



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj  
19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-13225/6

Podgorica, 16.12.2025. godine

**Brković Igor**

**BUDVA**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-13225/6 od 16.12.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije, za građenje objekata turizma na **UP 99**, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Donji Pobori" („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 10/13), opština Budva.

Dostavljeno:

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

SAGLASNA:

Marina Zgarević Pavićević državna sekretarka

Odobrila:

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

Verifikovala:

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

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

**MINISTAR**  
**Slaven Radunović**



# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Broj: 06-333/25-13225/6<br>Podgorica, 16.12.2025. godine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  Crna Gora<br>Ministarstvo prostornog planiranja,<br>urbanizma i državne imovine |
| 2. | Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i podnijetog zahtjeva, <b>Brković Igor iz Budve</b> izdaje:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                    |
| 3. | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br>za izradu tehničke dokumentacije                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                    |
| 4. | za građenje objekata turizma na <b>UP 99</b> , u zahvatu Lokalne studije lokacije "Donji Pobori" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 10/13), opština Budva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                    |
| 5. | <b>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Brković Igor iz Budve</b>                                                                                                                                       |
| 6. | <b>POSTOJEĆE STANJE</b><br><i>Plan</i><br>Prema grafičkom prilogu broj 2 "Geodetska podloga sa granicom zahvata", predmetna lokacija je neizgrađena površina.<br><br><i>Katastarska evidencija</i><br>Prema listu nepokretnosti 320 - prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:<br>- katastarska parcela br.990 KO Pobori je pašnjak 3.klase pov.1513m <sup>2</sup> ,<br>-katastarska parcela br.987 KO Pobori je njiva 6.klase pov.1960m <sup>2</sup> i vinograd 3.klase pov.145m <sup>2</sup> ;<br>Prema listu nepokretnosti 319 - izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:<br>- katastarska parcela br.986 KO Pobori je njiva 6.klase pov.602m <sup>2</sup> ,<br>- katastarska parcela br.988 KO Pobori je pašnjak 3.klase pov.2631m <sup>2</sup> ,<br>- katastarska parcela br.989 KO Pobori je njiva 6.klase pov.731m <sup>2</sup><br>Prema listu nepokretnosti 301 - prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:<br>- katastarska parcela br.992/2 KO Pobori je njiva 6.klase pov.2299m <sup>2</sup> ,<br>Prema listu nepokretnosti 299 - izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:<br>- katastarska parcela br.985 KO Pobori je pašnjak 3.klase pov.1985m <sup>2</sup> . |                                                                                                                                                                    |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>Prema listu nepokretnosti 198 - izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela br.991 KO Pobori je pašnjak 3.klase pov.1010m<sup>2</sup>,</li> <li>-katastarska parcela br.992/1 KO Pobori je njiva 6.klase pov.2553m<sup>2</sup>,</li> </ul> <p>Prema listu nepokretnosti 169 - izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela br.1049 KO Pobori je javni putevi pov.950m<sup>2</sup>,</li> <li>-katastarska parcela br.966 KO Pobori je javni putevi pov.880m<sup>2</sup>,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>7.</b>   | <b>PLANIRANO STANJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>7.1.</b> | <b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|             | <p>Prema grafičkom prilogu broj 12 „Namjena površina“, predmetna urbanistička parcela je namijenjena za građenje novih objekata na površinama za turizam (T1 i T2).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Turizam u hotelima. Na predmetnom području u donjem dijelu zahvata plana već postoji jedan hotel i planiran je još jedan. Oba hotela su visoke kategorije.</li> <li>-Turistička naselja kao kategorija koja funkcionira kao cjelina sa pratećim sadržajima recepcije, restorani barovi, sportski sadržaji i ostalo.</li> </ul> <p><b>Površine za turizam</b><br/> Površine za turizam služe za postavljanje objekata za odmor i rekreaciju i to su:<br/> Turistička naselja i renta vile, ekskluzivni rezidencijalni objekti, hoteli<br/> Dopušteni su:<br/> 1. turistička naselja uključujući i manje hotele<br/> 2. renta vile<br/> 3. manji objekti u njihovom sklopu za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>7.2.</b> | <b>Pravila parcelacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             | <p><b>UP 99, zona III</b>, sastoji se od kat.parcela broj 990 i 985 KO Pobori i djelova kat.parcela br.987,986,988,986,1049,989,991,992/1 i 992/2 KO Pobori, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Pobori“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 10/13), opština Budva.</p> <p><u>Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju</u><br/> Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urb.parcela, na izgradnju novih zgrada, dogradnju i rekonstrukciju postojećih zgrada.<br/> Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urb.parcelu i definisani su po namjenama. Veličina i oblik urbanističke parcele predstavljena je u grafičkom prilogu „Planiran ostanje -nacrt parcelacije i preparcelacije“.</p> <p>Urb.parcela mora imati neposredan kolski prilaz na javnu saobraćajnu površinu, a i parcela koja ima trajno obezbjeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0m. Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i granicama parcele, prema susjednim parcelama, ista ili druge namjene.</p> <p>Oblik i veličina parcele određuju se tako da se njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje, prikazane na grafičkom prilogu Parcelacije i preparcelacije. U formiranju parcela moguća su manja odstupanja površine (oko +/-5%), zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice.. Pojas eksproprijacije može biti širine i do 2,0m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unurašnosti parcele. Urbanistička parcela se ne može formirati na način kojim bi se susjednim urb.parcelama na kojim su izgrađene postojeće građevine pogoršali uslovi korišćenja.</p> <p>Svi urb.parametri dati planom su maksimalni i ne mogu se prekoračiti, može se postupati na niže vrijednosti. Iskazana BGP podrazumjeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao</p> |

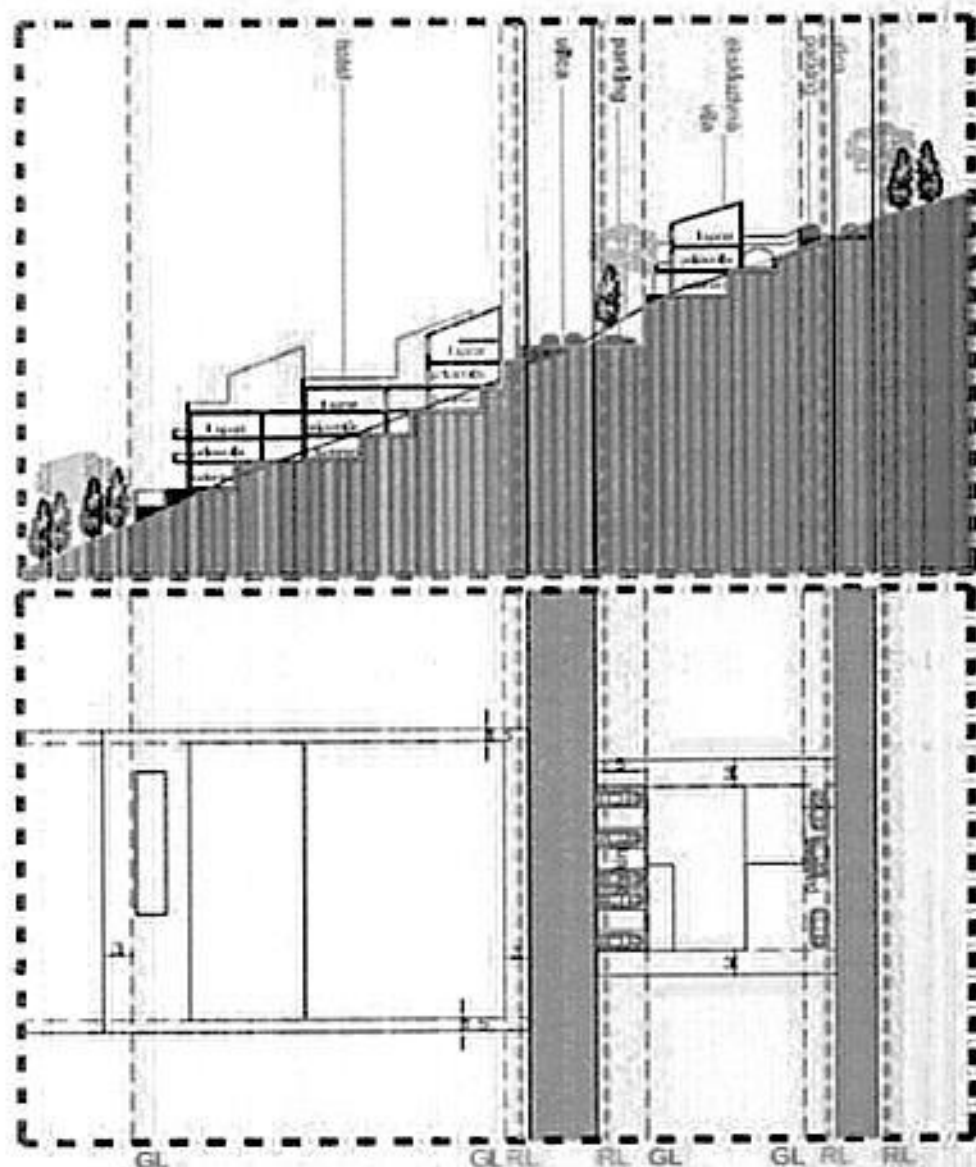
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu.</p> <p>Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata (Sl. list Crne Gore, broj 053/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7.3. | <p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p>Prostor za izgradnju na urb.parceli je dio urb.parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urb.parc.(osnovnih i pomoćnih).U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže. U prostor za izgradnju na urb.parceli ne mora se smatrati izgrađanja koja predstavlja uređenje parcele, kao što su nenatkrivene terase, dijelovi građevine, vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50m izvan fasadne ravni objekta.</p> <p><u>Postavljanje objekta u odnosu na javne površine -</u></p> <p>Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje( granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija.</p> <p>Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.</p> <p>Građ.linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepništa, ulazi u objekte i sl.</p> <p>Nije dozvoljeno građenje između regulacione i građevinske linije, i z čeg se izuzima potpuno ukopani dio namjenjen za garaže.</p> <p><u>Postavljanje objekata u odnosu na susjedne parcele</u></p> <p>-Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novo projektovanim objektima</p> <p>Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0m nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predvidjeti otvore stamb.prostorija, već sam o pomoćnih. sa visinom parapeta 1,80m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom sa te strane nije dozvoljeno predvidjeti otvore. Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javne prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5m i više.</p> <p><u>Uslovi za nivelaciju</u></p> <p>Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže.Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih površina za koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolacijom.Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobr. površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.</p> <p><u>Dozvoljena izgradnja na nivou plana</u></p> <p>-izgradnja stambenih kao i objekata iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu i to stanovanje i turizam. (bazeni, sportski tereni, fontana, pomoćna zgrada i garaža).</p> <p><u>Izgrađena površina</u> je površina definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog uređenog terena. Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu.</p> |

Index zauzetosti je količnik izgrađene površine 8zbir izgr. Površina svih objekata na urb.parceli) / ukupne površine urb.parcele.

### Zabranjena izoradnja na nivou plana

Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi ugrozile životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjeda

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA HOTEL NA TERENU U NAGIBU  
SLOBODNOSTOJEĆI



## HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Površina urb.parcele kreće se okvirno od 3500m2

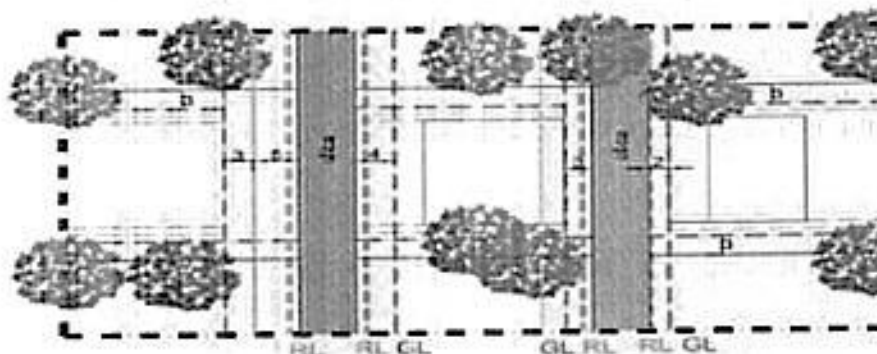
Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Proc. I regulacija. Gabariti planiranih objekata određivat će se na osnovu urb. parametara koji se iskazuju za planirane urb. parcele uz obavezno poštovanje građ. i regul. Linije objekata prik u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regul. Građ. Linije od 1,5-3m.

Koeficijent zauzetosti i izgrađenosti su fiksni

Za turizam: max. koef. zauz. je 0,20, max koef. izg. je 0,80. Može biti veći koef. zauz. jer je u zoni turizma.

Max.broj spratova objekta je 4 etaže S+P+2, P+3

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



Koeficijent zauzetosti i izgrađenosti su fiksni.

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Za turizam: max.koef. zauz je 0,20 (20%), max koef. Izg. je 0,50 (50%).<br/> Max.broj spratova objekta je 3 etaže G+S+P+1,<br/> Max.spratna visina je 3,2m(od poda do poda).</p> <p><b>ARHITEKTURA</b><br/> Namjena prostora je turizam i stanovanje. Objekat ekskluzivne vile, izgradnja koja podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.<br/> Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, ukloplje na u prirodni ambijent, sa elemntima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.<br/> Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih. Ravni kao prohodne terase. Preporuka je pretvaranje u krovne baste. Kosi krovovi, dvovodni i li kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crijep. Nagib krovnih ravni 18-23°. Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala, kao što su kamen i omalterisani djelovi. Fasade obložene domaćim tesanim kamenom min50%(isključuje se primjena rezane plitke bunje iz Bileće).Boje na fasadi isključivo bež, mliječno bijela (neutralne boje). Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se uoptreba betonskih balustera.<br/> Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergola.<br/> Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni protor i prostor bazena ne ulazi u bgp objekta. Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urb.parcele. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih garažnih prostora ozelene i namjene za dodatne zabavne rekreativne sadržaje (bazeni i bazenske plaže).<br/> Veliku pažnju posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekta, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Postojeće kvalitetn rastinje na parceli maksimalno ocuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prosotra i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata(Sl. list Crne Gore, broj 053/25),</li> <li>•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).</li> </ul> <p>Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).</p> |
| 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><b>Mjere zaštite od zemljotresa</b><br/> U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).<br/> Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</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 ("Sl. list CG", br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11, 54/16, 146/21), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl. list RCG", br.006/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG", br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).</p> <p>U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11, 54/16, 146/21)</li> <li>- Pravilnici: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)</li> <li>- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)</li> </ul> </li> </ul> <p>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.</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> <p><b>Mjere zaštite na radu</b></p> <p>Shodno Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> |
| 9. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>Koncept ovog LSL je da se planskom izgradnjom malog intenziteta ničim ne ugrozi čovjekova okolina.</p> <p>Nema zaštićenih objekata, prirode i spomenika culture.</p> <p>Zona se nalazi na sjeverozapadnom dijelu opštine. Teren je u padu prema moru. Reljef je definisan uglavnom strmim terenima, koji se spuštaju prema jugu. Nagib 20°-40°, nadmorska visina 450m do 600m. Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor. Uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temp. U pogledu načina sprječavanja zagađivanja sredine treb koristiti racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problem sveli na najmanju mjeru.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><b>Odlaganje smeća i otpada</b></p> <p>O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima. Za odstranjivanje smeća i organskog otpada predvidjeti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama.</p> <p>Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora u granicama DUP-a vrši nadležno komunalno preduzeće. Sudovi za smeće (kontejneri, kante) smeštaju se u okviru parcele u boksu ili niši ogragrađenoj kamenom ili živom ogradom.</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 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-3606/2 od 25.11.2025.godine.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 10. | <p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><u>Zelenilo u zoni turizma, stanovanja i djelatnosti</u></p> <p>Uređenje slobodnih i zelenih površina na parcelama sa turističkom namjenom podrazumjeva stvaranje uslova za razvoj turizma kroz valorizaciju prostora i poštovanje pejzažno-ambijentalnih odlika predjela.</p> <p>Planiran je visok stepen ozelenjenosti urb.parcela. Za turističke objekte ispoštovati normative od 60 do 100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina u zavisnosti od kategorije (objekti od 3* do 5*). Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora formirati prijatne ambijente za boravak gostiju. Zbog projektovanog profila ulica nije moguća linearna sadnja drveća, u cilju oblikovanja saobraćajnica i stvaranja povoljnih sanitarno-higijenskih uslova predlaže se formiranje zaštitnog pojasa zelenila između građevinske linije i saobraćajnice.Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela.</p> <p><u>Smjernice za uređenje.</u></p> <p>Staze,terase,stepenice,plate, trgove ,podzide urediti na način da ne narušavaju izgled prostora koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalnog uređenja i istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u materijalima i pratećim sadržajima (bazeni,sportski tereni) inkorporirati objekte u postojeće zelenilo. Očuvati postojeće zelenilo očuvati postojeću konfiguraciju terena usjeke raditi samo u izuzetnim slučajevima i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti nastale ožiljke u prostoru.Rubne djelove urb.parcela prema zonama stanovanja uraditi sa zaštitnim zelenilom. Formirati kvalitetne travnjake i trpome na sušu i gaženje.Projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje.</p> |
| 11. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata nađe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12.   | <b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).                                       |
| 13.   | <b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|       | -Pomoćni objekat je garaža, ostava za alat, ogrijev, cistejna za vodu, rezervoar (za mazut,lož ulje isl) septička jama isl. Dozvoljena spratnost pomoćnog objekta je P prizemlje, odnosno max. visina 3m do vijenca objekta.                                                                                                                                                                                               |
| 14.   | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 15.   | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).                                                                                                                                                                                                          |
| 16.   | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|       | Dozvoljena je fazna izgradnja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)<br>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta<br>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja<br>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV |
| 17.2. | <b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | Prema uslovima nadležnog organa.<br><b>Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije broj 01-6075/2 od 08.12.2025.godine izdati od doo "VODOVOD I KANALIZACIJA" Budva</b>                                                                                                                                                                                                                   |
| 17.3. | <b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|       | Prema grafičkom prilogu broj 18."Saobraćaj" i uslovima nadležnog organa.<br><b>Saobraćajno tehnički uslovi broj 07-354/25-1932/2 od 24.11.2025.godine izdati od Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva</b>                                                                                                                                                                                              |
| 17.4. | <b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|       | <b>Telekomunikaciona mreža</b><br>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                             |                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
|     | <p>-Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24)</p> <p>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)</p> <p>-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)</p> <p>-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)</p> <p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)</p> <p>- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15)</p> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost 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://ekip.me/page/elektronik-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content">http:// ekip.me/page/elektronik-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content</a>;</li> </ul> <p>sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://geoportal.ekip.me/">http://geoportal.ekip.me/</a> preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</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 Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |                                       |
| 19. | <p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |                                       |
|     | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |                                       |
| 20. | <p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                             |                                       |
|     | Oznaka urbanističke parcele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | UP 99, zona III                             |                                       |
|     | Površina urbanističke parcele m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Za vile 8391,78 m <sup>2</sup> ; 8 objekata | za hotel 6800m <sup>2</sup> 1 objekat |
|     | Maksimalni indeks zauzetosti parcele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0.20                                        | 0.20                                  |
|     | Maksimalni indeks izgrađenosti parcele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0.50                                        | 0.80                                  |
|     | Maksimalna površina pod objektom cca(m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 205 m <sup>2</sup>                          | 1360 m <sup>2</sup>                   |
|     | Maksimalna površina pod objektima (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1680 m <sup>2</sup>                         | 1360 m <sup>2</sup>                   |
|     | Maksimalna BRGP objekata(m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4200 m <sup>2</sup>                         | 5440 m <sup>2</sup>                   |
|     | planirana spratnost objekata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | S+P+1                                       | S+P+2                                 |

### Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Za nove objekte obavezno je u okviru pripadajuće parcele obezbediti parkiranje ili garažiranje motornih vozila.

U koliko se planira garaža raditi je u suterenskoj ili podzemnoj etaži mogu biti jednoetažne ili višetažne. Mogu biti klasične sa rampom ili mehaničke sa liftom. Rampa može početi od građ.linije. projektovati je sa podužnim nagibom za otkrivene max.12%, a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min. 2.75m, kružne 3.70m, slobdna visina garaže min. 2.30m dimenzija parking mjesta 5.0x2.5m a širina prolaza 5.5.m.

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

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

#### HOTEL

Izgradnja podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Arhitektura objekta mora imati elemente tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotreba tradiciuonalnih materijala i detalja. Krovovi su ravni, prohodne terase, ozelenjene mediteranskim biljem.

Fasade treba da su u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala, kao što su grubo tesani kamen 50%. Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergola. Omalterisani dio fasade obojiti bež ili mliječno bijelu boju. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.

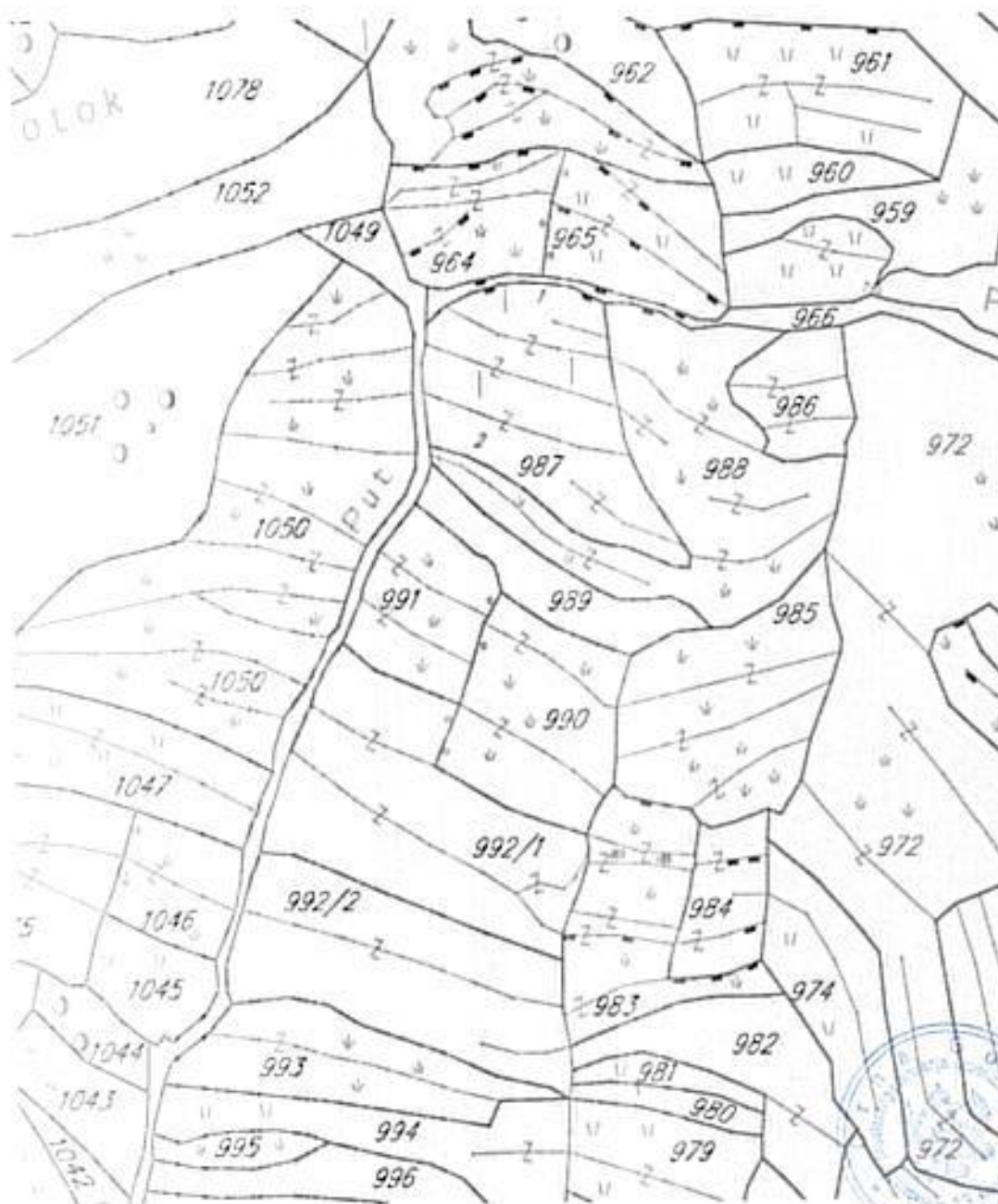
#### VILE

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

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

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Najvažniji su tri stepena energetske efikasnosti :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- smanjenje gubitaka energije pomoću termičke izolacije objekta,</li> <li>- efikasno korišćenje energije,</li> <li>- efikasna proizvodnja energije.</li> </ul> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>DOSTAVLJENO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direkciji za inspekcijski nadzor</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Branka Nikić</b><br><b>Nataša Đuknić</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>DRŽAVNA SEKRETARKA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Marina Izgarević Pavićević</b><br>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>PRILOZI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| -Grafički prilozi iz planskog dokumenta<br>- Kopija plana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-3606/2 od 25.11.2025.godine.<br>Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije broj 01-6075/2 od 08.12.2025.godine izdati od doo "VODOVOD I KANALIZACIJA" Budva<br>Saobraćajno tehnički uslovi broj 07-354/25-1932/2 od 24.11.2025.godine izdati od Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva |



LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE  
"DONJI  
POBORI"

POSTOJEĆE  
STANJE

OPREMA  
GEODETSKA  
PODLOGA,  
GRANICA  
ZAHVATA I  
KOORDINATNE  
TAČKE

MAŠKAR

1:2500

LIST BR.

02

POSREDOVANJE

2013.



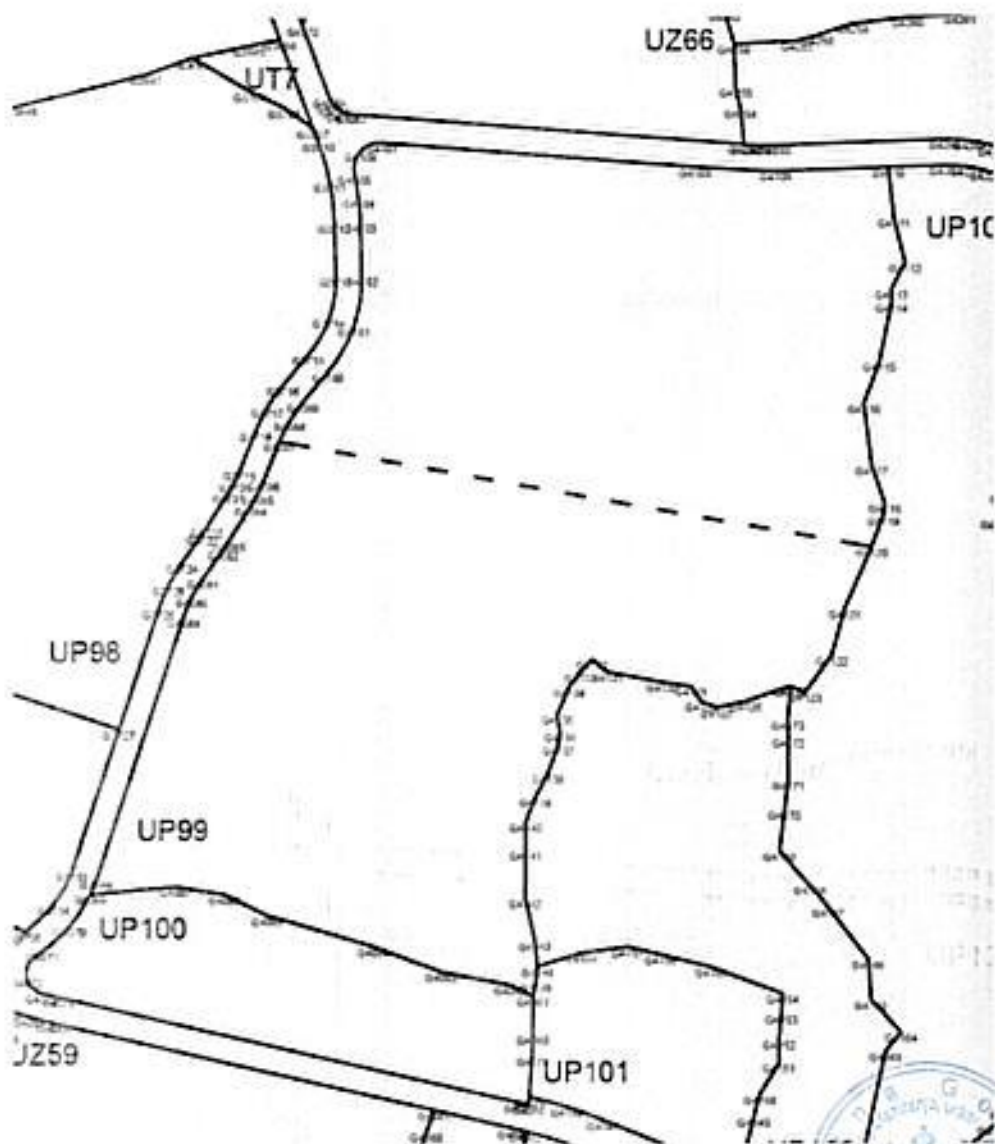
|  |                                                  |
|--|--------------------------------------------------|
|  | GRANICA STUDIJA LOKACIJE                         |
|  | SAOBRAĆAJNE PLOVRSINE                            |
|  | TROTOAR                                          |
|  | PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE                            |
|  | PARKING                                          |
|  | OSTEĆENA SEOSKA CIJELINA<br>PREOBILIKOVANJE - PO |
|  | STANOVANJE - S                                   |
|  | HOTEL - T1                                       |
|  | TURISTIČKO NASELJE - T2                          |
|  | ZELENE PLOVRSINE                                 |
|  | ZELENE PLOVRSINE - SPORT I REKREACIJA            |
|  | POVRŠINA ZA VJERSKE OBJEKTE                      |
|  | SPOMENIK                                         |
|  | VODNE PLOVRSINE                                  |
|  | TRIAPOSTANICA                                    |
|  | REZERVOARI                                       |

|                                                                                            |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <br><b>DELFI PROJEKT</b><br>d.o.o. BUDVA                                                   |                   |
| <br><b>OPŠTINA BUDVA</b><br>NADLEŽNOST ZA PROJEKTOVANJE<br>PLANIRANJE I<br>IZVEDBU RAZVOJA |                   |
| <b>DEL. PROJEKT</b><br>d.o.o. Budva                                                        |                   |
| <b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE</b><br>"DONJE POBORE"                                          |                   |
| <b>PLANIRANO STANJE</b>                                                                    |                   |
| <b>NAMJENA POVRŠINA</b>                                                                    |                   |
| MASTRO<br><b>1:2500</b>                                                                    | LIST<br><b>12</b> |
| GODINA<br>2013.                                                                            |                   |



Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

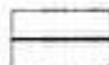




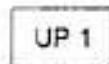
STANJE: 1. 1. 2013. 1. 1. 2013. 1. 1. 2013. 1. 1. 2013.



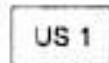
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



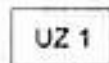
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



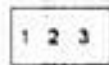
BROJ URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - SEOSKA IZGRADNJA



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILLO



KOORDINATNE TAČKE

PLANIRANO STANJE

OPIS

PARCELACIJE  
KOORDINATNE  
TAČKE

MAŠKAR

1:1000

LIST BR.

15.3

JATIM

2013.

Activate Windows  
Go to Settings

G4081 6569909.47 4686444.35  
 G4082 6569905.00 4686446.52  
 G4083 6569891.75 4686449.06  
 G4084 6569878.61 4686454.03  
 G4085 6569858.27 4686459.90  
 G4086 6569849.98 4686463.98  
 G4087 6569840.54 4686465.63  
 G4088 6569825.32 4686467.10  
 G4089 6569842.17 4686517.40  
 G4090 6569843.77 4686521.18  
 G4091 6569845.93 4686524.69  
 G4092 6569849.78 4686530.03  
 G4093 6569850.89 4686531.67  
 G4094 6569855.11 4686538.33  
 G4095 6569856.50 4686540.71  
 G4096 6569857.66 4686543.22  
 G4097 6569860.71 4686550.54  
 G4098 6569862.69 4686554.45  
 G4099 6569865.16 4686557.87  
 G4100 6569870.09 4686563.69  
 G4101 6569875.03 4686572.32  
 G4102 6569876.58 4686582.14  
 G4103 6569876.33 4686592.35  
 G4104 6569876.00 4686597.02  
 G4105 6569875.26 4686601.65  
 G4106 6569876.41 4686605.97  
 G4107 6569880.56 4686607.65  
 G4108 6569940.90 4686602.75  
 G4109 6569956.43 4686601.88  
 G4110 6569978.09 4686602.54  
 G4111 6569979.13 4686592.93  
 G4112 6569981.29 4686584.28  
 G4113 6569978.69 4686579.23  
 G4114 6569978.69 4686576.59  
 G4115 6569976.36 4686565.29  
 G4116 6569973.36 4686557.43  
 G4117 6569974.80 4686545.87  
 G4118 6569977.28 4686538.68  
 G4119 6569977.02 4686536.20  
 G4120 6569974.77 4686530.23  
 G4121 6569969.58 4686518.65  
 G4122 6569967.12 4686509.85  
 G4123 6569962.04 4686502.73  
 G4124 6569959.17 4686503.77  
 G4125 6569958.91 4686503.84  
 G4126 6569950.56 4686500.98  
 G4127 6569944.93 4686499.79  
 G4128 6569941.97 4686501.00  
 G4129 6569939.96 4686503.96  
 G4130 6569934.43 4686504.76  
 G4131 6569923.90 4686506.77  
 G4132 6569920.90 4686509.19  
 G4133 6569918.64 4686506.78  
 G4134 6569916.50 4686503.92  
 G4135 6569914.17 4686498.55  
 G4136 6569914.68 4686495.33  
 G4137 6569914.40 4686492.81  
 G4138 6569912.39 4686487.34  
 G4139 6569909.98 4686482.77  
 G4140 6569908.10 4686477.92  
 G4141 6569908.07 4686472.68  
 G4142 6569907.99 4686463.28  
 G4143 6569909.84 4686455.05  
 G4144 6569910.35 4686450.09  
 G4145 6569910.05 4686447.19







GRANICA STUDIJ LOKACIJE



SAOBRAĆAINE POVRŠINE



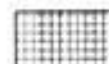
TROTOAR



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



PARKING



TRAFOSTANIČA



REZERVOARI

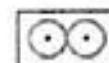
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE-PU  
I ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA



ZELENILO UZ SAOBRAĆAUNICE



TRG

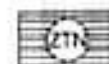


DRVOREDI

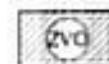
II ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH  
OBJEKATA



ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA

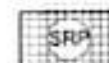


ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA

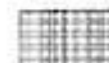
III ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE



ZAŠTITNI POJAS



SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE



OBLIKOVNO VRJEDNO PODRUČJE  
GRADSKIH I SEOSKIH CJELINA



TAČKE I POTESI ZNAČAJNI ZA  
PANORAMSKU VRIJEDNOSTI PEJZAŽA



SAKRALNA ARHITEKTURA (crkve, manastiri,  
samostani...)



VODENE POVRŠINE



DELPROJEKT  
d.o.o. BUDVA

POSREDOVANJE



OPŠTINA  
BUDVA  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

POSREDOVANJE

DEL  
PROJEKT  
d.o.o. Budva

LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE  
"DONJI  
POBORI"

PLANIRANO  
STANJE

POSREDOVANJE

PEJZAŽNA  
ARHITEKTURA

POSREDOVANJE

1:2500

POSREDOVANJE

16

POSREDOVANJE

2013.



Activate Windows

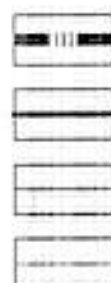
Go to Settings to activate Windows.



|                                                      |                                                              |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                                      | GRANICA STUDIJA LOKACIJE                                     |
|                                                      | SAGRAČAJ                                                     |
|                                                      | TROTOAR                                                      |
|                                                      | PARKING                                                      |
| <b>HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOPOSREĐIVANJE</b> |                                                              |
|                                                      | VODOVOD                                                      |
|                                                      | PLANIRANI VODOVOD                                            |
|                                                      | DOVOD VODE DO REZERVOARA                                     |
|                                                      | IZVOR                                                        |
|                                                      | PUMPA ZA PREPUMPAVANJE P 5 kW                                |
|                                                      | PLANIRANI PREKLJUČAK ZA VODOVOD                              |
|                                                      | POSTOJEĆI REZERVOAR                                          |
|                                                      | PLANIRANI REZERVOAR                                          |
|                                                      | PLANIRANI HIDRANT                                            |
| <b>FEKALNA KANALIZACIJA</b>                          |                                                              |
|                                                      | PLANIRANI KANALIZACIONI VOD                                  |
|                                                      | PLANIRANI PREKLJUČAK ZA KANALIZACIJU                         |
|                                                      | BIOPREČIŠĆIVAČ                                               |
|                                                      | BIOJAMA                                                      |
|                                                      | OTPADNE VODE BIOPREČIŠĆIVAČ<br>PREČIŠĆENE 97%                |
|                                                      | SMJER ODVOĐENJA                                              |
| <b>ATMOSFERSKA KANALIZACIJA</b>                      |                                                              |
|                                                      | PLANIRANI KANALIZACIONI VOD                                  |
| <b>ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA</b>              |                                                              |
|                                                      | POSTOJEĆA 10 kV KABLOVSKA MREŽA                              |
|                                                      | PLANIRANA 10 kV KABLOVSKA MREŽA                              |
|                                                      | POSTOJEĆA MBTS                                               |
|                                                      | NOVA MBTS                                                    |
| <b>TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA</b>              |                                                              |
|                                                      | PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 x 4 PVC cijev<br>Ø110mm)        |
|                                                      | PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija<br>150x110x110cm)   |
|                                                      | PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih<br>dimenzija 90x50x90cm) |
|                                                      | PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija<br>200x160x160cm)   |
|                                                      | PLANIRANI IZDOVJENI (UDALJENI)<br>PRETPLATNIČKI STEPEN       |



|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 |
| DELPROJEKT<br>d.o.o. Budva                                                      |
| OPŠTINA<br>BUDVA<br>REPUBLIKA<br>ZA PROSTORNO<br>PLANIRANJE I<br>GRADNJA RAZVOJ |
| DEL<br>PROJEKT<br>d.o.o. Budva                                                  |
| LOKALNA<br>STUDIJA<br>LOKACIJE<br>"DONJE<br>POBORJE"                            |
| PLANIRANO<br>STANJE                                                             |
| SAGRAČAJ<br>I INFRA-<br>STRUKTURNI<br>SISTEMI                                   |
| 1:2500                                                                          |
| 17                                                                              |
| 2013.                                                                           |



GRANICA STUDIJA LOKACIJE

SAOBRAĆAČNICA

TROTOAR

PARKING

LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE  
"DONJI  
POBORI"

PLANIRANO  
STANJE

SAOBRAĆAJ

1:2000

18

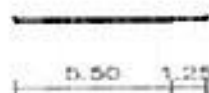
2013.



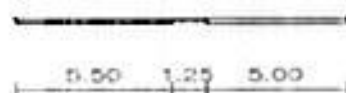
Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

**POPREČNI PRESJECI KARAKTERISTIČNIH  
ULICA**

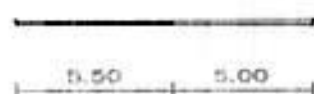
presjek 1-1 - saobraćajnica A



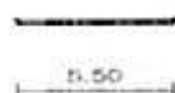
presjek 2-2 - saobraćajnica A



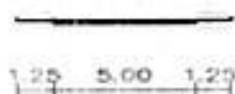
presjek 3-3 saobraćajnica A, B



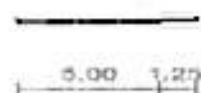
presjek 4-4 saobraćajnica B



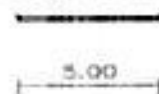
presjek 5-5 saobraćajnica H, J, L, N, O, P



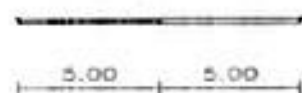
presjek 6-6 - saobraćajnica N,



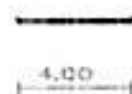
presjek 7-7 - saobraćajnica C, D, E, F, G, H, I, J, K, L,  
M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X



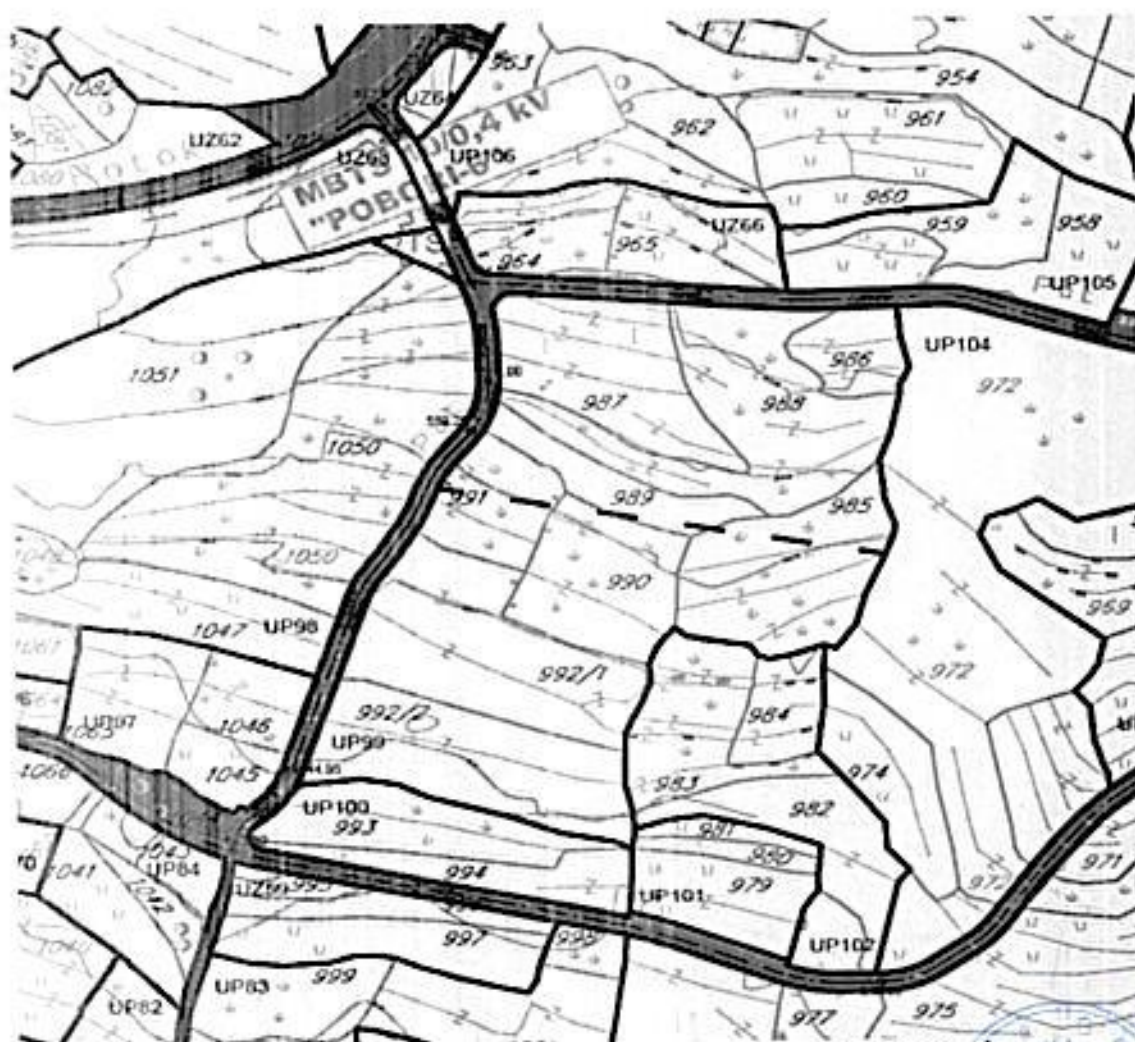
presjek 8-8 - saobraćajnica C, G, I, O, U

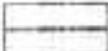


presjek 9-9 - saobraćajnica F



Activate Windows  
Go to Settings to activate Wind



-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE  
 POSTOJEĆA 10 kV KABLOVSKA MREŽA  
 PLANIRANA 10 kV KABLOVSKA MREŽA  
 POSTOJEĆA MBTS  
 NOVA MBTS

LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE  
"DONJI  
POBORI"

PLANIRANO  
STANJE

ELEKTRO  
ENERGETSKA  
MREŽA

SKALA  
**1:2500**

LIST BR.  
**20**

Godina  
**2013.**

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.







Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Plaća  
urbanizma i državna imovina

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3606/2

27.11.2025

SAGLASNOSTI

06-333/25-13225/2

Podgorica, 25.11.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

UI, IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3606/1 od 17.11.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-13225/2 od 11.11.2025. godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novih objekata vila i hotela na površinama za turizam (T1 i T2), u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Pobori“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 10/13), opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Brković Igoru iz Budve, obavještavamo vas sledeće:

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

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

S obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o građenju novih objekata vila i hotela-namjene turizam, neophodno da se shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

dr Milan Gazdić  
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

IV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 500  
email: ep@montenegro@gmail.com  
www.epa.org.me



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)

Priloga  
02.10.

06-12-2025

OG-333/25-13225/3

Broj: 07-354/25-1932/2  
Budva, 24.11.2025. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 07-354/25-1932/1 od 17.11.2025.godine (Vaš broj 06-333/25-13225/3 od 14.10.2025.godine) za izdavanje saobraćajnih tehničkih uslova za izgradnju novih objekata vila i hotela na površinama za turizam (T1 i T2), u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Pobori,, (Službeni list CG - opštinski propisi broj 10/13), na osnovu člana 17 Zakona o putevima (Službeni list CG broj 82/20), člana 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ 19/25 i 92/25) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim putevima i nekategorisanim putevima („Službeni list Opštine Budva“, broj 09/09), d o n o s i:

### SAOBRAĆAJNE TEHNIČKE USLOVE za priključenje na javni put

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz Lokalne studije lokacije „Donji Pobori,,; karta 14.3 saobraćajna regulacija i nivelacija.

Lokalnom studijom lokacije „Donji Pobori,, za urbanističku parcelu UP 99, koju čine katastarske parcele 992/2, 992/1, 991, 990, 989, 987, 988, 986 i 985 sve KO Pobori, predviđen je kolski pristup sa saobraćajnice V-V, koja se nalazi na kp 1049 KO Pobori, evidentirana u Upravi za nekretnine kao javni put. LSL-om je predviđeno da se saobraćajnica V-V poveže sa javnim putem N-N na kat.parceli 1078 KO Pobori, (evidentiran u Upravi za nekretnine, kao javni put, raspolaganje Opština Budva, Crna Gora) preko kp 1052 KO Pobori (evidentirane u Upravi za nekretnine kao pašnjak, raspolaganje Opština Budva, Crna Gora) – dio LSL-om planiranog puta V-V koji se nalazi na kat.parceli 1052 KO Pobori nije sagrađen (pašnjak) niti je izvršena parcelacija.

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

Za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, propisane širine, evidentiranom kao javni put u Upravi za katastar i državnu imovinu CG, neophodno je obezbijediti kroz notarski ugovor ili sudski postupak, pravo službenosti prolaza. Minimalna širina pristupnog puta je 3 metra. Pravo službenosti prolaza mora biti upisano u Listu nepokretnosti kao

ulaska ili izlaska iz priključka. U trouglovima preglednosti, ne smiju se saditi sadnice, ostavljati i postavljati predmeti, postrojenja, uređaji, materijali, graditi bilo kakvi objekti ili vršiti druge radnje koje ometaju preglednost opštinskog puta.

**5. Propusnost saobraćaja**

Priključak treba biti projektovan tako da omogući nesmetano odvijanje saobraćaja, uzimajući u obzir očekivani protok vozila. To može uključivati dodatne trake za skretanje ili usmeravanje saobraćaja kako bi se smanjile gužve.

**6. Uzimanje u obzir različitih tipova vozila**

Priključci moraju biti projektovani s obzirom na različite tipove vozila koja će ih koristiti, uključujući automobile, bicikle, pešake, teretna vozila, vatrogasna vozila... Ovo može zahtevati prilagođavanje širine traka i prostora za manevrisanje.

Prilikom projektovanja saobraćajnog priključka, važno je integrisati sve navedene aspekte kako bi se postigla maksimalna bezbjednost u odvijanju saobraćaja. Pravilno planiranje i implementacija ovih smjernica doprinose smanjenju rizika od nesreća i poboljšanju opšteg kvaliteta saobraćaja u urbanim sredinama.

**Pripremila:**

Lidija Mijović dipl.ing.saob.

*Lidija M*

**Obradili:**

**Samostalni savjetnik,**

Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

*Tamara Goliš*

**Samostalni savjetnik,**

Ivan Pejović dipl.ing.saob.

*Ivan Pejović*

Dostavljeno:

- imenovanom
- Arhivi
- u predmet

V.D. Sekretar-a,  
Desanka Vlačić





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

Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

[www.vodovodbudva.me](http://www.vodovodbudva.me)

Broj: 01-6075/2

Datum: 08.12.2025

|                                                                           |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine |                   |
| Dobijeno: 11.12.2025                                                      |                   |
| Opis:                                                                     | 06-333/25-13225/4 |

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/25-13225/4 od 11.11.2025.godine (naš broj 01-6075/1 od 17.11.2025. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca Brković Igora, izdaju se:

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

Katastarske parcele: 990, 987, 986, 988, 989, 992/2, 985, 991, 992/1, 1049, 966, KO Pobori;  
urbanistička parcela: 99, LSL "Donji Pobori"; UT uslovima predviđena izgradnja objekata.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti bioprečišćivač ili vodonepropusnu septičku jamu dostupnu za pražnjenje, u skladu sa važećim propisima.

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

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

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

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

Obrada,

Nemanja Domazet

Služba za planiranje i  
projektovanje,

Momir Tomović

Sektor za planiranje  
i razvoj,

Milan Perović

VD Izvršni direktor,

Milan Perović

## UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-29053/2025

Datum: 21.11.2025

KO: POBORI

36000000019



104-919-29053/2025

Posrednik Ministarstva Prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine  
12.12.2025

06-333/25-13225/5

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 CRNA GORA-MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 320 - PREPIS

| Podaci o parcelama |             |            |             |                              |                                    |            |                         |        |
|--------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj Podbroj       | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Red. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prilog |
| 987                |             | 7<br>19    | 15/09/2008  | TRNOŽAC                      | Vinograd 3. klase<br>KUPOVINA      |            | 145                     | 3.13   |
| 987                |             | 7<br>19    | 15/09/2008  | TRNOŽAC                      | Stara 6. klase<br>KUPOVINA         |            | 1960                    | 5.29   |
| 990                |             | 7<br>19    | 15/09/2008  | TRNOŽAC                      | Polje 3. klase<br>KUPOVINA         |            | 1513                    | 0.36   |
|                    |             |            |             |                              |                                    |            | 3618                    | 9.22   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                                                      |         |              |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------|--------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                                | Prava   | Ukupna prava |
| 0000002409574                 | DOO BLACK MOUNTAIN INVESTMENTS,<br>STARI GRAD BRATSKOTOR KOTOR Kotor | Svojina | 1/1          |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:

Tomasević Sonja, dipl.ing.geodezije

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA



PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-29056/2025

Datum: 21.11.2025.

KO: POBORI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 319 - IZVOD

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                               |                                    |               |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|-------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan skica | Datum upisa | Potreb ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Don-<br>klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prilob |
| 985                |         |             | 7<br>19    | 15/09/2008  | TRNOŽAC                       | Njiva 6. klase<br>KUPOVINA         |               | 60                      | 1.63   |
| 988                |         |             | 7<br>19    | 15/09/2008  | TRNOŽAC                       | Poljevak 3. klase<br>KUPOVINA      |               | 26.35                   | 1.22   |
| 989                |         |             | 7<br>19    | 15/09/2008  | TRNOŽAC                       | Njiva 6. klase<br>KUPOVINA         |               | 7.31                    | 1.71   |
|                    |         |             |            |             |                               |                                    |               | 396.4                   | 4.91   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                                                          |             |              |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                                    | Osnov prava | Ukolik prava |
| 0000002451247                 | MONTENEGRO INVESTMENTA LAND HOLDINGS<br>STARI GRAD 475 KOTOR KOTOR Kotor | dvojina     | 1/1          |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Tomasević Sonja, diplomir. geodetizije

## UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-29059/2025

Datum: 21.11.2025.

KO: POBORI

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

## LIST NEPOKRETNOSTI 198 - IZVOD

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                              |                                    |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Ben. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Priloh |
| 991                |         |             | 7<br>19    |             | ODURIN DOLAC                 | Prtljak 3. klase<br>KUPOVINA       |            | 1010                    | 0,50   |
| 992                | 1       |             | 7<br>19    |             | ODURIN DOLAC                 | Nova 6. klase<br>KUPOVINA          |            | 2553                    | 6,80   |
|                    |         |             |            |             |                              |                                    |            | 3563                    | 7,40   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                                                         |             |            |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                                   | Osnov prava | Udio prava |
| 0000002451247                 | MONTENEGRO INVESTMENT LAND HOLDINGS<br>STARI GRAD 475 KOTOR KOTOR Kotor | Svojina     | 101        |

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).





CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-29057/2025

Datum: 21.11.2025.

KO: POBORI

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

### LIST NEPOKRETNOSTI 169 - IZVOD

| Podaci o parcelama |             |            |             |                              |                                          |            |                         |        |
|--------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj Podbroj       | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Natpis korišćenja Osnov sticanja         | Ist. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1049               |             | 7<br>16    |             |                              | Izvrš. poslovi<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA |            | 950                     | 0.00   |
|                    |             |            |             |                              |                                          |            | 950                     | 0.00   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |             |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| 6036000005950                 | CRNA GORA                             | Gradišna    | 1/1        |
| 0000002903000                 | OPŠTINA BUDVA<br>BUDVA Budva          | Upravljanje | 1/1        |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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





CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-29055/2025

Datum: 21.11.2025.

KO: POBORI

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

### LIST NEPOKRETNOSTI 169 - IZVOD

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                               |                                           |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|-------------------------------|-------------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potres ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja        | Ben. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Priloh |
| 966                |         |             | 7<br>19    |             |                               | iz iste parceli<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA |            | 880                     | 0.00   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |  |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|--|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto |  | Opis prava |
| 6036000005950                 | CRNA GORA                             |  | Opština    |
| 0000002903000                 | OPŠTINA BUDVA<br>BUDVA Budva          |  | Kampiranje |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Tomašević Sonja, dipl. ing. geodezije



# UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

## PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104.919-29054/2025

Datum: 21.11.2025.

KO: POBORI

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

### LIST NEPOKRETNOSTI 299 - IZVOD

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                               |                                    |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|-------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potpis ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Bom. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 985                |         |             | 7<br>19    |             | TRNOŽAC                       | Panovak 3. klase<br>KUPOVINA       |            | 1985                    | 0.99   |
|                    |         |             |            |             |                               |                                    |            | 1985                    | 0.99   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                                                        |             |             |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                                  | Osnov prava | Oblis prava |
| 0000002409674                 | DOO BLACK MOUNTAIN INVESTMENTS,<br>STARI GRAD BR.475-KOTOR KOTOR Kotor | Stavljena   | 1/1         |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Tomislav Španja, dipl.ing. geodezije

**CRNA GORA**  
**UPRAVA ZA NEKRETNOSTI**  
**PODRUČNA JEDINICA: BUDVA**  
Broj: 937-304-DJ-1406/25  
Datum: 05.12.2025.



Kufestarska opšтина: P031003H1

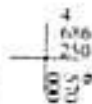
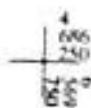
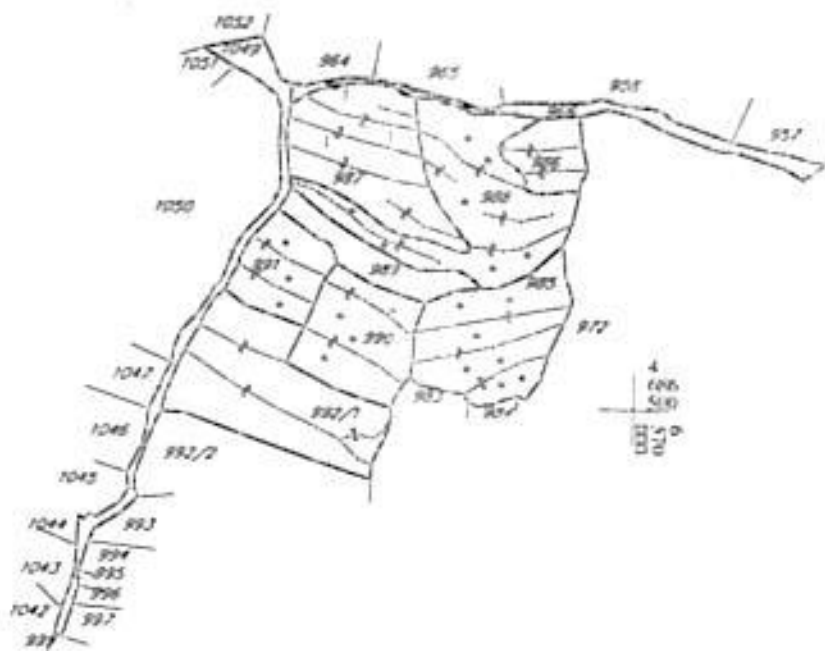
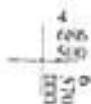
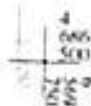
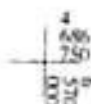
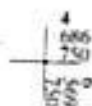
Broj lista nepokretnosti:

Broj strana: 7

Parole: 980, 985, 987, 986, 988, 986, 11129  
989, 991, 992/1

## KOPIJA PLANA

Rajmura 1: 280



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradilo:

Ovjerena  
Sudbeno lice



Crna Gora

Uprava za vode

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Datum: 16.12.2025       |            |
| Opis: 06-333/25-13225/6 | Prilozi: 1 |
| Znak: 06-333/25-13225/6 |            |

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

Br: UPI 02-319/25-243/2

08.12.2025.godine

**Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**  
**Predmet: Odgovor na Vaš akt br. 06-333/25-13225/6 od 11.11.2025. godine**

Poštovani,

Upravi za vode obratili ste se aktom, br. 06-333/25-13225/6 od 11.11.2025. godine, a u vezi zahtjeva Brković Igora iz Budva, radi izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novih objekata vila i hotela na površinama za turizam (T1 i T2), u zahvatu LSL „Donji Pobori“, opština Budva.

Uz zahtjev dostavljen je Nacrt urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata turizma na UP 99, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Pobori“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 10/13), opština Budva.

Shodno traženom, ukazujemo na sledeće:

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

S tim u vezi, ukazujemo da iz dostavljenog Nacrta UT uslova za izradu tehničke dokumentacije za predmetno građenje ne može se utvrditi odakle će se vršiti snabdijevanje vodom, kao ni način na koji će se rješavati pitanje otpadnih voda, što je bitno u dijelu utvrđivanja vodnih uslova.

Takođe, u ovoj predmetnoj stvari posebnu pažnju treba posvetiti zonama sanitarne zaštite izvorišta „Piratac“, a ovo iz razloga što se predmetna lokacija u okviru koje je planirana izgradnja nalazi u trećoj zoni zaštite pomenutog izvorišta koje je u funkciji javnog vodosnabdijevanja.

U zaštićenim područjima, gdje spadaju sva vodna tijela namijenjena korišćenju za ljudsku upotrebu, utvrđena je potreba za dodatnim, strožijim i svoobuhvatnijim mjerama zaštite voda od onih koje se inače sprovode, i to radi zaštite površinskih i podzemnih voda ili očuvanja staništa biljnih i životinjskih vrsta direktno zavisnih od vode. Zaštita vodnih tijela vrši se u skladu sa odredbama čl. 56 i 57 Zakona o vodama, za područja na kojima se nalaze izvorišta površinske i podzemne vode i koja se koriste ili su prostorno planskim dokumentima