



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat za planiranje i uređenje prostora  
Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 384

Broj: 08-332/22-2723/4

Podgorica, 20.05.2022. godine

**PRIBILOVIĆ SANDRA**

**BUDVA**  
**Skočiđevojka, Reževići**

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 08-332/22-2723/4 od 20.05.2022. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata turističkog naselja sa 4\* na UP V-9, zona 5 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica I" („Sl.list CG“ - opštinski propisi br. 34/16), u Opštini Budva.



Dostavljeno:  
-Podnosiocu zahtjeva  
-Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje  
-U spise predmeta  
-a/a

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

|      |   |  |
|------|---|--|
| 1.   | <b>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA</b><br>Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova<br>Broj:08-332/22-2723/4<br>Podgorica, 20.05.2022. godine   | <br>Crna Gora<br>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma |
| 2.   | Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i podnijetog zahtjeva Pribilović Sandre, izdaje:  |  |
| 3.   | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br>za izradu tehničke dokumentacije   |  |
| 4.   | za građenje objekata turističkog naselja sa 4* na UP V-9, zona 5 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica I" („Sl.list CG" - opštinski propisi br. 34/16), u Opštini Budva.   |  |
| 5.   | <b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>   | <b>PRIBILOVIĆ SANDRA</b>   |
| 6.   | <b>POSTOJEĆE STANJE</b><br>Prema katastarskoj evidenciji katastarska parcela broj 1268 KO Buljarica 1 je neizgrađena.<br><br>Na katastarskoj parceli 1272 KO Buljarica 1 koja je u okviru predmetne UP V-9 zona 5, evidentirani su postojeći objekti koji nisu u numeričkoj evidenciji katastra.<br><br>Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020). |  |
| 7.   | <b>PLANIRANO STANJE</b>   |  |
| 7.1. | <b>Namjena parcele odnosno lokacije</b><br>Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica I". Ista čini UP V-9 (zona 5).<br><br>Na urbanističkoj parceli planirana izgradnja je <b>turističkog naselja</b> . Elementi naselja su osnovni objekat i vile ili dependansi.  |  |

Na urbanističkoj parceli planirani objekti treba da budu u skladu sa Zakonom o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br.61/10 od 22.10.2010.), Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", 31/14 od 24.07.2014.), Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 50/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl.list CG" br.24/10) i Izmenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14).

Planirana kategorija turističkog naselja je 4\*, shodno Pravilniku o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl.list Crne Gore" br.63/11, br.47/12).

U skladu sa Zakonom o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br.61/10 od 22.10.2010., br. 40/11 od 08.08.2011., br.53/11 od 11.11.2011), Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", 31/14 od 24.07.2014.), turističko naselje je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanje hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih jedinica, sa najmanjim kapacitetom od cca 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim, turističkim sadržajima. Struktura smještajnih kapaciteta za turističko naselje (T2), prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, je takva da udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70 % u "vilama" ili depandansima.

**Osnovni objekat** je objekat za pružanje usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića, po pravilu sa minimalnim smještajnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela i javnim restoranom sa kuhinjom. Prosječan broj kreveta u sobi se bazira na većini standardnih dvokrevetnih soba sa manjim brojem "suitova".

Hotelski kapaciteti su dimenzionisani na osnovu sljedećih planskih parametara:

- ukupna Bruto razvijena površina objekta po ležaju iznosi 60m<sup>2</sup> za 4\* .
- prosječan (obračunski) broj kreveta po smještajnoj jedinici iznosi 2

**Vile i depandansi** su objekti u funkciji osnovnog objekta za pružanje usluga smještaja.

Vila je smještajni objekat namenjen smještaju gostiju. Nema recepciju i sastoji se iz boravka, studija, apartmana i soba, sa pomoćnim prostorima. Depandansi su zasebne građevinske cjeline u kojima se obezbjeđuje usluga smještaja, locirani u neposrednoj blizini osnovnog objekta (hotela). Depandansi i vile su funkcionalno povezani sa osnovnim objektom u kome se obezbjeđuju usluge ishrane, kao i ostale, dodatne usluge.

## 7.2. Pravila parcelacije

UP V-9 zona 5 sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 1860/1, 1272, 1271, 1269, 1263, 1262, 1268, 1265, 1261 i 1260 sve KO Buljarica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica I", opština Budva.

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

|      |   |
|------|---|
|      | <p>U slučaju neslaganja geodetskog snimka sa planom mjerodavan je Plan, odnosno parcelacija po DUP-u.</p> <p>Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanističkim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Plana.</p> <p>Površina urbanističke parcele V-9 je 10,288.13 m<sup>2</sup>.</p>   |
| 7.3. | <p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>   |
|      | <p>Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u tabeli u grafičkom prilogu 18, Parcelacija i regulacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.</p> <p>Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 5m-8m.</p> <p>Udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele (istok-zapad) je 3m-4m.</p> <p>Udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele (jug) je 8m-15m.</p> <p>Pri izradi idejnog rješenja, odnosno urbanističko-arhitektonske postavke treba planirati da objekat bude u gornjoj dijelu parcele a dvorište u donjem (južnom) dijelu.</p> <p>Regulaciona linija poklapa se sa granicom saobraćajne površine. Koordinantne tačke za GL i RL date su u grafičkom prilogu plana, prilog br. 18 Parcelacija i regulacija.</p> <p><b>Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta</b></p> <p>Broj spratova objekata je 3. Max. broj spratova može biti i 4, ukoliko osnova objekta nije manja od 150m<sup>2</sup> ali BRGP objekta je fiksna, pri čemu je udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele je 4m.</p> <p>Max. spratna visina je 3.20 m (od poda do poda) za smještajni dio.</p> <p>Svijetla visina za javni dio (holovi, restorani...) po standardima za ovu vrstu objekata.</p> <p><b>Maksimalni dozvoljeni kapacitet objekta</b></p> <p>Maksimalni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja.</p> <p>Indeksi za objekte na lokaciji unutar urbanističke parcele V-7, V-9 i V-11 (turističko naselje T2) u zoni V su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Indeks izgrađenosti je fiksni. Za novu gradnju II = 0.60</li> <li>-Indeks zauzetosti je fiksni. Za novu gradnju IZ = 0.20</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Opšti uslovi za izgradnju</b></p> <p><b>Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele</b></p> <p>Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:</p> |

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.  
 Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.  
 Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

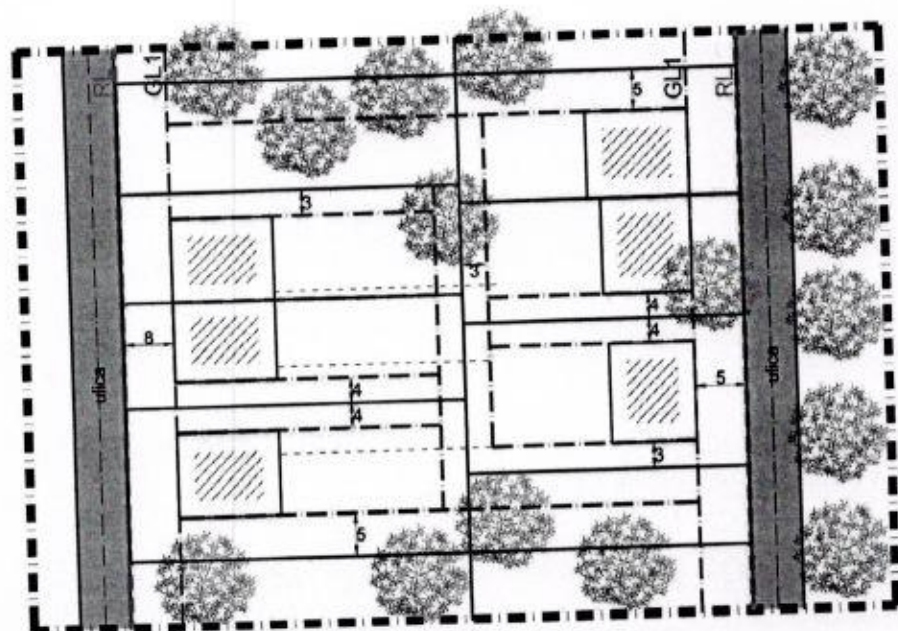
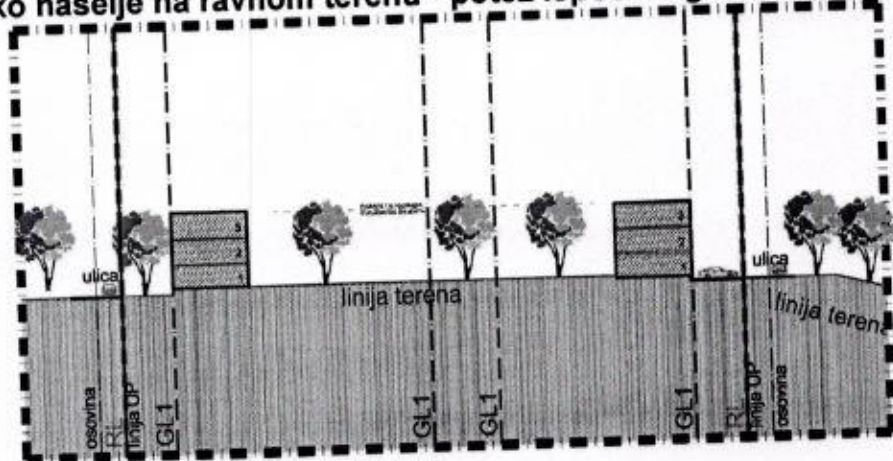
### Horizontalna i vertikalna regulacija

Turizam T2

bočne i zadnja građ. linija 3-5m, od ulice 5-8m

#### Primjer 1:

Turističko naselje na ravnom terenu - potez ispod magistrale (zona V)



|    |   |
|----|---|
|    | <p>Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18).</li> <li>•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. List CG", br. 060/18).</li> <li>•Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018).</li> </ul>  |
| 8. | <p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>   |
|    | <p>Klima je mediteranska koju karakterišu suva i topla ljeta i vlažne i blage zime. U toku ljetnjih mjeseci moguće su dosta visoke temperature (25 dana godišnje temperatura je preko 30 0C) dok zimi vrlo rijetko padne ispod 0 0C. Najčešće duva južni vjetar (jugo) i sjeverni (bura) u zimskim mjesecima, dok je ljeti najčešći vjetar maestral koji donosi lijepo vrijeme. Najčešći pravac vjetra južni pravac od 14.4% tokom godine. Najveću srednju brzinu vjetra i najveće maksimalne brzine imaju vjetrovi sjeveroistočnog i sjevernog pravca. Njihove brzine se respektivno kreću od 4.2 m/s i 27.5 m/s za sjeveroistočni vjetar, do 3.6 m/s i 24 m/s za sjeverni vjetar. Prema klimatološkoj ruži vjetra, broj tišina iznosi 60.6%.</p> <p>Godišnja količina padavina je relativno visoka . Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime. U oktobru i novembru od 486,5-372,10mm, a najmanje u julu i avgustu 3-0,6mm. Godišnje Budva ima 112 kišnih dana.</p> <p>U pogledu oblačnosti područje opštine Budva spada u najvedrije područje obale sa prosječno 248 vedrih dana u godini.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju («Službeni list CG», br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list RCG», br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10 i 48/15).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), 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.</p> <p>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 .</p> |

|     |   |
|-----|---|
| 9.  | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>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 Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1551/2 od 04.05.2022. godine.</b></p>   |
| 10. | <p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>Zelenilo turističkih objekata – hotel (ZTH) i turističkih naselja – vile,apartmani itd. (ZTN)</b></p> <p>Zelenilo u okviru turističkih naselja i hotela je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, koje pored ekoloških funkcija ima ulogu obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.</p> <p>Uređenje podrazumjeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Urbanističke parcele u službi turizma treba da sadrže min. 30% zelenila u okviru urbanističke parcele,</li> <li>-kompoziciono rješenje zelenih površina, naročito vila, stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja,</li> <li>-kompoziciju vrta treba da čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno-arhitektonski elementi (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi-trgovi, stepenice, ograde, pergole, vodene površine, skulpture, vrtno osvetljenje) i mobilijar,</li> <li>-prilikom nivelacije terena pratiti prirodnu konfiguraciju terena i poštovati prirodne i antropogene terase,</li> <li>-terase sa podzidama uraditi u maniru-suvozd, od grubo priklesanog ili pločastog kamena. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja).Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima,</li> <li>-planirati pješačke staze, trgove, plato, skaline – stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,</li> <li>-materijali koji se koriste za vrtno arhitektonske elemente i objekte moraju biti prirodni ili u kombinaciji sa savremenim materijalima.Izbjegavati betonske prefabrikate,</li> <li>-u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,</li> <li>-ulaze u objekte hotela (administrativne, trgovačko-ugostiteljske sadržaje) riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.,</li> <li>-voditi računa o vizurama - perspektivama,</li> <li>-obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz ZUS-a),</li> <li>-u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo.</li> <li>-za ozelenjavanje objekata preporučuje se i krovno (intezivni vrt) i vertikalno ozelenjavanje,</li> </ul> |

-krovno zelenilo - podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i td. vertikalnim ozelenjavanjem 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,

-posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka, na strmim terenima predlažu se pokrivači tla i puzavice,

-oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu,

-ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

Obodom urbanističke parcela preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Uređenje terena u okviru parcele tretirati kao jedan prostor sa svim potrebnim sadržajima za rekreaciju.

Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovodi primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekata, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte .

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.

Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

11.

**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

/

12.

**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekata/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata 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).

Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa



posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani rampama i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pješačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta u garaži ili parkingu mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Dimenzije jednog parking mjesta rezervisanog za vozila hendikepiranih je 3.50 x 5.00m. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima.

13.

### **USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**

Prateći sadržaji, pomoćni objekti uz osnovni objekat i vile ili dependanse

Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine), član 2., pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

Izuzetno ograde i potporni zidovi mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, ne ulaze u obračun BRGP.

Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1.5m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika - korisnika susedne parcele.

-max. dozvoljena BGRP ovih objekata može biti 30m<sup>2</sup> i svjetle visine prostora 2.40m spratnosti P.

-garažni prostor može biti i veći od 30m<sup>2</sup>

-ovaj vid objekata ne ulazi u BGRP glavnog objekta, ako se na parceli samo jedan od objekata tipa 1 (prema odluci).


-objekti tipa 2 i 3 (prema odluci) ne podlježu prethodnom stavu i rješavaju se kroz uređenje terena date UP.

|      |  |
|------|--|
| 14.  | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>   |
|      | U okviru DUPa ne postoje objekti koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja.  |
| 15.  | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>   |
|      | U okviru DUPa ne postoje objekti koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove.   |
| 16.  | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>   |
|      | Dozvoljena je fazna izgradnja, u okviru konkursnog rješenja, na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.79 i čl.94 (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), kroz izradu idejnog urbanističkog arhitektonskog rješenja i dobijanje građevinske dozvole može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina). tako da konačno izgrađeni objekti ne prelaze maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.   |
| 17.  | <b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>  |
| 17.1 | <b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>   |
|      | Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul> <p>Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu broj 23 Elektroenergetska mreža.</p> <p>Elektroinstalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz urbanističko-arhitektonska rješenja urbanističke parcele.<br/> Za projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca uslova.</p> |
| 17.2 | <b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</b>   |
|      | Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu broj 25 Vodovodna mreža, fekalna i atmosferska kanalizacija - planirano stanje.<br>Vodovodne i kanizacione instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih   |

|      |  |
|------|--|
|      | <p>preduzeća i tretirati ih kroz urbanističko-arhitektonska rješenja urbanističke parcele.</p> <p>Za projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca uslova.</p> <p>Planom je predviđen centralni bioprečišćivač na koji će se priključivati svaka urbanistička parcela.</p> <p>U skladu sa zakonskom regulativom, moguće je predvidjeti i drugačiji tretman otpadnih voda.</p> <p>Dobijeni čvrsti otpadni materijal biće uključen u gazdovanje ostalim čvrstim otpadom od predmetnog zahvata.</p> <p>Akt ovog ministarstva upućen „Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 08-332/22-2723/4 od 26.04.2022. godine.</p>  |
| 17.3 | <p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.</p> <p>Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,00m.</p> <p>Tačna kota priključka parcele odrediće se pri izradi idejnog rješenja urbanističke parcele i glavnog projekta ulica i objekta.</p> <p>Glavni i ekonomski kolski pristup parceli projektovati sa pristupnih saobraćajnica koje tangiraju parcelu. Pješačkim komunikacijama obezbijeđen je prilaz glavnom objektu i pratećim sadržajima.</p> <p>Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza. Formirati pristupni trg sa natkrivenim dijelom.</p> <p>Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu broj 21 Saobraćaj – planirano stanje.</p> <p><b>Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva, broj 07-354/22-735/2 od 05.05.2022. godine.</b></p> |
| 17.4 | <p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakon o elektronskim komunikacijama ( "SI list CG", br.40/13)</li> <li>• Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( "SI list CG", br.33/14)</li> <li>• Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ( "SI list CG", br.41/15)</li> <li>• Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ( "SI list CG", br.59/15)</li> </ul>  |

|                               |   |                             |        |                               |                          |                              |      |
|-------------------------------|---|-----------------------------|--------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|------|
|                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "Sl list CG", br.52/14)</li> </ul> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul> <p><b>Akt Sekretarijata za privredu Opštine Tivat, broj 10-322/22-upi-40/1 od 27.10.2021. godine.</b></p> |                             |        |                               |                          |                              |      |
| 18.                           | <p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>  |                             |        |                               |                          |                              |      |
| 19.                           | <p><b>POTREBA IZRADE KONKURSNOG RJEŠENJA</b></p> <p>Kod parcela koje imaju više objekata obavezno je uraditi konkursno rješenje urbanističke parcele sa postavkom svih elemenata u okviru urbanističke parcele, na osnovu kojeg se tačno određuju parametri i lokacija za izgradnju objekata na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.30 i 60a (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14). Urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje je sastavni dio dokumentacije za dobijanje građevinske dozvole.</p> <p>Urbanistička parcela će se obrađivati kao konkursno rješenje (javni konkurs) za urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje, u skladu sa smjernicama, odnosno urbanističko-tehničkim uslovima iz planskog dokumenta,shodno članu 30 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 50/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), bez fazne realizacije.</p>  |                             |        |                               |                          |                              |      |
| 20.                           | <p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>UP V-9</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>10,288.13 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0,20</td> </tr> </table>  | Oznaka urbanističke parcele | UP V-9 | Površina urbanističke parcele | 10,288.13 m <sup>2</sup> | Maksimalni indeks zauzetosti | 0,20 |
| Oznaka urbanističke parcele   | UP V-9  |                             |        |                               |                          |                              |      |
| Površina urbanističke parcele | 10,288.13 m <sup>2</sup>  |                             |        |                               |                          |                              |      |
| Maksimalni indeks zauzetosti  | 0,20  |                             |        |                               |                          |                              |      |

|  |  |
|--|--|
| Maksimalni indeks izgrađenosti   | 0,60                                     |
| Planirana površina pod objektima   | 2.065,00 m <sup>2</sup>                  |
| Maksimalna površina pod objektima  | 2.065,00 m <sup>2</sup>                  |
| Bruto razvijena građevinska površina objekta (max BRGP)  | 6.195.00 m <sup>2</sup>                  |
| Planirana spratnost objekata   | 3  |
| <b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>  |  |
| <p>Potrebno je obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, prema tabeli. Parkiranje riješiti u okviru objekta ili na urbanističkoj parceli. Prilikom projektovanja podzemne garaže ispod platoa, projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br. 9/12 od 10.02.2012.g).</p> <p>Dozvoljena je izgradnja podrumске etaže.</p> <p>Ukoliko se podrumска etaža koristi za garažiranje, tehničke prostorije, magacinski prostor, tehnička postrojenja, ne ulazi u obračun površina (BRGP).</p> <p>Garažni prostor može se planirati u okviru urbanističke parcele van glavnog objekta kao podzemna etaža.</p>   |  |
| <b>Funkcija</b>  | <b>Broj vozila</b>                       |
| Stambena izgradnja   | 1 PM za 1stan                            |
| Apartmani  | 4 PM za 5 apartmana                      |
| Hoteli i turistička naselja (u kompleksima)  | 1 PM za na 6 ležajeva ili 1 PM na 3 sobe |
| Poslovni hoteli (u gradu)  | 1 PM na 4 ležaja                         |
| <b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b>   |  |
| <p>Arhitektura objekata mora biti reprezentativna, može imati slobodnu formu i sa svojim volumenom i obradom fasade treba da bude u modernom maniru uklopljena u prirodni ambijent.</p> <p>Fasada treba da bude oblikovana u kombinaciji prirodnih visokovrijednih materijala kao što su kamen, drvo ili viseće ventilirane fasade, staklo, trespa (prirodne, nedominantne boje) i sl. Tehnologija fasade treba da je kontaktnog ili ventilirajućeg tipa. Završne obloge su kamen, drvo i staklo, kao i hidrofilni i akrilni slojevi. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe pomenutih fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina.</p> <p>Za bravariju, stolariju i pergole koristiti kvalitetne materijale.</p> <p>Ograde mogu biti cca 50% transparentne – staklo (neutralnih i nedominantnih boja) i cca 50% pune. Isključuje se upotreba betonskih balustera i kovanog gvožđa.</p> <p>Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati tako da vizuelni efekat iz enterijera stvara sliku jedinstvenog prostora (enterijer-eksterijer).</p> |  |

|     |  |  |
|-----|--|--|
|     | <p>Arhitektonski stil turističkog naselja (osnovni objekat i vile ili depandanse) na urbanističkoj parceli mora biti jedinstven.</p> <p>Krovovi su predviđeni ravni ili u kombinaciji ravnih i kosih, s tim da kose krovne površine budu manjeg volumena. Krovna atika kod ravnih krovova je cca 60cm. Ravni krovovi mogu biti kao prohodne terase ili neprohodne. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte i dijela prostora za postavljanje solarnih kolektora.</p> <p>Objekti su svojom dužom stranom orjentisani prema moru i prate nagib terena. Orijentacija glavnog fronta objekta je jug i ima otvoren front prema moru.</p> <p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnost</b></p>   |  |
|     | <p>U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.</p> <p>U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.</p> <p>Obaveza je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknade upotrebom adekvatnih materijala, detaljno opisano u tekstualnom djelu plana - Mjere energetske efikasnosti.</p> <p>Neophodno je izraditi elaborat energetske efikasnosti za predmetni objekat.</p> |  |
| 21. | <p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktoratu za inspekcijски nadzor i licenciranje</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>   |  |
| 22. | <b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:</b>   | Olja Femić   |
| 23. | <b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>  | Olja Femić   |
|     | M.P.   | potpis ovlašćenog službenog lica<br> |
| 24. | <b>PRILOZI</b>   |  |
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</li> <li>- Listovi nepokretnosti i kopija plana</li> <li>- Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva,</li> </ul>  |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | broj 07-354/22-735/2 od 05.05.2022. godine;<br>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1551/2 od 04.05.2022. godine. |  |
|--|--|--|

06.05.2022

|            |                 |        |            |
|------------|-----------------|--------|------------|
| Broj       | Revidirani broj | Prilog | Uredništvo |
| 08-332/22- | 2723/2          |        |            |



Crna Gora  
Opština Budva

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

Broj: 07-354/22-735/2  
Budva, 05.05.2022. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-354/22-735/1 od 04.05.2022. godine (Vaš broj 08-332/22-2723/3 od 26.04.2022.godine) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na katastarskoj parceli br. 1268 KO Buljarica 1 u zahvatu DUP-a "Buljarica 1" (Službeni list CG - opštinski propisi broj 34/16), na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 09/09), d o n o s i:

### SAOBRAĆAJNE USLOVE

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a "Buljarica 1", karta br. 21 Saobraćaj.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele, u skladu sa normativima iz table.

| Funkcija                                    | Broj vozila                               |
|---|---|
| Stambena izgradnja                          | 1 PM za 1 stan                            |
| Apartmani                                   | 4 PM za 5 apartmana                       |
| Hoteli i turistička naselja (u kompleksima) | 1 PM za na 6 ležajeva ili 1 PM na 3 sobe  |
| Poslovni hoteli (u gradu)                   | 1 PM na 4 ležaja                          |
| Administrativno - poslovni objekti          | 1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine |
| Ugostiteljski objekti                       | 1 PM na 4 stolice                         |
| Trgovinski sadržaji                         | 1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine  |



Parkiranje može biti na otvorenom u zoni parkiranja ili u garažama.

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2,50(2,30) x 5,0(4,80) m. Obrada otvorenih parking prostora treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvjetljenje.

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti propisana je članom 46 Pravilnika.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta u garaži ili parkingu mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Dimenzije jednog parking mjesta rezervisanog za vozila hendikepiranih je 3.50 x 5.00m.

Shodno članu 37 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, u touglovima 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.

Shodno članu 40 stav 1 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, vlasnik ili korisnik zemljišta uz opštinski i nekategorisani put mora dopustiti slobodan otok vode sa puta, ako se time ne pravi šteta.

Obradivač,  
Ivan Pejović, dipl.inž.saobr.

*I. Pejović*



Dostavljeno:  
- imenovanom  
- Arhivi  
- u predmet



Crna Gora

Agencija za zaštitu životne sredine

Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske  
brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-1551/2

|                  |            |
|------------------|------------|
| 06-05-2022       |            |
| Radni broj       | Vrijednost |
| 08-332/22-2723/3 |            |

Podgorica, 04.05.2022.godine

**MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**

Direkcija za planiranje i uređenje prostora  
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

**VEZA:** 03-D-1551/1 od 04.05.2022.godine

**PREDMET:** Zahtjev za mišljenje o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/22-2723/2 od 26.04.2022.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističkog naselja sa 4\*, na UP V-9, zona 5, katastarska parcela br.1268 KO Buljarica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“ (Sl.list Crne Gore- opštinski propisi br.34/16), Opština Budva, obavještavamo vas sledeće:

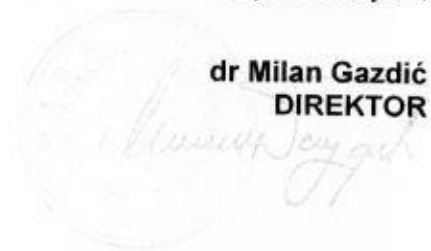
Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji;“, redni broj 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja sa 4\*, na UP V-9, zona 5, katastarska parcela br.1268 KO Buljarica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“ (Sl.list Crne Gore- opštinski propisi br.34/16), Opština Budva, **to je nepohodno 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.**

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić  
DIREKTOR





CRNA GORA

36000000322



104-919-3939/2022

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-3939/2022

Datum: 23.03.2022.

KO: BULJARICA I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe UTU izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 160 - PREPIS**

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                              |                                 |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1268               |         |             | 12<br>12   |             | KONIK                        | Livada 1. klase<br>NASLJEDE     |            | 1626                    | 12.20  |
|                    |         |             |            |             |                              |                                 |            | 1626                    | 12.20  |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |  |           |            |
|-------------------------------|--|-----------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                    | Prava     | Obim prava |
| 0303952232013                 | ŠOLJAGA MILIVOJE IVO<br>18 SEPTEMBRA 25 Petrovac na Moru | Susvojina | 1/6        |
| 9992003601213                 | ŠOLJAGA LAZO KATARINA<br>PETROVAC- Buljarica Buljarica   | Susvojina | 1/12       |
| 2009976237018                 | PRIBILOVIĆ SANDRA<br>PETROVAC Petrovac na Moru           | Susvojina | 3/6        |
| 9992003601214                 | ŠOLJAGA LAZO VALENTINA<br>PETROVAC- Buljarica Buljarica  | Susvojina | 1/12       |
| 1104951237012                 | ŠOLJAGA PETAR VJERA<br>PETROVAC N/M, BUDVA BUDVA Budva   | Susvojina | 1/6        |

**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).



Ovlašćeno lice: 9

*Sonja Tomašević*  
SONJA TOMAŠEVIĆ

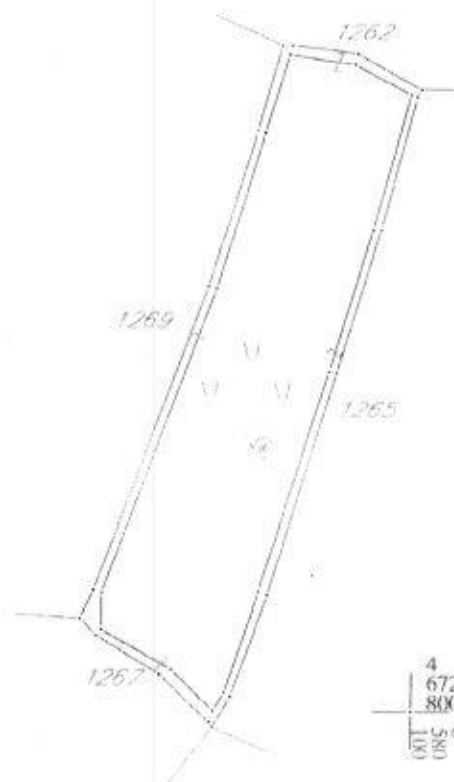


# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:



|   |
|---|
| OBRADIVAČ<br><b>DEL PROJEKT</b><br>d.o.o. Budva       |
| DETALJNI<br>URBANISTIČKI<br>PLAN<br>"BULJARICA I"     |
| POSTOJEĆE<br>STANJE                                   |
| ORTIZ<br>GEODETSKA<br>PODLOGA<br>I GRANICA<br>ZAHVATA |
| RAZMJERA<br><b>1:2000</b>                             |
| LIST BR.<br><b>01</b>                                 |
| DATUM<br>2016.  |

- 
 GRANICA PLANA - DUP
- 
 GRANICA KATASTARSKIH OP ŠTINA
- 
 RUŠEVINE - KATASTAR
- 
 STAMBENI OBJEKAT - KATASTAR
- 
 STAMBENI OBJEKAT - DOBIJENI SNIMAK
- 
 STAMBENI OBJEKAT - DOBIJENI SNIMAK
- 
 PRIVREDNI OBJEKAT - KATASTAR
- 
 SAKRALNI OBJEKAT - KATASTAR



DELPROJEKT  
d.o.o. BUDVA



OPŠTINA  
BUDVA  
SEKRETARIJAT  
ZA INVESTICIJE I  
PLANIRANJE  
PROSTORA  
OPRAVILAC

DEL  
PROJEKT  
d.o.o. Budva

DETALJNI  
URBANISTIČKI  
PLAN

"BULJARICA I"

PLANIRANO  
STANJE

OPIS

KONTAKT  
ZONA

MAŠKARA

1:6000

LIFT SK

15

ANTUF

2016.

S



BULJARICA II

PRIJEVORAC DAVIDOVICI

K.O. PETROVAC

MAGISTRALA

PETROVAC

LUČICE

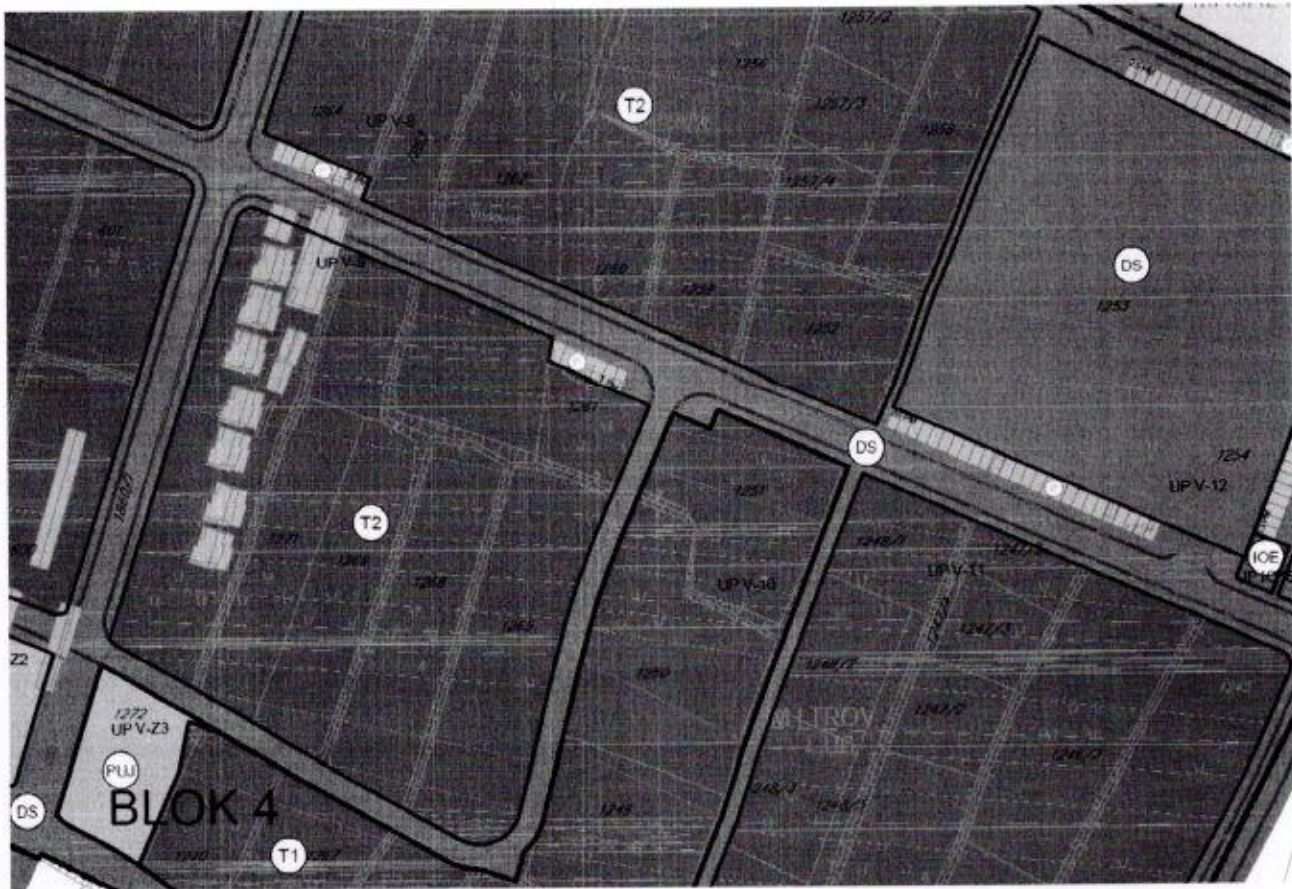
MAGISTRALA

K.O. BULJARICA

BULJARICA I



JADRANSKO MORE



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

**DETALJNI  
 URBANISTIČKI  
 PLAN**

**"BULJARICA I"**

**PLANIRANO  
 STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA  
 POVRŠINA**

RAZMJERA

**1:2000**

LIST BR.

**16**

DATUM

2016.





GRANICA PLANA - DUP

POVRŠINE ZA STANOVANJE



POVRŠINE ZA STANOVANJE  
MALE GUSTINE



POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA TURIZAM



TURIZAM - HOTEL, CONDO HOTEL, APART  
HOTEL, BOUTIQUE HOTEL ...

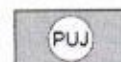


TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE



POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE



POVRŠINE JAVNE NAMJENE



POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE

POVRŠINE KOPNENIH VODA



POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



DRUMSKI SAOBRAĆAJ

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I  
OBJEKATA



OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE  
INFRASTRUKTURE



OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



POVRŠINA ZA GROBLJE



POVRŠINA ZA VJERSKE OBJEKTE

NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA



AMBIJENTALNA CJELINA



SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI  
KOMPLEKS



SPOMEN OBELEŽJE

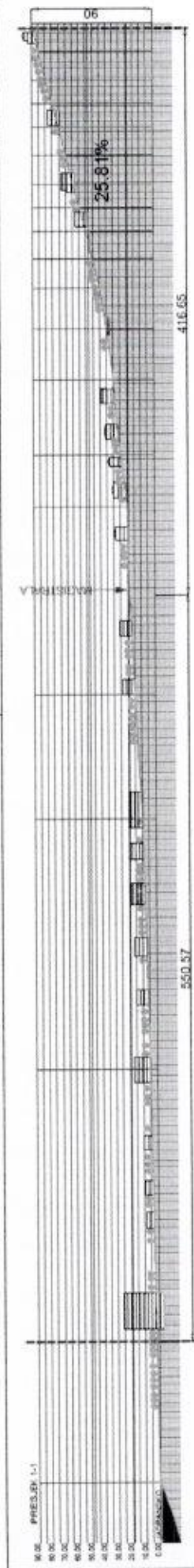
SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



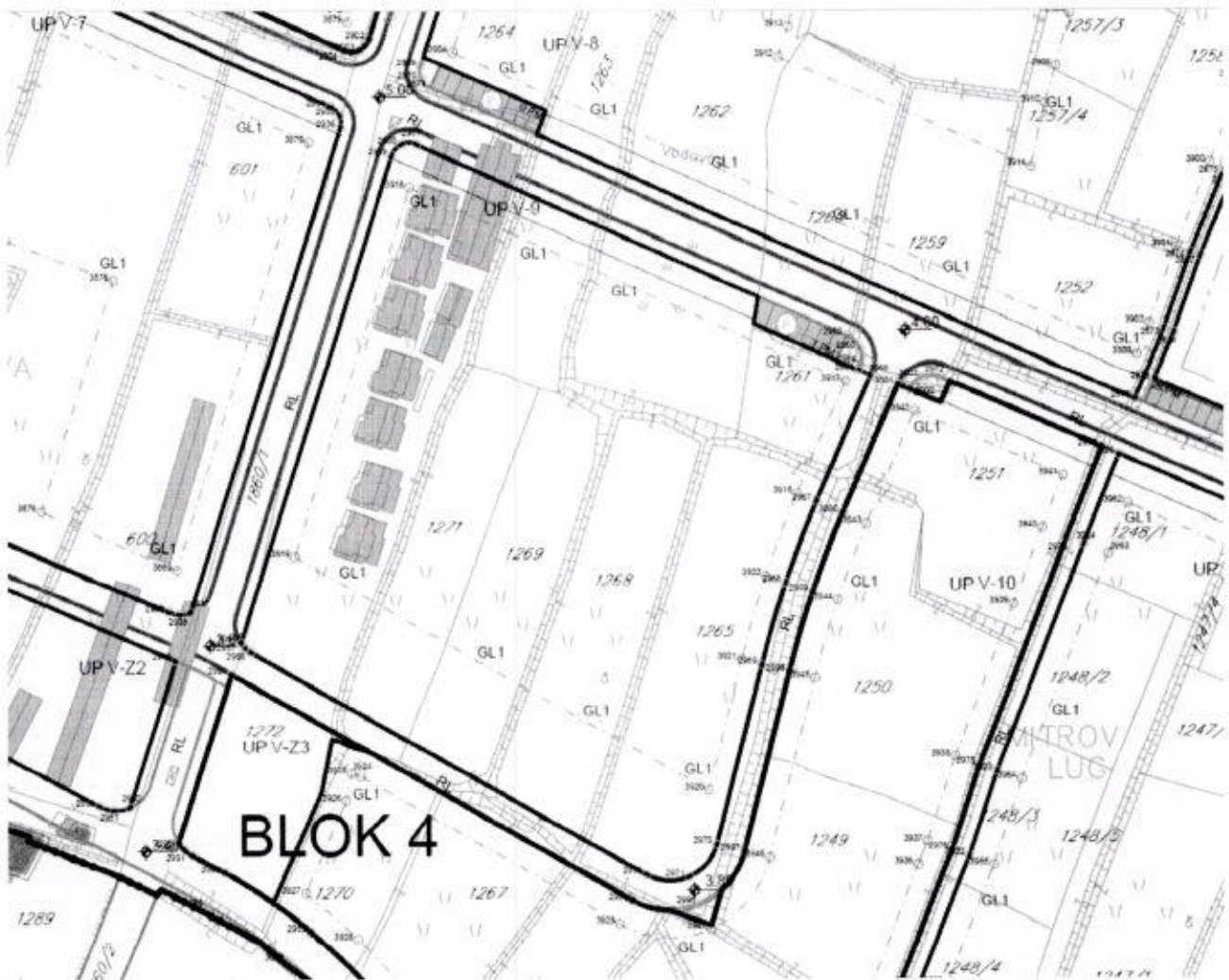
BENZINSKA PUMPA







|                                  |
|----------------------------------|
| OPRAVAK                          |
| DEL<br>PROJEKT<br>d.o.o. Budva   |
| DETALJNI<br>URBANISTIČKI<br>PLAN |
| "BULJARICA I"                    |
| PLANIRANO<br>STANJE              |
| DATE                             |
| POPREČNI<br>PROFILI              |
| ŠKALA                            |
| <b>1:2000</b>                    |
| LIST BR.                         |
| <b>17</b>                        |
| DATE                             |
| 2016.                            |

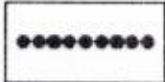

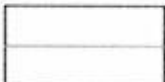
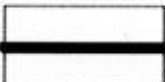
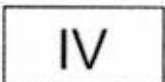

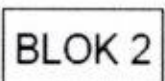
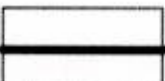
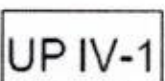

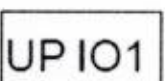
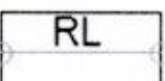
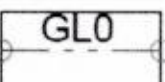
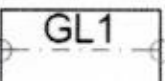


# BLOK 4

|  |
|--|
| OSRADIOVAČ   |
| <b>DEL<br/>PROJEKT</b><br>d.o.o. Budva                   |
| <b>DETALJNI<br/>URBANISTIČKI<br/>PLAN</b>                |
| "BULJARICA I"  |
| <b>PLANIRANO<br/>STANJE</b>                              |
| OPREMA   |
| <b>PARCELACIJA<br/>I<br/>REGULACIJA</b><br>- zona IV i V |
| MAŠKARA  |
| <b>1:1000</b>  |
| LIST BR.   |
| <b>18.4</b>  |
| DATUM  |
| 2016.  |



- 3816 6579865.6314 4672907.0533
- 3817 6579868.6756 4672915.7534
- 3818 6579878.2454 4672938.9988
- 3819 6579890.5308 4672965.9246
- 3820 6579887.3690 4672967.3726
- 3821 6579879.9719 4672977.9711
- 3822 6579886.2890 4672998.5954

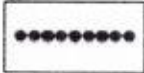
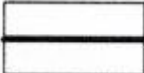
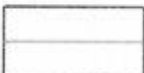

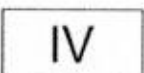

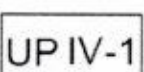
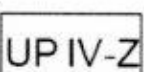


|   |   |
|---|---|
|    | GRANICA PLANA - DUP   |
|    | GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA  |
|    | KATASTARSKA PARCELA   |
|    | GRANICA ZONE  |
|    | OZNAKA ZONE   |
|    | GRANICA BLOKA   |
|    | OZNAKA BLOKA  |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE  |
|  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA                               |
|  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO                              |
|  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE -<br>INFRASTRUKTURA                     |
|  | RL - REGULACIONA LINIJA<br>TAČKE REGULACIONE LINIJE                 |
|  | GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA - ISPOD ZEMLJE<br>TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE |
|  | GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA<br>TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE                |



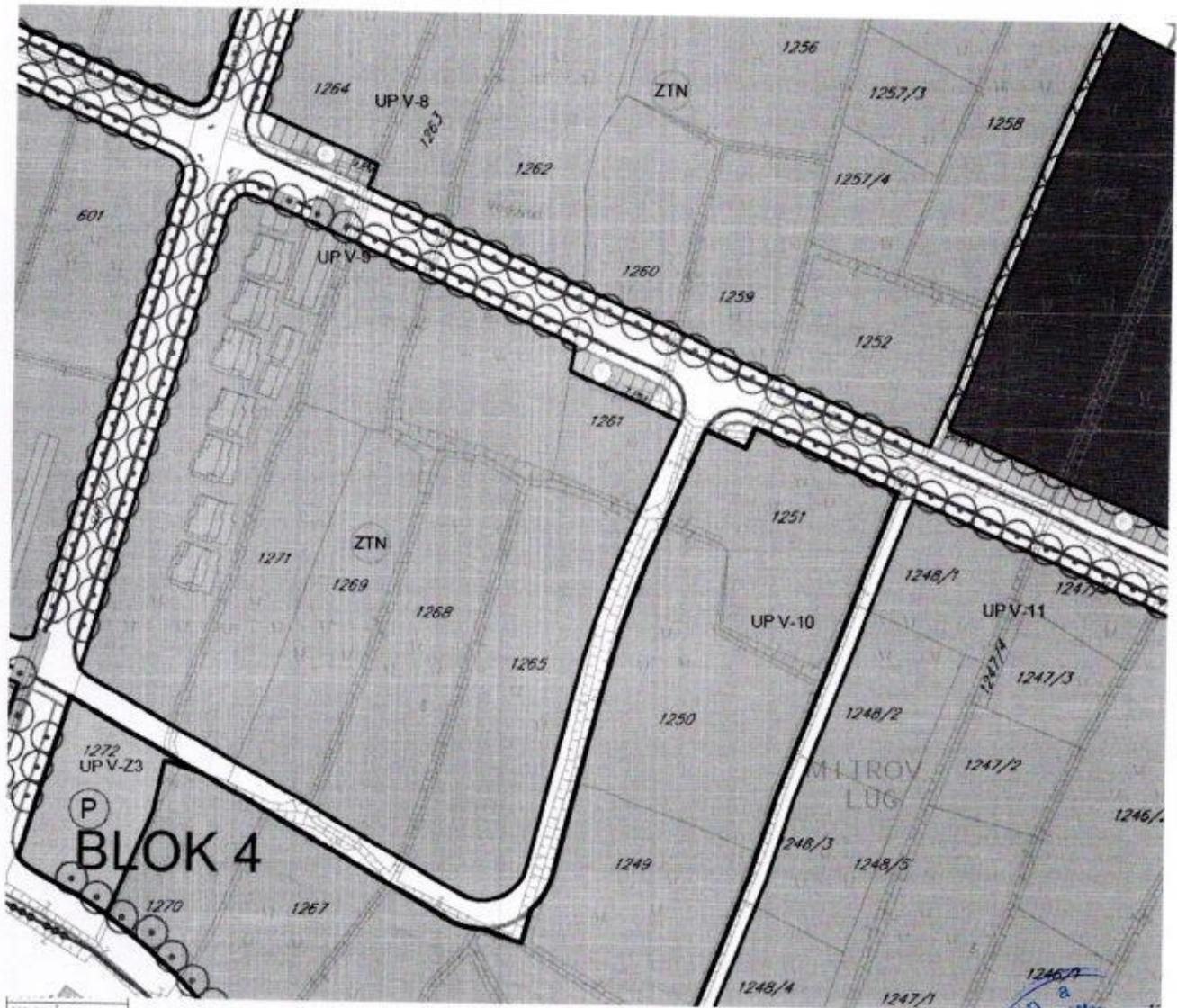


|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| OBRAĐIVAČ                                     | <b>DEL PROJEKT</b><br>d.o.o. Budva |
| DETALJNI URBANISTIČKI PLAN                    | "BULJARICA I"                      |
| PLANIRANO STANJE                              |                                    |
| ORTEL   |                                    |
| PARCELACIJA I KOORDINATNE TAČKE - zona IV i V |                                    |
| RAZMERA                                       | <b>1:1000</b>                      |
| LIST BR.                                      | <b>19.4</b>                        |
| DATUM   | 2016.                              |

- V118 6580010.9820 4672840.4118
- V119 6580040.2406 4672933.0271
- V120 6580042.1297 4672935.1591
- V121 6580044.9781 4672935.1805
- V122 6580065.1915 4672926.3577
- V123 6580080.7263 4672919.5848
- V124 6580110.6670 4672906.5083
- V125 6580110.2500 4672903.7400
- V126 6580109.7867 4672901.4370
- V127 6580132.2404 4672891.6363
- V128 6580123.9818 4672872.5236
- V129 6580121.7519 4672867.3629
- V130 6580115.8662 4672852.0730
- V131 6580111.2342 4672836.3577
- V132 6580102.5395 4672801.7605
- V133 6580097.2239 4672795.5180
- V134 6580089.0363 4672795.9515
- V135 6580077.0886 4672802.6668
- V136 6580058.2383 4672813.2618
- V137 6580030.3023 4672828.9635
- V138 6580012.8477 4672838.7741
- V139 6580011.8292 4672839.4954

|   |   |
|---|---|
|    | GRANICA PLANA - DUP                           |
|    | GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA                  |
|    | KATASTARSKA PARCELA                           |
|    | GRANICA ZONE                                  |
|    | OZNAKA ZONE                                   |
|    | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE                  |
|    | BROJ URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA           |
|    | BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILU          |
|   | BROJ URBANISTIČKE PARCELE -<br>INFRASTRUKTURA |
|  | TAČKE GRANICE URBANISTIČKE PARCELE            |







|   |
|---|
| OPERATIVAC                                |
| <b>DEL<br/>PROJEKT</b><br>d.o.o. Budva    |
| <b>DETALJNI<br/>URBANISTIČKI<br/>PLAN</b> |
| "BULJARICA I"                             |
| <b>PLANIRANO<br/>STANJE</b>               |
| grmez                                     |
| <b>PEJZAŽNA<br/>ARHITEKTURA</b>           |
| RAZMERA                                   |
| <b>1:2000</b>                             |
| LISTER                                    |
| <b>20</b>                                 |
| DATUM                                     |
| 2016.                                     |




-  GRANICA PLANA - DUP
-  GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA







PEJZAŽNA ARHITEKTURA

-  ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA  
- OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE
-  DRVOREDI




PUJ - Objekti pejzažne arhitekture javne namjene

-  PARK
-  PARK ŠUMA
-  ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE
-  SKVER
-  TRG




PUO - Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

-  ZELENILU STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
-  ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA
-  ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA
-  ZELENILU ZA TURIZAM
-  ZELENILU TURISTIČKIH NASELJA
-  ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA




PUS - Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

-  GROBLJE
-  ZAŠTITNI POJASEVI
-  ZELENILU INFRASTRUKTURE

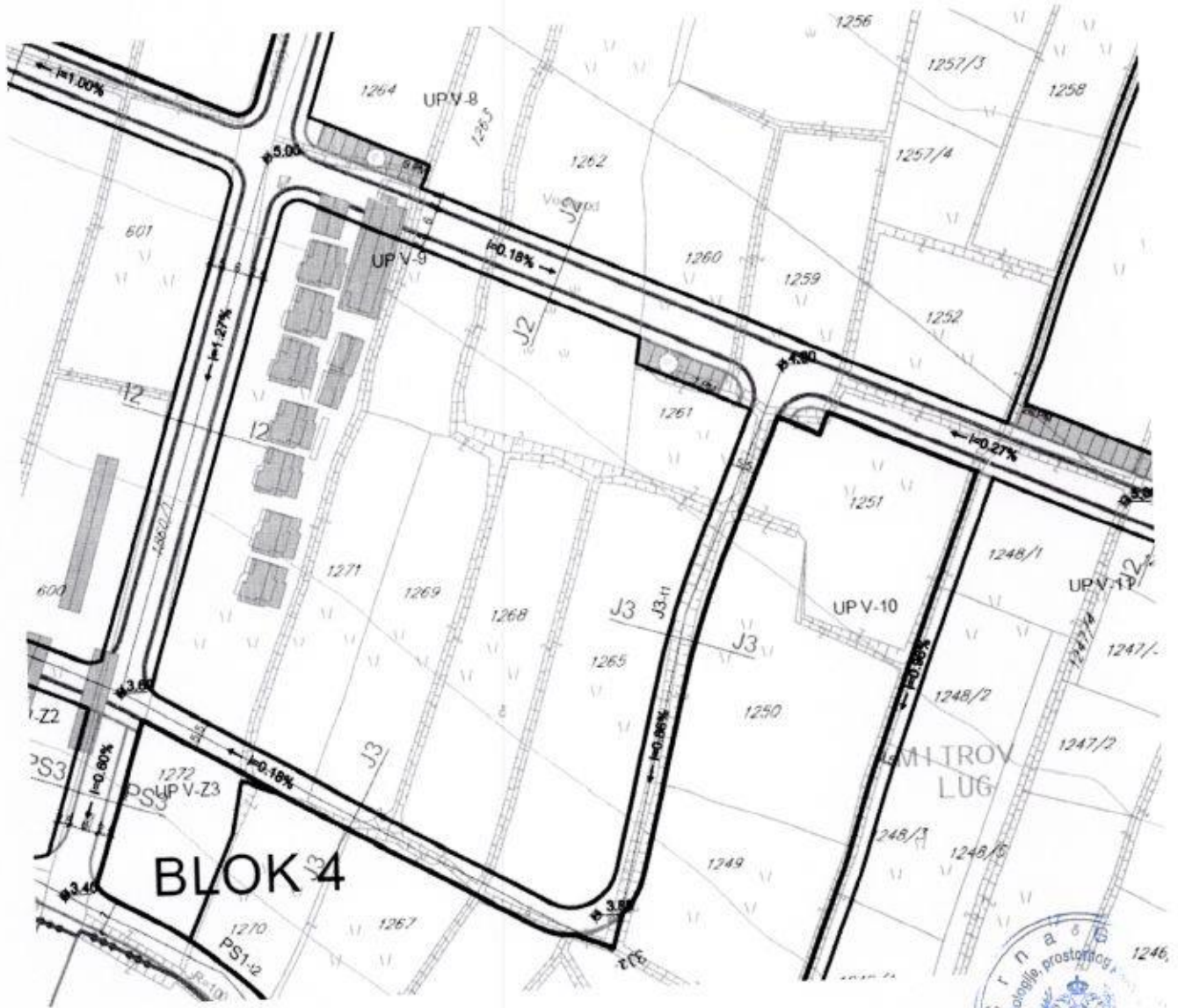
NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA

-  AMBIJENTALNA CJELINA
-  SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI KOMPLEKS
-  SPOMEN OBELEŽJE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

-  JAVNI PARKING I GARAŽA
-  BENZINSKA PUMPA
-  AUTOBUSKO STAJALIŠTE





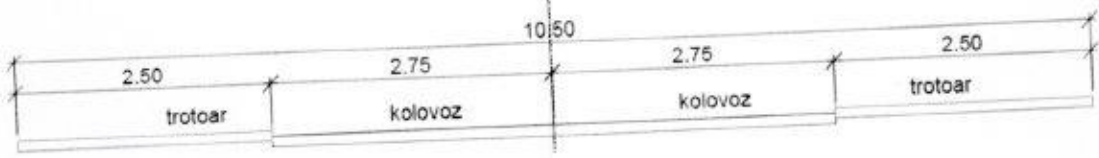
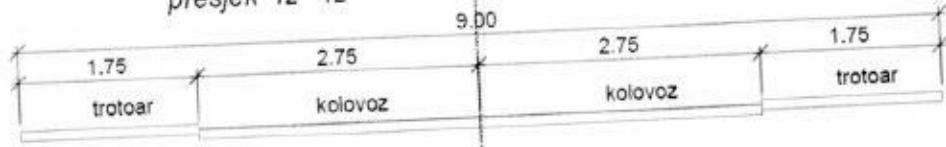
**BLOK 4**



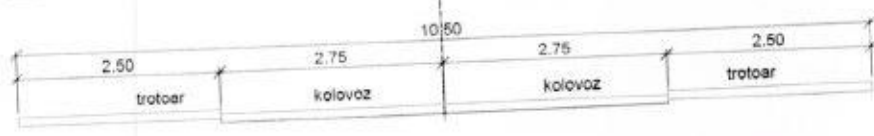
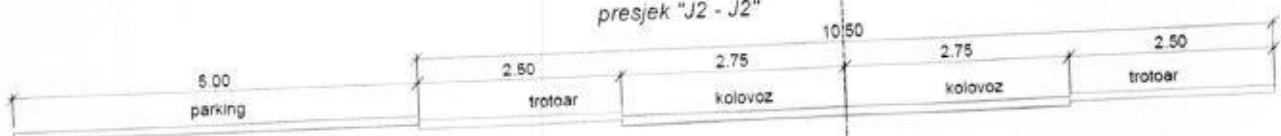
|   |
|---|
| OPRAVILAC                                 |
| <b>DEL<br/>PROJEKT<br/>d.o.o. Budva</b>   |
| <b>DETALJNI<br/>URBANISTIČKI<br/>PLAN</b> |
| "BULJARICA I"                             |
| <b>PLANIRANO<br/>STANJE</b>               |
| CRTEŽ                                     |
| <b>SAOBRAĆAJ</b>                          |
| RAZMERA                                   |
| <b>1:2000</b>                             |
| LIST BR.                                  |
| <b>21</b>                                 |
| DATAUM                                    |
| <b>2016.</b>                              |



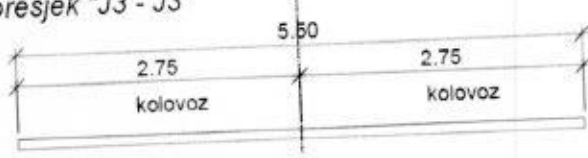
presjek "I2 - I2"



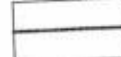
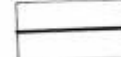

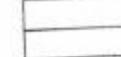

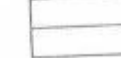
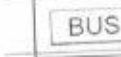



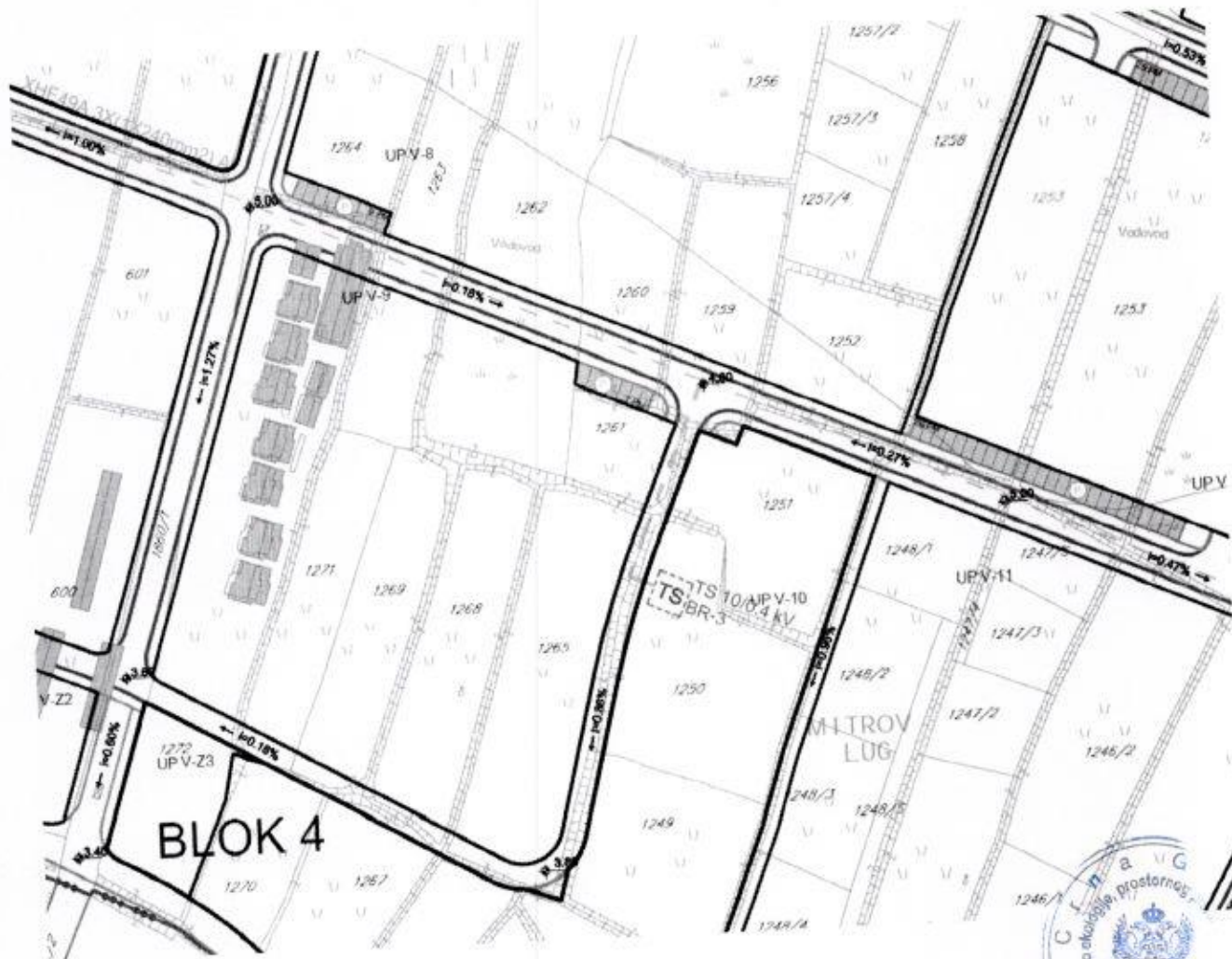
presjek "J2 - J2"



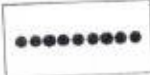





presjek "J3 - J3"



-  GRANICA PLANA - DUP
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  LOKALNI PUT - ISPOD POVRŠINE
-  OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
-  TANGENTA OSOVINE SAOBRAĆAJNICE
-  OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  AUTOBUSKO STAJALIŠTE
-  JAVNI PARKING I GARAŽA



|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| OBRADIVAČ                          |               |
| <b>DEL PROJEKT</b><br>d.o.o. Budva |               |
| DETALJNI<br>URBANISTIČKI<br>PLAN   |               |
| "BULJARICA I"                      |               |
| PLANIRANO<br>STANJE                |               |
| CRTEŽ                              |               |
| ELEKTRO-<br>ENERGETSKA<br>MREŽA    |               |
| RAZMJERA                           | <b>1:2000</b> |
| LIST BR.                           | <b>23</b>     |
| DATUM                              | 2016.         |

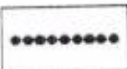


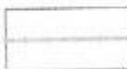




-  GRANICA PLANA - DUP
- ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**
-  ELEKTROVOD 35 kV
-  ELEKTROVOD 10 kV
-  ELEKTROVOD 10 kV-PLANIRANI:  
tipa XHE 49A 3x(1x240mm<sup>2</sup>) Al
- TRANSFORMATORSKA I RASKLOPN A POSTROJENJA**
-  TRAFOSTANICA
-  PLANIRANA TRAFOSTANICA - 10/0,4 kV

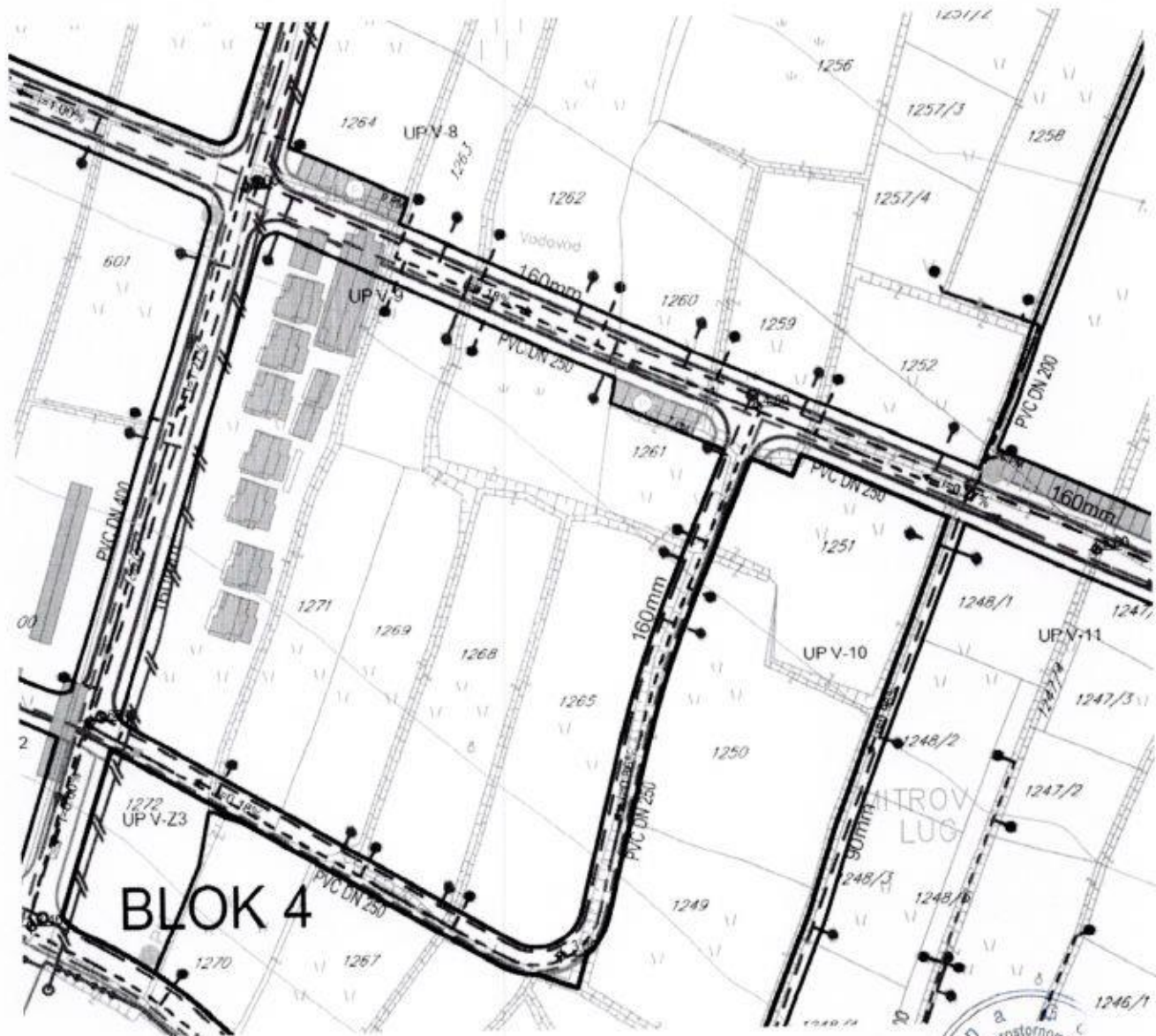


**BLOK 4**



|                                    |
|------------------------------------|
| OSMAKIVAČ                          |
| <b>DEL PROJEKT</b><br>d.o.o. Budva |
| <b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN</b>  |
| "BULJARICA I"                      |
| <b>PLANIRANO STANJE</b>            |
| CRTEŽ                              |
| <b>TELEFONIJA</b>                  |
| RAZMERA                            |
| <b>1:2000</b>                      |
| LIST BR.                           |
| <b>24</b>                          |
| DATUM                              |
| 2016.                              |

-  GRANICA PLANA - DUP
-  TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA
-  TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
-  TK PODZEMNI VOD
-  TK OKNO
-  PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
-  PLANIRANO TK OKNO
-  IPS IZDOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN - PLANIRANO

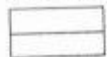


|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| OBRAĐIVAČ                        | DEL<br>PROJEKT<br>d.o.o. Budva                                 |
| DETALJNI<br>URBANISTIČKI<br>PLAN | "BULJARICA I"  |
| PLANIRANO<br>STANJE              |  |
| CRTEŽ                            | VODVODNA<br>MREŽA,<br>FEKALNA I<br>ATMOSFERSKA<br>KANALIZACIJA |
| RAZMERA                          | 1:2000   |
| LIST BR.                         | 25   |
| DATAUM                           | 2016.  |



GRANICA PLANA - DUP

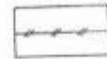
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE



VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



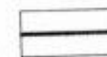
UKIDANJE VODOVODA



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD



PLANIRANI HIDRANT



VODOVOD VIŠEG REDA - REGIONALNI VODOVOD



PLANIRANI REZEORVAR



POSTOJEĆA CRPNA STANICA



PLANIRANA CRPNA STANICA

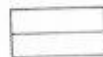


IZVORIŠTA VODE 10-100 L/S



IZVORIŠTA VODE < 10 L/S

FEKALNA KANALIZACIJA



KANALIZACIONI VOD



UKIDANJE KANALIZACIONOG VODA



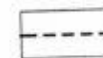
PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



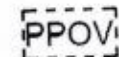
PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU



PLANIRANA PUMPA



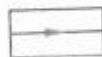
PLANIRANI KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA



POSTROJENJA ZA PREČIČAVANJE OTPADNIH VODA PPOV



PLANIRANO REVIZIONO OKNO



SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

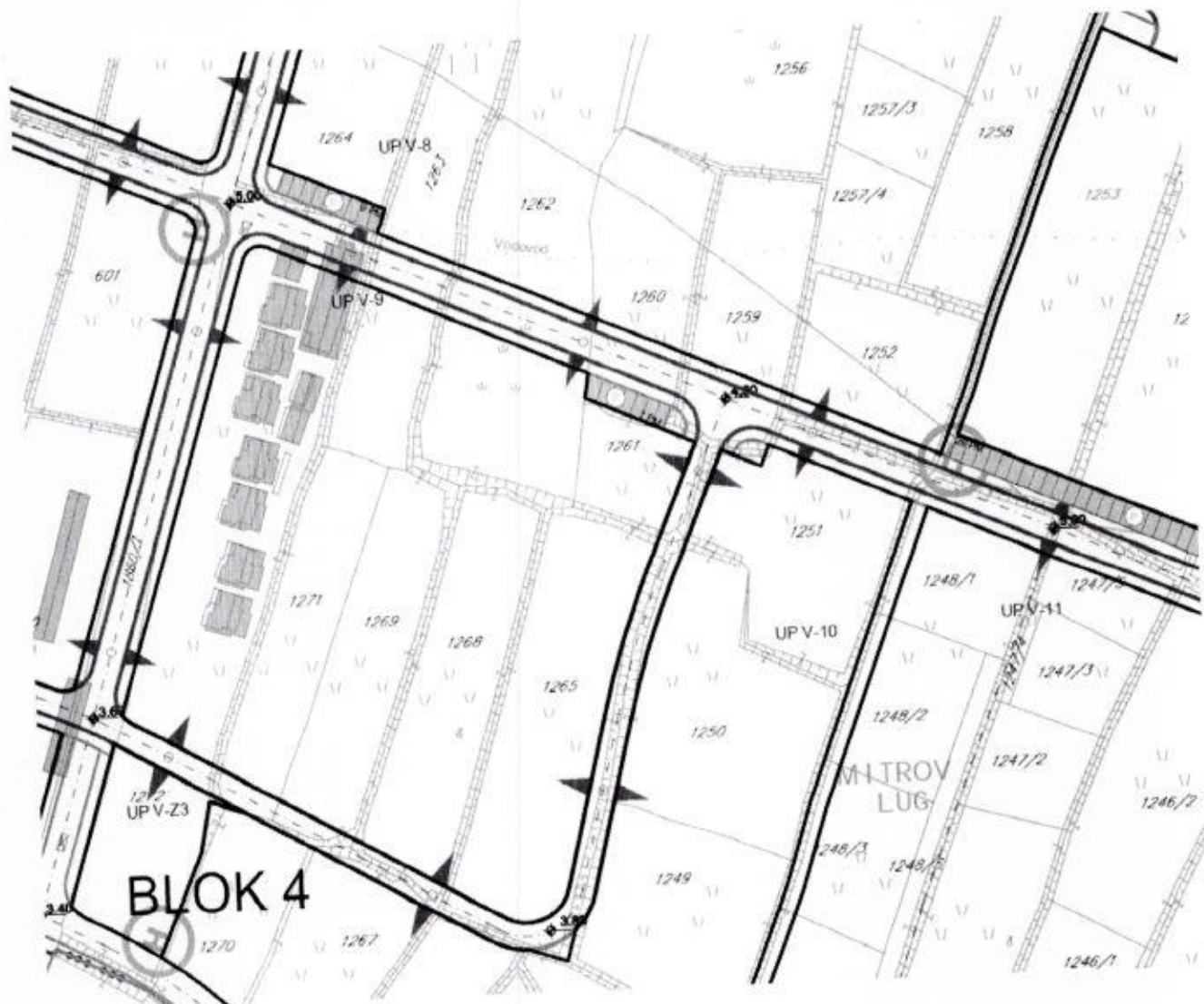


PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



SMJER ODVOĐENJA







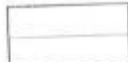
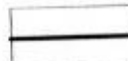
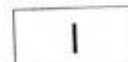

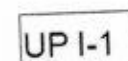

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| OPIS PROJEKTA                      |                  |
| <b>DEL PROJEKT</b><br>d.o.o. Budva |                  |
| <b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN</b>  |                  |
| "BULJARICA I"                      |                  |
| <b>PLANIRANO STANJE</b>            |                  |
| CRTEŽ                              | <b>EKOLOGIJA</b> |
| RAZMERA                            | <b>1:2000</b>    |
| LIST BR.                           | <b>26</b>        |
| DATUM                              | 2016.            |

-  GRANICA PLANA - DUP
-  UTICAJ MORA
-  UTICAJ SAOBRAĆAJNICE
-  ODLAGANJE SMEČA
-  REGULACIJA POTOKA
-  PROTIVPOŽARNI HIDRANTI
-  KANALIZACIONI KOLEKTORI SA PRE ČIŠĆIVAČEM
-  KANALIZACIONA PUMPNA STANICA





|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| OBRAĐIVAČ                          |        |
| DEL PROJEKT<br>d.o.o. Budva        |        |
| DETALJNI<br>URBANISTIČKI<br>PLAN   |        |
| "BULJARICA I"                      |        |
| PLANIRANO<br>STANJE                |        |
| CRTEŽ                              |        |
| SANACIJA<br>POSTOJEĆIH<br>OBJEKATA |        |
| MAŠKERA                            | 1:2000 |
| LIST BR.                           | 27     |
| DATUM                              | 2016.  |

-  GRANICA PLANA - DUP
-  GRANICA KATASTARSKIH OP ŠTINA
-  KATASTARSKA PARCELA
-  GRANICA ZONE
-  OZNAKA ZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA
-  PREDVIĐENI OBJEKTI ZA SANACIJU



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat za planiranje i uređenje prostora  
Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 384

Broj: 08-332/22-2723/6

Podgorica, 27.05.2022. godine

**PRIBILOVIĆ SANDRA**

**BUDVA  
Skočiđevojka, Reževići**

U prilogu vam dostavljamo Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 01-2561/2 od 12.05.2022. godine i akt Sekretarijata za privredu Opštine Budva broj UPI-13-319/22139/1 od 13.05.2022. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata turističkog naselja sa 4\* na UP V-9, zona 5 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica I" („Sl.list CG“ - opštinski propisi br. 34/16), u Opštini Budva.

Predmetni akti su dostavljeni ovom ministarstvu nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj 08-333/22-2723/4 od 20.05.2022. godine.

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**



Olja Femić

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- U spise predmeta
- a/a





Crna Gora  
Opština Budva

Sekretarijat za privredu

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, [privreda@budva.me](mailto:privreda@budva.me), [www.budva.me](http://www.budva.me)

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostorno  
planiranja i urbanizma

|                       |              |            |       |            |
|-----------------------|--------------|------------|-------|------------|
| Primljeno: 20.05.2022 |              |            |       |            |
| Org. jed.             | Jed. za znak | Redni broj | Polig | Vrijednost |
| 08                    | 332          | 02-2423    |       | 4          |

Broj: *UPI-13319/22-13517*  
Budva, 13.05.2022. godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 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 DUP-a »Buljarica I (»Sl.list CG-opštinski propisi br. 34/16«), Sekretarijat za privredu d o n o s i :

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

za izradu tehničke dokumentacije za odvođenje otpadnih i atmosferskih voda za **izgradnju turističkog naselja sa 4\***, koje se planira na urbanističkoj parceli UP V-9, zona 5, koju čini katastarska parcela br. 1268 KO Buljarica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Buljarica I«, **investitora Pribilović Sandra**, utvrđuju se slijedeći uslovi:

1. Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti korišćenje **vodonepropusne septičke jame ili bioprečišćivača**, a nikako nije dozvoljena primjena propusne septičke jame;
2. Obavezan je predtretman potencijalno zauzanih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gdje postoji rizik takve pojave, a **posebno otpadnih voda iz kuhinje, preko taložnika-separatora masti i ulja** ;
3. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (»Sl. list CG«, br. 45/08, 09/10, 26/12, 52/12, 59/13);
4. Način i postupak za ispitivanje kvaliteta otpadnih voda treba predvidjeti u skladu sa članovima (od 24 do 34 ) navedenog Pravilnika, koji propisuju ovu oblast;
5. Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
6. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje DOO »Vodovod i kanalizacija« Budva;
7. Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama i
8. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnijet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.

## O b r a z l o ž e n j e :

Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, obratio se Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva aktom br. 08-332/22-2723/1 od 14.04.2022. godine, sa zahtjevom Pribilović Sandre za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli UP V-9, zona 5, na katastarskoj parceli br. 1268 KO Buljarica I, Opština Budva.

Na osnovu člana 74, stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) Ministarstvo je, u cilju pribavljanja vodnih uslova po službenoj dužnosti, uputilo zahtjev broj 08-322/22-2723/5 od 04.05.2022. godine, Sekretarijatu za privredu opštine Budva, na nadležno rješavanje.

Uz zahtjev je priložen:

1. Nacrt urbanističko–tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata turističkog naselja sa 4 \*, na UP V-9, zona 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Buljarica I« («Sl.list CG»-opštinski propisi br. 34/16).

U DUP-u Buljarica zaštiti voda od zagađenja dat je prioritetni zadatak, koji će se sprovoditi 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.

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

Lokalna administrativna taksa ne plaća se, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.64/17, 44/18, 63/18,11/19 i 82/20).

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

Obradila:

Samostalni savjetnik I  
mr Marija Kaluđerović

*Marija Kaluđerović*

Rukovodilac Sektora za poljoprivredu  
mr Ljiljana Jocić



Dostavljeno:

- Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
- Komunalnoj policiji
- Arhivi
- Predmet



**Podnosioc zahtjeva: Pribilović Sandra;**

**Katastarska parcela: 1268 KO: Buljarica I;**

**Urbanistička parcela 9, zona 5: DUP Buljarica I**

**Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:**

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim ventilom na procentualno zatvaranje, kompatibilni sa našim sistemom (Pravilnik o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje javnog vodovoda broj 01-3575/1 od 01.06.2018.godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predividjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2" (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati ventil na procentualno zatvaranje ukoliko ne može da se nabavi. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i procentualnog zatvaranja ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički nadpritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 4 bara (lokacija Č0). Ukoliko hidrostatički nadpritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlera, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

**Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:**

1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja kanalizacionog priključka pridržavati se postojećeg standarda. Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, sa tim da prečnik cijevi ne može biti manji od DN 160 mm.
3. Prvo reviziono okno od objekta izvesti na minimum 1 m (jedan metar) od građevinske linije. Priključak od revizionog silaza pa do kanalizacione mreže izvesti padom od 1 do 6 % upravno na ulični kanal.

4. Pri projektovanju voditi računa da najmanja visinska razlika između kote dna kanala i kote prostorije koja se priključuje na kanalizaciju mora biti  $H = J \times L$ , gdje je J udruženi pad priključka, a L rastojanje (ako nema kaskade). U slučaju kaskade ova visina se povećava za visinu prekida pada u priključnom revizionom oknu.
5. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. vršiti preko taložnika i separatora masti.
6. Ukoliko ne postoje uslovi da se objekat priključi na fekalnu kanalizacionu mrežu, investitor je u obavezi da izgradi septičku jamu sa bioprečišćivačem ili vodonepropusnu septičku jamu sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste, za koju je dužan da priloži elaborat u Glavnom projektu. Kapacitet iste predviđa projektant, a DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva izdaje saglasnost na Glavni projekat.

**Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:**

1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
2. Za podnošenje zahtjeva za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu potrebna je sledeća dokumentacija:
  - a. Popunjen zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu (dobija se u Tehničkom sektoru DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva ili se preuzima sa sajta);
  - b. Kopija situacije terena iz dijela hidrotehnike projekta
  - c. Kopija izometrijske šeme vodovoda iz glavnog projekta;
  - d. Ovjeren prepis Građevinska dozvole ili prijave građenja;
  - e. List nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci);
  - f. Potvrda od službe naplate DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva da su izmirena sva dugovanja.
3. Priključenje na vodovodnu mrežu (za kolektivne stambene/poslovne objekte) izdaje se kao građevinski priključak preko jednog vodomjera koji se registruje na investitora, do momenta dobijanja upotrebne dozvole kada se mogu registrovati svi vodomjeri (centralni i unutrašnji), a u skladu sa odlukom o javnom vodosnabdijevanju broj 0101-300/1 od 07.07.2014. godine, koju je usvojila Skupština Opštine Budva.
4. **Da bi se novoizgrađeni cjevovod primio na održavanje i uključio u sistem javnog vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda neophodno je da isti bude izgrađen na osnovu prethodno urađene i revidovane projektne dokumentacije koju moraju izraditi ovlašćeni projektant i ovlašćeni revident. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od strane ovlašćenog nadzornog organa (odluka broj 01-6855/1 od 10.12.2014. godine.)**
5. Glavni projekat mora da sadrži:
  - a. Tehničke uslove izdate od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva;
  - b. Situaciju terena sa ucrtanim vodomjernim šahtama i profilima vodomjera;
  - c. Osnove objekta sa položajem vodomjera i profilima vodomjera;
  - d. Izometrijsku šemu sa prikazanim vodomjerima i profilima vodomjera;
  - e. Za objekte koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. na situaciji; terena i osnovi prizemlja (suterena) prikazati položaj taložnika, separatora masti i revizionih okana;
  - f. Elaborat septičke jame sa bioprečišćivačem, ukoliko je ista predviđena Glavnim projektom.

OBRADA

*HS*

SLUŽBA ZA PLANIRANJE I  
PROJEKTOVANJE

*Momir Tomović*

Momir Tomović

SEKTOR ZA PLANIRANJE,  
ORGANIZACIJU I RAZVOJ

*Marijana Stanišić*

Marijana Stanišić





Datum: 06.05.2022.  
Obrada: H



**Legenda:**

- Postojeći vodovod AC Ø 300 mm
- //— Postojeći vodovod Ø 2 1/2" koji se ukida (prespeja na planirani u skladu sa DUP-om)
- - - C1 - Cn - Cm Planirani vodovod PeHD 160 mm
- C0 Postjeće mjesto priključka na vodovod - ukida se
- C1 Planirano mjesto priključka na planirani vodovod za planirano turističko naselje
- vnt Postojeća vodomjerna šahta - vodomjer broj 2226747, Ø 1" (izmjestiti)
- vnt1 Planirana vodomjerna šahta za planirano turističko naselje
- - - Planirana fekalna kanalizacija
- RO0 Planirano mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju
- sj Planirana vodonepropusna septička jama ili septička jama sa bioprečišćivačem.
- privremeno rješenje do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda