izrade i ukupnim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta.	

	U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada, kao i za izradu arhitektonskih detalja (okviri oko otvora, vijenci,...) i podzida. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Predvidjeti pretežno dvovodne krovove pokrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima. Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše), a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale. Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti Planiranjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz zgrade poboljšanjem toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grijanja. Energetski efikasni, objekti s dobrom izolacijom i s niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima s velikom potrošnjom energije vrijednost pasti. Sve to trebalo bi pokrenuti tržište u smjeru povećanja energetske efikasnosti. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Maja Mrdak <i>Maja Mrdak</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
23.		DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević <i>M. Pavićević</i> 

24.	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Kopija plana i list nepokretnosti; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1660/2 od 08.06.2026. godine; - Akt DOO "Vodovod i kanalizacija", broj 01-3731/2 od 10.06.2026. godine; - Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove, broj 07-354/26-783/3 od 10.06.2026. godine.	



LEGENDA:

-  Granica detaljnog plana
 POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA

preuzeto iz Prostornog plana opštine Budva:

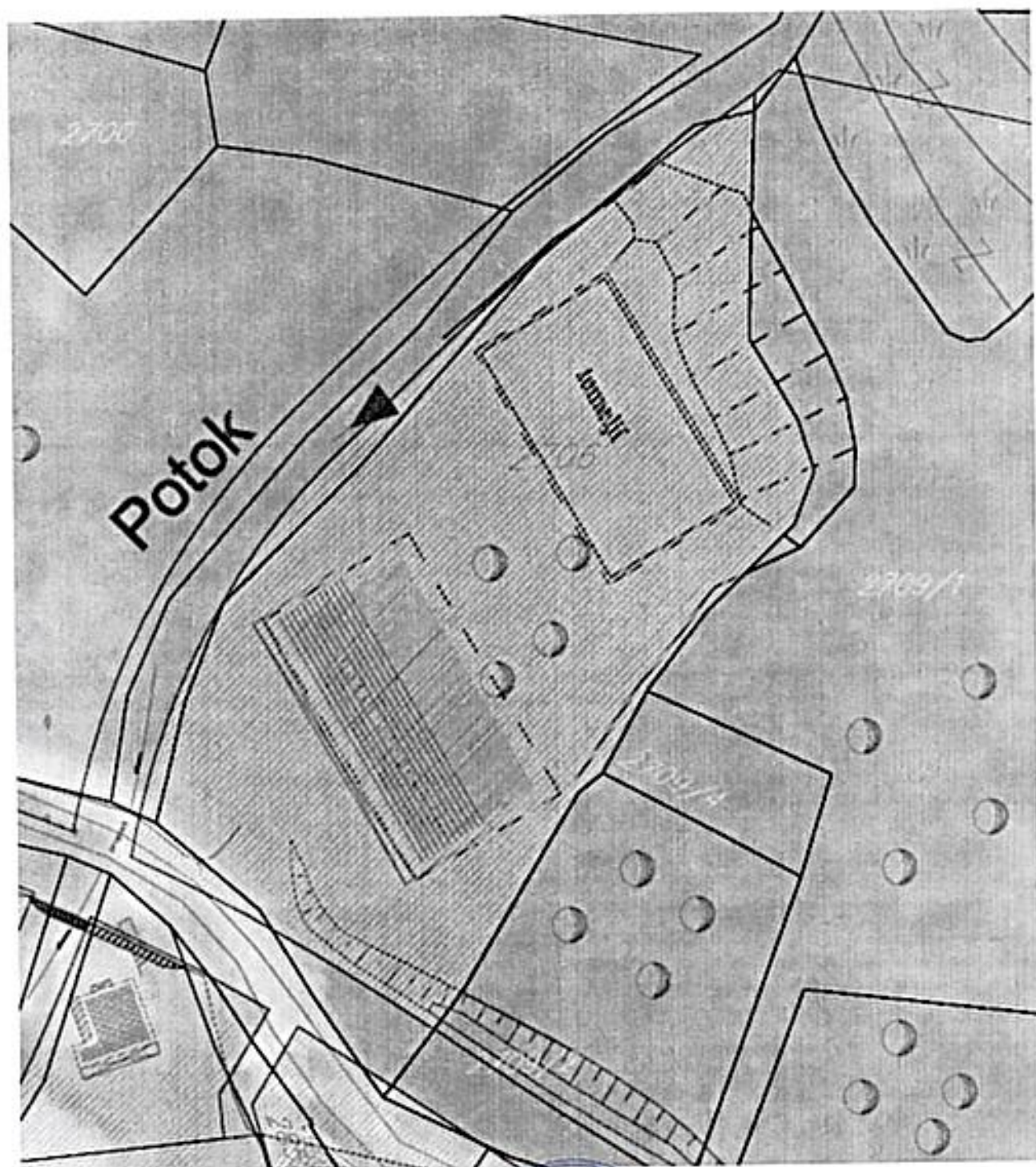
-  TRASA BUDUĆE
SAOBRAĆAJNICE
SA ZASTITNIM POJASOM 500m
 PRETPOSTAVLJENA
RASKRSNICA

predlog planera :

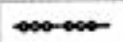
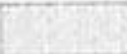
-  PREDVIĐENO PREMJEŠTANJE
BRZE SAOBRAĆAJNICE



OPŠTINA BUDVA
BarProject d.o.o. Bar
Jovo Zenović dipl. ing. arh.
LSL MILINO BRDO
POSTOJEĆE STANJE
GEODETSKA PODLOGA
1:1000
02.
decembar, 2012.



LEGENDA:

	GRANICA DETALJNOG PLANA
	IZGRADENOST PARCELA

OPŠTINA OPŠTINA BUDVA
POSREDOVAČ BarProject d.o.o. Bar
ODGOVORNI PLANER Jovo Zenović dipl. ing. arh.
LBL MILINO BRDO
POSTOJEĆE STANJE
CRTEŽ IZGRADENOST OBJEKTA
PROŠKALA 1:1000
LIST BR. 03.
Datum decembar, 2012.





LEGENDA:

	GRANICA DETALJNOG PLAN
	GRANICA ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

POVRŠINE ZA STANOVANJE, TURIZAM, MJEŠOVITU NAMJENU I CENTRALNE DJELAT.

	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE SA ZELENIL STAMBENIH OBJEKATA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE SA ZELENILOM
	POVRŠINE ZA CENTRALNU DJELATNOST I REKREACIJU
	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	GROBLJE
	POVRŠINE ZA KULTURU
	CENTRALNE DJELATNOSTI (TRGOVINA, BENZ. PUMPA)

NASELJSKO ZELENILO

	Zelenilo uz saobraćajnice
	Skver
	Trg-pjesceta
	Zaštitni pojasevi
	Komunalni i infrastrukturni objekti (objekti elektroenergetike i infrastrukture)
	ZAŠTITNE ŠUME
	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE -mješovit-
	BRZA SAOBRAĆAJNICA
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ BRZU SAOBRAĆAJNICU
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ DALEKOVOD
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	JAVNI PARKING
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
	SAKRALNA ARHITEKTURA CRKVA
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	MOST
	POTOCI

INVESTITOR	OPŠTINA BUDVA
ODRAŽAČ	BarProject d.o.o. Bar
ODGOVORNI PLANER	Jovo Zenović dipl. ing. arh.
	LSL MILINO BRDO
	PLANIRANO STANJE
DRUGO	NAMJENA POVRŠINA
SKALA	1:1000
LIST BR.	04.
DATA	decembar, 2012.



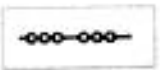
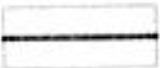
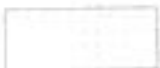
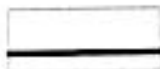
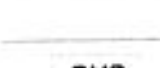


Koordinate UP1, ZONA C

1	6571070.47	4685156.06	13	6571148.34	4685198.10
2	6571079.73	4685181.30	14	6571148.19	4685193.91
3	6571097.00	4685201.90	15	6571142.43	4685187.70
4	6571105.22	4685210.93	16	6571136.48	4685185.09
5	6571114.72	4685218.34	17	6571132.28	4685181.14
6	6571123.17	4685225.01	18	6571125.77	4685172.88
7	6571131.95	4685231.25	19	6571120.90	4685164.25
8	6571134.16	4685232.59	20	6571118.26	4685162.19
9	6571138.06	4685235.37	21	6571105.60	4685141.49
10	6571137.56	4685223.01	22	6571102.60	4685137.68
11	6571143.22	4685212.31	23	6571092.80	4685143.92
12	6571147.44	4685203.34	24	6571082.79	4685149.79



LEGENDA:

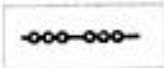
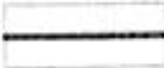
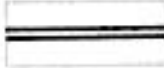
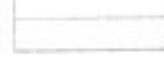
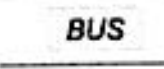
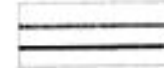
	GRANICA DETALINOG PLANA
	GRANICA ZONE
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ BRZU SAOBRAĆAJNICU
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ DALEKOVOD
	GRADIVNA LINJA
	GRANICA UPOSREĐENE PARCELE
	KOORDINATNE TAČKE
	BRZA SAOBRAĆAJNICA
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
	MOST
	POTOCI

OPŠTINA BUDVA
BarProject d.o.o. Bar
Jovo Zenović dipl. ing. arh.
LSL MILINO BRDO
PLANIRANO STANJE
PARCELACIJA I REGULACIJA
1:1000
05.
december, 2012.





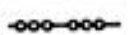
LEGENDA:

	GRANICA DETALJNOG PLANA
	GRANICA ZONE
	BRZA SAOBRAĆAJNICA
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ BRZU SAOBRAĆAJNICU
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ DALJINOVOD
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	JEVI PAVING
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	AUTOBUSKO STAJALISTE
	MOST
	POTOCI

OPŠTINA BUDVA
BarProject d.o.o. Bar
"Profil Ing." d.o.o. Bar
Jovo Zanović dipl. Ing. arh.
Edvard Spehija dipl. Ing. građ.
Nikola Trtica, dipl. Ing. saob.
LSL MILINO BRDO - predlog
PLANIRANO STANJE
SAOBRAĆAJ
PLAN REGULACIJE
1:1000
06.1.
mart, 2011.



LEGENDA:

 **GRANICA DETALINOG PLANA**

 **GRANICAJONE**

 **BRZA SAOBRAĆAJNICA**

 **ZAŠTITNI KORIDOR UZ
BRZU SAOBRAĆAJNICU**

 **ZAŠTITNI KORIDOR UZ
DALJINOVOD**

 **KOLSKE SAOBRAĆAJNICE**

 **JAVNI PARKING**

 **KOLSKO-PJEŠAČKE
POVRŠINE**

 **PJEŠAČKE POVRŠINE**

 **KOLSKE SAOBRAĆAJNICE**

 **KOLSKO-PJEŠAČKE
POVRŠINE**

 **PJEŠAČKE POVRŠINE
TROTOAR**

 **AUTOBUSKO STAJALISTE**

 **MOST**

 **POTOCI**

NAČELNIK
OPŠTINA BUDVA
POSREDOVAČ
BarProject d.o.o. Bar
POSREDOVAČ
"Profil Ing." d.o.o. Bar
POSREDOVAČ PLANER
Jovo Zanović dipl. Ing. arh.
PLANER
Edvard Spehlja dipl. Ing. građ.
POSREDOVAČ
Nikola Trtica, dipl. Ing. saob.
LSL MILINO BRDO
PLANIRANO STANJE
POSREDOVAČ
SAOBRAĆAJ
POSREDOVAČ
PLAN NIVELACIJE
POSREDOVAČ
1:1000
POSREDOVAČ
06.2.
POSREDOVAČ
december, 2012.





**UREĐENJE VODOTOKA I VODA
REGULACIJSKI I ZAŠTITNI SISTEM**



REGULISANI VODOTOK



GRANICA DETALJNOG PLANA



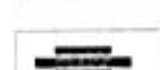
GRANICA ZONE



**GRANICA UREĐIVANJE
PARCELE**



BRZA SAOBRAĆAJNICA



MOST



LEGENDA:

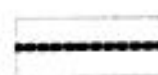
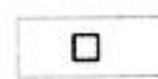
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOSNABDJEVANJE

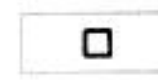
	POTISNI VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	UKIDANJE VODOVODA

	POSTOJEĆI REZERVOAR
	PLANIRANI REZERVOAR
	PLANIRANA CRPNA STANICA

FEKALNA KANALIZACIJA

	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	PLANIRANO REVIZIJSKO OKNO
	SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	PLANIRANO REVIZIJSKO OKNO
	SMJER ODVOĐENJA

OPŠTINA

OPŠTINA BUDVA

POSREDOVAČ

BarProject d.o.o. Bar

POSREDOVAČ

"VERMONT" d.o.o. Bar

ODGOVORNI PLANER

Jovo Zenović dipl. ing. arh.

PLANER

Vojo Rajković dipl. ing. građ.

LSL MILINO BRDO

PLANIRANO STANJE

VRSTA

**HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE**

SKALA

1:1000

LIST BR.

07.

BRANJE

december, 2012.

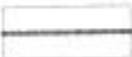


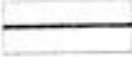


LEGENDA:
(postojeće stanje)

 Koridor nadzemnog voda 110 kV

 Koridor nadzemnog voda 35 kV

 Nadzemni vod 110 kV

 Nadzemni vod 35 kV

 Nadzemni vod 10 kV

 Podzemni vod 35 kV

 Podzemni vod 10 kV

 TS 110/35 kV

 TS 10/0,4 kV, postojeća

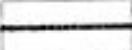
 TS 10/0,4 kV, 830 kVA

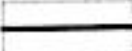
 TS 10/0,4 kV, 2x830 kVA

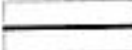
 TS 10/0,4 kV, van Plana

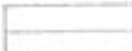
 Urbanističke parcele za TS

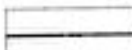
 GRANICA PLANA

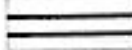
 GRANIČNE LINIJE

 URBANISTIČKA PARCELA

 KOLSKE SAOBRAĆAJNICE

 KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE

 PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR

 POTOCI

INVESTITOR
OPŠTINA BUDVA

POSREDOVAČ
BarProject d.o.o. Bar

POSREDOVAČ
"VU-TI Inženjering" d.o.o. Bar

ODGOVORNI PLANER
Jovo Zanović dipl. Ing. arh.

PLANER
Rajko Matović dipl. Ing. el.

LSL MILINO BRDO

PLANIRANO STANJE

OBJEKT
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

MAŠTARSTVO
1:1000

LIST NR.

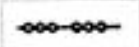
08.

decembar, 2012.



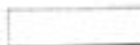
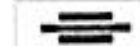


LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	GRANICA ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

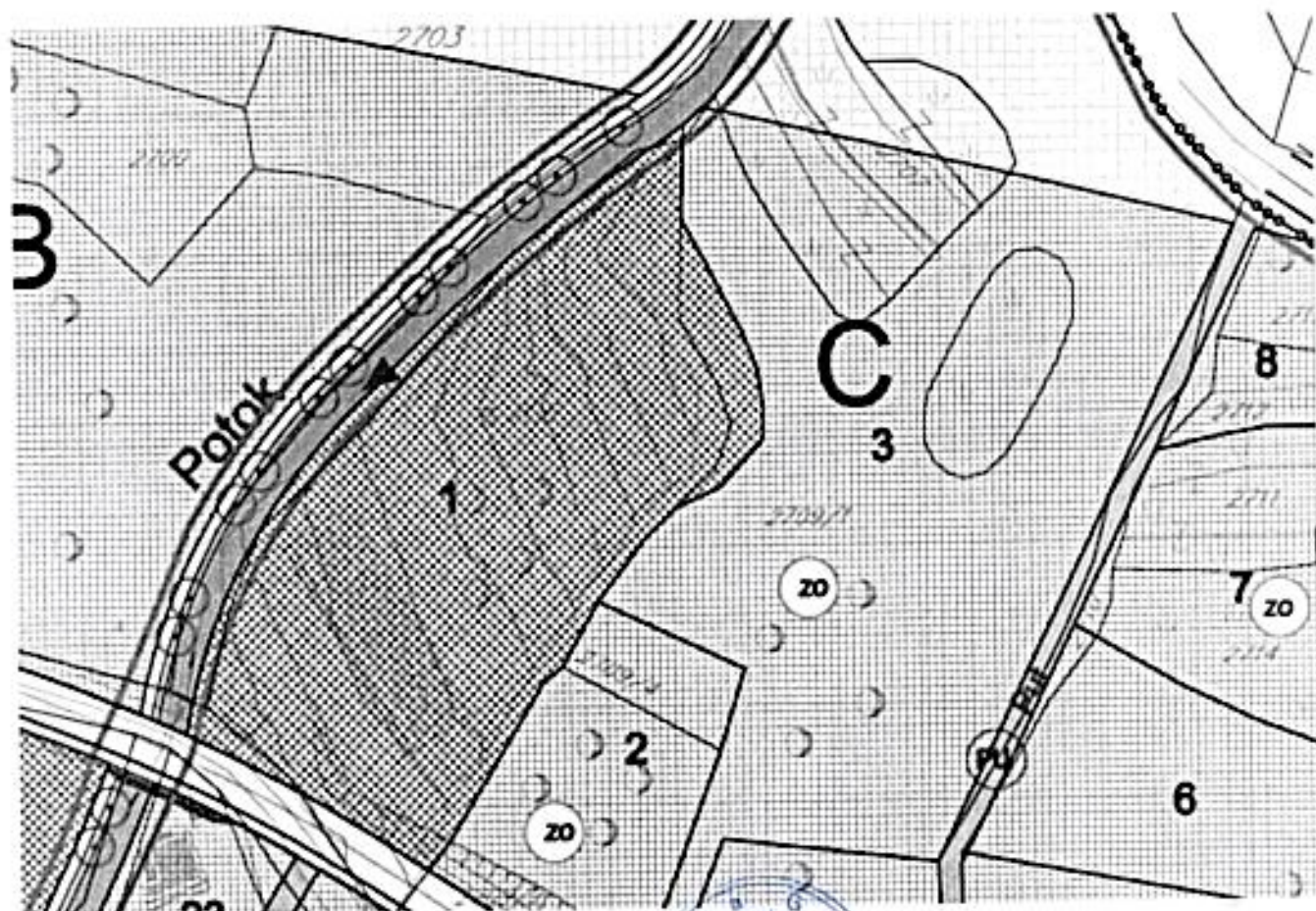
LEGENDA TELEKOMUNIKACIJE:

	TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA 2-4 TVRDE PVC CJEVI Ø110mm
	OK-11 - TELEKOMUNIKACIONO OJKO
	IP6- IZVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN

	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	BRZA SAOBRAĆAJNICA
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ BRZU SAOBRAĆAJNICU
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ DALJINOVOD
	MOST
	POTOCI

OPŠTINA BUDVA
BarProject d.o.o. Bar
Jovo Zenović dipl. ing. arh.
LSL MILINO BRDO
PLANIRANO STANJE
TELEKOMUNIKACIJE
1:1000
00.
december, 2012.





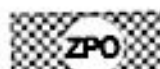
LEGENDA:

NASELJSKO ZELENILLO

I ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORISĆENJA

-  **ZUS** Zelenilo uz saobraćajnice
-  **S** Skver
-  **T** Trg-pjacet

II ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORISĆENJA

-  **ZO** Zelenilo individualnih stambenih objekata - min. 50% zelenilo
-  **ZSO** Zelene i slobodne površine stambenih objekata i blokova - min. 35% zelenilo
-  **ZPO** Zelenilo poslovnih objekata (centralne djelatnosti, poslovanje, kultura i rekreacija) - min. 20% zelenilo
-  **GR ZVO** Vjerski objekti i groblje



POTOCI

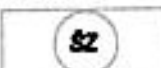
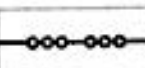
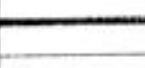
DALEKOVOD KORIDOR

**KORIDOR BRZE
SAOBRAĆAJNICE**

III ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

-  **ZP** Zaštitni pojasevi
-  **IOE** Komunalni i infrastrukturni objekti (objekti elektroenergetske infrastrukture)

ZAŠTITNO ZELENILLO

-  **SZ** ZAŠTITNE ŠUME
-  **P** POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE -maslinjak-
-  **DRVORED**
-  **GRANICA DETALINOG PLANA**
-  **GRANICA ZONE**
-  **GRANICA UPRAVLJIVOSTI PARCELE**
-  **PU** **POSLOVNO-POLJOPRIVREDNE POVRŠINE**

OPŠTINA BUDVA

BarProject d.o.o. Bar

Jovo Zenović dipl. ing. arh.

LBL MILINO BRDO

PLANIRANO STANJE

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

1:1000

10.

decembar, 2012.



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

Broj: 917-104-DJ-1031/26

Datum: 05.06.2026.



Katastarska opština: MAINE

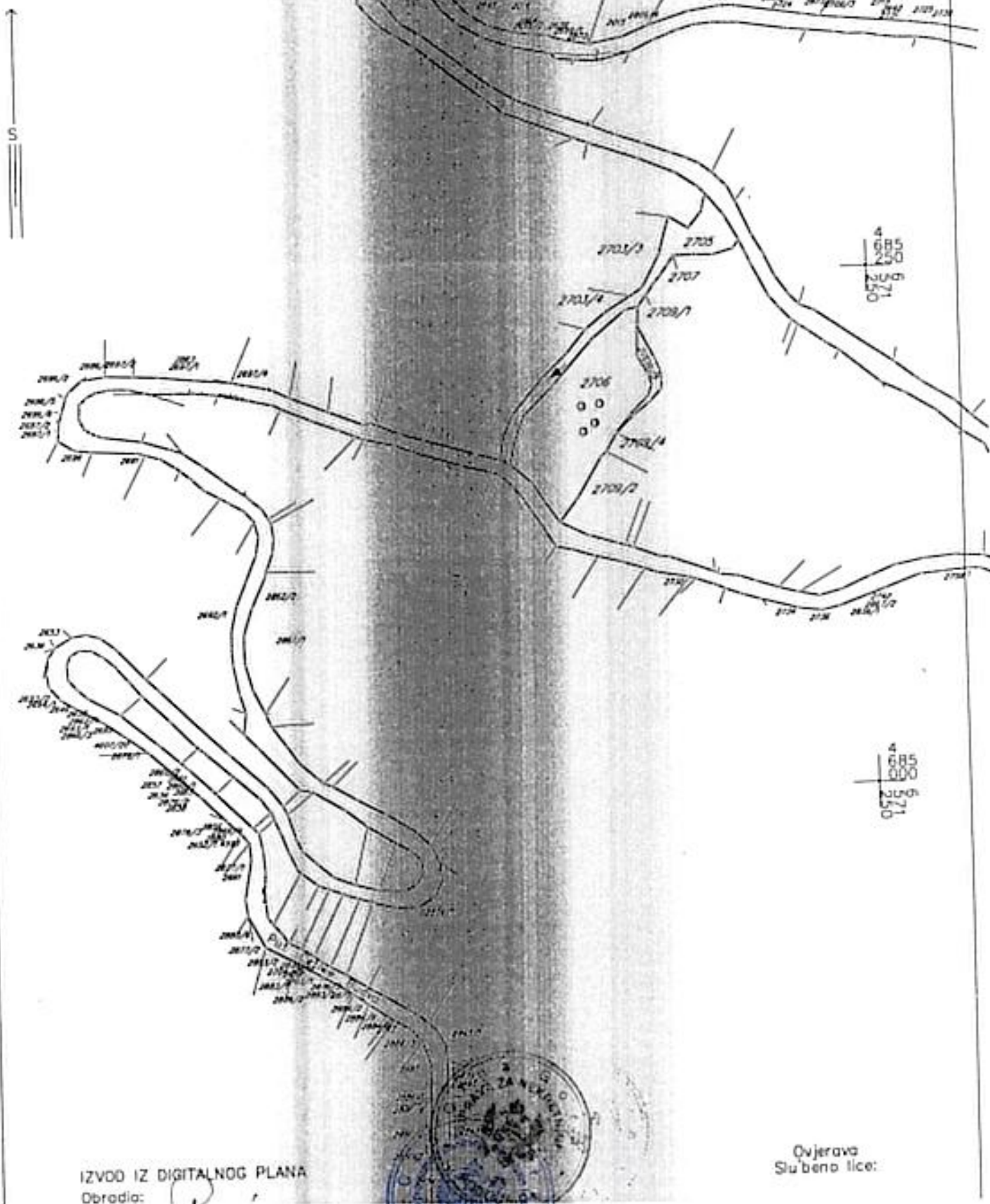
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 7

Parcele: 2706, 2709/5, 4607/4, 2705

KATASTRALNI PLAN

Broj: 2706



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradila:

Ovjerava
Službeno lice:





UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-14439/2026
Datum: 04.06.2026.
KO: MAINE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1018 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
2706			7 12		POD GUBAVICOM KRUŠE	Šume 3. klase KUPOVINA		3429
								2.74
								3429
								2.74

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000002626829	D.O.O."COMPANIA BEREG" BUDVA LAZI BB-BUDVA BUDVA Budva		1/1

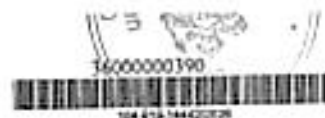
Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
2706				1	Šume 3. klase	14/05/2026 8:48
						UGOVOR O PRODAJI UZZ 385/2026 OD 20.04.2026. GOD ZAKLJUCEN IZMEDU COMPANIA BERGER DOO HERCEG NOVI KAO PRODAVCA I VUJANOVIĆ (MOMČLO) LUKA, POPOVIĆ SLOBODAN I POPOVIĆ LILJANA KAO KUPACA

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnica:



Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-14442/2026

Datum: 04.06.2026.

KO: MAINE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 470 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Hom. klasa	Površina m ²
4607	4		7 18/24	05/11/2024	MAINE	Javni putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		23883
								0.00
								23883

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Obim prava
6036000005950		CRNA GORA	1/1
6036000005814		VLADA CRNE GORE Subjekti Raspolaganja PODGORICA PODGORICA Podgorica	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4607	4			6	Javni putevi	05/11/2024 9.49	Zahtjeva žalbe IZJAVLJENA PROTIV RJEŠENJA OVOG ORGANA BR. 954-104-U-936/17 OD 10.03.2017 GODINE, ZA ŠTETNIKA IMOVINSKO PRAVNIH INTERESA CRNE GORE.
4607	4			7	Javni putevi	05/11/2024 9.49	Zahtjeva objekta izgradnje bez građevinske dozvole POSTOJANJE OBJEKTA 1-POR-ST ZGR.POV.78M2, SPRATNOSTI P1 SA PD 1-STAMBENI PROSTOR POV. 45M2.U PRIZEMLJU I PD 2-STAMBENI PROSTOR POV. 54M2 NA (P)GRADENOG BEZ ODOBRENJA I NA TUDEM ZEMLJIŠTU (6M2 NA PARC.4607/4 KO MAINE.
4607	4			8	Javni putevi	05/11/2024 9.50	Zahtjeva objekta izgradnje bez građevinske dozvole POSTOJANJE OBJEKTA 1-POR-ST ZGR.POV.201 M2.U OSNOVI SPRATNOSTI P3 -SA POSEBNIM DJELOVIMA ISTI PD 1-GARAŽA KAO DIO ZGRADE POV.48M2.U PRIZEMLJU - PD 2-STAMBENI PROSTOR POV.96M2 NA (P1)-PD3-STAMBENI PROSTOR DUPLEX P2 POV.232M2 -PD4- NESTAMBENI PROSTOR P3-POV.17M2 IZGRADEN BEZ ODOBRENJA I NA TUDEM ZEMLJIŠTU U POV.OD 22M2 NA PARCELI 4607/4 KO MAINE CRNA GORA SVOJINA 1/1-RASPOLAGANJA VLADA CRNE GORE 1/1.
4607	4			9	Javni putevi	05/11/2024 9.50	Zahtjeva žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE ZAŠTITNIKA IMOVINSKO - PRAVNIH INTERESA CRNE GORE IZJAVLJENA PROTIV RJEŠENJA OVOG ORGANA BR.919-104-UP1- 1141/22 OD 13.9.2022.G.

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositelj	Sadržina
	PI				
4607/4		104-2-919-661/1-2024	13.02.2024 12:41	MUSAEV ULUGBEK TIMUR	ZA UPIS PO ELABORATU U LN 999/919 1003/470 KO MAINE NA KP 2721/2722/1 2722/2 4607/4
4607/4		104-2-919-1141/1-2022	03.03.2022 11:33	LONČAREVIĆ MIRKO	ZA UPIS PO UZZ 109/22 NA KP 2843/21 KP 2843/22 KP 4607/4 KO MAINE

**UPRAVA ZA NEKRETNOSTI****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-919-14440/2026

Datum: 04.06.2026.

KO: MAINE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1018 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potres ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilohod
2709	5		7 1/12.		POD GUBAVICOM	Šume 3. klase VIŠE OSNOVA		208	0.17
								208	0.17

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Obim prava
0000002626829		D.O.O."COMPANJA BEREG" BUDVA LAZI BB-BUDVA BUDVA Budva	Svojina 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2709	5			1	Šume 3. klase	14/05/2026 8:48	UGOVOR O PRODAJI UZZ 385/2026 OD 20.04.2026. GOD ZAKLJUCEN IZMEDJU COMPANJA BERGER DOO HERCEG NOVI KAO PRODAVCA I VUJANOVIĆ (MOMČILO) LUKA, POPOVIĆ SLOBODAN I POPOVIĆ LJILJANA KAO KUPACA

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnica:

Tomažević Sonja, dipl. ing. geodezije



CRNA GORA



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-14443/2026

Datum: 04.06.2026.

KO: MAINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno 12. 06. 2026				
Org. jed.	Sl. broj	Sl. broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26- 7161/4				

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

LIST NEPOKRETNOSTI 83 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
2705			7 12		POD GUBAVICOM	Potica		1290
								0.00
								1290 0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002005573	JP VODOVOĐ I KANALIZACIJA BUDVA TRG EDVARDA KARDELJA 1 BUDVA Budva	Korišćenje	U1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnica:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: 03-D-1660/2

Primljeno: 10. 06. 2026				
Dop. jed.	Ar. br. 204	Reci broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-7161/2				

Podgorica, 08.06.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1660/1 od 02.06.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-7161/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2706 i 2709/5 KO Maine, opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta Luki Vujanoviću, obavještavamo Vas sljedeće:

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

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi planirani sadržaj na predmetnoj lokaciji, jer nisu precizno definisane planirane djelatnosti i njihovi kapaciteti. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je precizno definisati sve planirane sadržaje.

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

S poštovanjem,

Za direktora

Po ovlaštenju

Marko Medenica

Načelnik



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

Služba za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

www.vodovodbudva.me

Plaćeno: Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

16.06.2026	
OG-332/26-7161/5	

Broj: 01-3731/2

Datum: 10.06.2026

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/26-7161/4 od 29.05.2026.godine (naš broj 01-3731/1 od 02.06.2026. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca Luke Vojinovića, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 2709/5 KO Maine; zona C, urbanistička parcela 1, LSI "Mitino brdo";
UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

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

- Projektom predvidjeti mjesto priključenja na vodovodnu mrežu u skladu sa priloženom skicom.
- Predmetna urbanistička parcela nije kvalitetno opremljena vodovodom, te se ne može garantovati kontinuirano vodosnabdijevanje. Hidrostatički nadpritisk na mjestu priključka C0 0,5 – 1,0 bara.
- Da bi se predmetna parcela priključka na javni vodovod, vlasik treba da bude saglasan sa uslovima priključenja (gore pomenutim), i da obezbjedi rezervoarski prostor za prepumpavanje.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže predvidjeti vodonepropusnu septičku jamu dostupnu za pražnjenje, ili bioprečišćivač, u skladu sa važećim propisima.

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

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

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

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

Obrada: Služba za planiranje i projektovanje, Sektor za planiranje i razvoj.

Momir Tomović

Nemanja Domazet

VD Izvršni direktor,

Mladen Perović

VOB 15-03



60

Postojeći vodovod

Mjesto priključka na vodovod

Vodnomjernu šahtu planirati na maksimum 1 m od ivice UP u pravcu mjesta priključka

Do izgradnje planirane fekalne kanalizacije predvidjeti korišćenje vodonepropusne septičke jame ili bioprečišćivača u skladu sa pravilnikom o uslovima za ispuštanje otpadnih voda

Datum: 08.06.2026. Obradio:

Z. Kolar





Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

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

Primljeno: 11. 06. 2026				
Org. jed.	Služ. broj	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-7161/3				

Broj: 07-354/26-783/3
Budva, 10. jun 2026. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Vaš broj 04-332/26-7161/3 od 29.05.2026. godine, naš broj 07-354/26-783/1 od 02.06.2026. godine za izdavanje saobraćajnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za gađenje objekta na katastarskim parcelama broj 2706 i 2709/5 KO Maine, a po osnovnom zahtjevu Luke Vujanovića za izdavanje urbanističko tehničkih uslova, dostavlja vam sledeće

O B A V J E Š T E N J E

U skladu sa odredbama člana 62 Zakona o upravnom postupku i člana 17 Zakona o putevima obavještavamo Vas da smo prosljedili predmetni zahtjev na nadležnost Upravi za saobraćaj Crne Gore, obzirom da je predmetna saobraćajnica evidencijom u e katastar Uprave za nekretnine u vlasništvu Crne Gore sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore.

Obradivač,
Ivan Pejović, dipl. inž. saobr.

I. Pejović

V.D. Sekretara,
Dražan Nikić



Dostavljeno:

- Naslovu
- Arhivi
- u predmet



Broj: 04-332/26-7161/9

Podgorica, 01.07.2026. godine

LUKA VUJANOVIĆ

CETINJE
Ivanbegova 83

U prilogu dopisa dostavljamo Vam akt Uprave za saobraćaj broj: 03/01-6948/2 od 17.06.2026. godine i akt Sekretarijata za privredu Opština Budva broj UPI-13-319/26-662/1 od 17.06.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP 1, ZONA C, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Milino Brdo“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, broj 29/12), u Budvi.

Predmetna dokumentacija je dostavljena nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj 04-332/26-7161/6 od 16.06.2026. godine.

DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević



Dostavljeno:

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

ODOBRILA:

Nevena Jovović, generalna direktorica
Direktorata za planiranje prostora

OBRADILA:

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



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 19. 06. 2026				
Org. jed.	Org. sa znanj.	Org. sa znanj.	Org. sa znanj.	Org. sa znanj.
04-332/26			7161/7	



Broj: 03/01-6948/2

Podgorica, 17.06.2026.godine

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Opština Budva- Sekretarijat za komunalno stambene poslove prosljedila je Upravi za saobraćaj pod br.07-354/26-783/2 od 10.06.2026.godine, kao nadležnom organu zahtjev Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, za potrebe Luke Vujanovića, koji je zaveden kod ovog organa pod br.03/01-6948/1 od 15.06.2026.godine za izdavanje saobraćajnih uslova za građenje objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 2706 i 2709/5 KO Maine, opština Budva. Razmatrajući dostavljeni zahtjev navodimo sledeće:

Odlukom o kategorizaciji državnih puteva (Sl.list CG br.74/26) koja je donešena na sjednici Vlade Crne Gore dana 7. maja 2026.godine a na osnovu člana 8 Zakona o putevima (Sl.list CG br.82/20, 140/22 i 39/26) kategorisani su državni putevi Crne Gore koji su u nadležnosti Uprave za saobraćaj.

Teritoriji optine Budva obuhvataju djelovi magistralnih puteva M-1, M-2 i M-10 koji su u nadležnosti Uprave za saobraćaj.

Predmetna katastarska parcela nema dodirnih tačaka sa postojećim državnim/ magistralnim putevima.

Bez obzira sto je predmetni put u listu nepokretnosti upisan po načinu korišćenja "javni put", kojim raspolaže Vlada Crne Gore, radi se o lokalnom putu, pa shodno članu 13 i 17 Zakona o putevima (Sl.list CG br.82/20, 140/22 i 39/26), za rješavanje predmenog zahtjeva nadležan je opštinski organ zadužen za saobraćaj.

U skladu sa odredbama člana 62 Zakona o upravnom postupku, dostavljamo vam predmetni zahtjev na dalju nadležnost.

Obradila:
Anđela Terzić

Načelnik u Odjeljenju za
izdavanje dozvola i saglasnosti:

Radojica Poleksić

Direktor
Radomir Vuksanović



Dostavljeno:

- Naslovu
- ⑥ Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- U spise predmeta
- Arhivi



Opština Budva
Sekretarijat za privredu
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno: 01. 07. 2026				
Org. jed.	Ad. i št. mla.	Rechn. org.	Prilog	Vrijednost
04332/eg-2464/8				

Broj: UPI-13-319/26-662/1

Datum: 17.06.2026. godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 i 30 Zakona o vodama («Službeni list RCG», br.27/07 i «Službeni list CG», br. 32/11,47/11, 48/15, 52/16 i 84/18), člana 18 Zakona o upravnom postupku («Sl. list CG», br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i LSL «Milino brdo» (Službeni list CG-opštinski propisi« br.29/12), Sekretarijat za privredu d o n o s i :

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

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta mješovite namjene, na urbanističkoj parceli UP1, zona C, u zahvatu LSL «Milino brdo» Službeni list CG-opštinski propisi« br.29/12), po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, shodno zahtjevu podnosioca -Vujanović Luka, utvrđuju se sledeći uslovi:

1. Planiranim radovima na izgradnji novog objekta, **ne smije se smanjivati niti ugrožavati tok potoka**, odnosno njegova funkcija prirodnog dotoka nanosa u zonu plaža i obavezno je održavanje i čišćenje korita uzrokovano radovima;
2. Propusti vodotoka moraju biti projektovani tako da se onemogući njihovo zapušavanje i dimenzionisani tako da se ne poremeti postojeći hidraulički režim tečenja;
3. Zabranjeno je da se hidrotehničkim i drugim radovima vrši sužavanje korita i zagušivanje propusta;
4. Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parcele) vodotoka u drugu namjenu;
5. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja radova odlagati na način koji neće stvoriti negativne uticaje na postojeći režim vodotoka i odnositi ih na plažu i u more;
6. Obavezan je predtretman potencijalno zauljanih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina, gdje postoji rizik takve pojave, a posebno iz kuhinje, preko taložnika- **separatora masti i ulja** ;
7. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda («Sl. list CG», br. 056/19);
8. Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu («Sl. list CG» br 75/18);
9. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje DOO«Vodovod i kanalizacija» Budva.
11. Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama;
12. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114 stav 3 Zakona o vodama.

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dostavilo je zahtjev br. 07-354/26-782/1 Sekretarijatu za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, a na osnovu akta Vujanović Luke za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama br. 2706 i 2709/5 KO Maine,

opština Budva. S obzirom da pomenuti Sekretarijat ne izdaje vodne uslove, predmetni zahtjev (br. 07-354/26-782/2) je naknadno prosljeđen Sekretarijatu za privredu na nadležno rješavanje, a radi izdavanja vodnih uslova.

Shodno članu 143, stav 2 Zakona o uređenju prostora (»Sl. list CG«, br. 19/25), a u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23), Minist. prost. planiranja, urbanizma i državne imovine se obratilo po službenoj dužnosti, radi izdavanja uslova koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i dr. pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta.

Uz zahtjev je priložen:

1. Nacrt urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta mješovite namjene, na UP 1 zona C, u zahvatu LSL »Milino brdo« (»Sl. list CG«, - opštinski propisi br.29/12), opština Budva
2. Grafički prilog

- Prilikom izgradnje novog objekta, potrebno je posebno voditi računa o prirodnom funkcionisanju i protoku potoka, koji se nalazi uz predmetnu urbanističku parcelu.

Zaštita voda od zagađenja će se sprovesti primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:

- prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije, pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);
- otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;
- obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata koji generišu otpadne vode, prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Napomena:

Na osnovu dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi potpunu namjenu novog objekta, a vodni uslovi su izdati u skladu sa citiranim čl. Zakona o vodama. Ukoliko je potrebno, zahtjev se može uputiti Upravi za vode CG.

Na osnovu priložene dokumentacije, ispunjeni su uslovi za utvrđivanje vodnih uslova, pa je na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 i 30 Zakona o vodama, odlučeno kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Koordinator

mr Marija Kaluderović

Marija Kaluderović

Rukovodilac Sektora za polj. vod. i opšte poslove

mr Ljiljana Jocić

Ljiljana Jocić

v.d. Sekretar

Miško Konjević



Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Komunalna policija
- Arhiva
- Predmet