



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: 06-333/25-10611/5

Podgorica, 21.10.2025. godine

PAVIĆEVIĆ RANKO
u ime Pinjatić Đorđa

BUDVA
Ul. Veljka Vlahovića br.18

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-10611/5 od 21.10.2025 godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje, na urbanističkoj parceli UP 2, u Bloku 23, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 01/14) , u Budvi.



Dostavljeno:

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

Saglasna

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Verifikovala

Milica Ćurić, načelnica Direkcije za izdavanje
urbanističko tehničkih uslova

Obradila

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-10611/5 Podgorica, 21.10.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva PAVIĆEVIĆ RANKA u ime Pinjatić Đorđa, iz Budve , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta u okviru površina stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje, na urbanističkoj parceli UP 2, u Bloku 23, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 01/14) , u Budvi.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	PAVIĆEVIĆ RANKO iz Budve u ime Pinjatić Đorđa
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<i>Katastarska evidencija</i> Prema listu nepokretnosti 838 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 494/5 KO Budva, građevinska parcela, površine 11 m2; - katastarska parcela 494/6 KO Budva, građevinska parcela, površine 180 m2; - katastarska parcela 494/3 KO Budva, građevinska parcela, površine 859 m2; Prema listu nepokretnosti 3793 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 494/2 KO Budva, građevinska parcela, površine 74 m2; - katastarska parcela 494/4 KO Budva, građevinska parcela, površine 747 m2; - katastarska parcela 494/9 KO Budva, građevinska parcela, površine 151 m2; - katastarska parcela 494/12 KO Budva, građevinska parcela, površine 3 m2; <i>Plan</i> Navedene katastarske parcele sve KO Budva, nalaze se u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Dubovica I", u Budvi.	

U tekstualnom dijelu plana data je tabela po blokovima i urbanističkim parcelama. Za navedenu lokaciju postojeće stanje je:

BLOK 23 - postojeće stanje za UP 2

POSTOJEĆE										
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	Broj objekta	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: 10 - ruči se, 11 - zadržava se, 12 - izmješta se)	BRGP OBJEKTA (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	Indeks zauzetosti
23	2	1693						0	0	0,00

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela UP 2, u Bloku 23, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Dubovica I“, u Budvi, namjene je SS4 - stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA U ZONI PRETEŽNO POSTOJEĆE IZGRADNJE I U ZONI NOVE IZGRADNJE - OBJEKTI SREDNJE GUSTINE (SS1, SS2, SS4)

Ovim uslovima se definišu uslovi za izgradnju novih objekata na slobodnim lokacijama, dogradnja i nadgradnja postojećih objekata i zamjena postojećih objekata novim, na osnovu uslova datih ovim planom u zoni sa pretežno postojećim objektima (SS1, SS2), kao i uslovi za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje (SS4).

Objekti u mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Izgradnja na parceli

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tački 5.20. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konačno izgrađeni objekat ne smije da pređe maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanističke parcele.
- Oblikovanje objekta prema frekventnim saobraćajnicama je reperezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.)
- Suteran i podrum objekta se koristi isključivo za pomoćne prostorije i garažu. Nije moguća prenamjena garaža
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele.
- Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m² /stan (minimalno 100-150 m²)
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°
- Uređenja zelenila vršiti prema uslovima za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani u Uslovima za izgradnju podzida, i to:
Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele. Visina podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima manli habitus i korjenov sistem, pozavice, trava.
- Parcele objekata se ne mogu ograđivati.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP svih objekata), pretežna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli: *Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*.

Urbanistička parcela **ne može** se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama pogoršali uslovi korišćenja.

BLOK 23 – planirano stanje za UP 2

PLANIRANO													
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	Broj objekta	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	DOZVOLJENE VRSTE GRAĐENJA: 100 - bez građenja, IZG - planiran novi objekat, DOG - dograđnja, NDG - nadgrađnja, IZM - izmještanje	BRGP OBJEKTA (m ²)	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli, apartmani) (m ²)	BRGP PU - vrtić (m ²)
SS4	1	731	G+P+7	IZG	5400	731	5400	0,43	3,19	4669	731		
BRGP garaže (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	ORIJENTACIONI broj stanova	ORIJENTACIONI broj apartmana	ORIJENTACIONI broj lokala	Broj stanovnika (stanih korisnika)	Broj turista i povremenih korisnika	Broj hotelskih ležaja	Maksimalni broj korisnika	MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garažnih mjesta (PM) (GM)	DOSTAVARENO parking mjesta (PM)	DOSTAVARENO garažnih mjesta (GM)	DOSTAVARENO UKUPNO parking i garažnih mjesta (PM) i (GM)	BILANS parking i garažnih mjesta (PM) i (GM)
1016	481	22	45	10	52	210		261	79	34	41	75	4
Neto površina parcela (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovniku)	Površina pod zelenilom po korisniku (m ² /korisniku)	NETO gustina stanovanja (st/ha)	NETO gustina korišćenja (koris/ha)									
961	9,3	1,8	305	1543									

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

7.2.

Pravila parcelacije

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcela, na izgradnju novih zgrada, dograđnju, nadograđnju i rekonstrukciju postojećih zgrada na: zemljištu za javne namjene, zemljištu za izgradnju zgrada za stanovanje i druge sadržaje, odnosno na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Položaj urbanističke parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i prema susjednim urbanističkim parcelama, iste ili druge namjene.

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0 m.

Urbanistička parcela UP 2, Blok 23 sastoji se od katastarskih parcela 494/3, 494/5, 494/4, 494/2 i 494/12 KO Budva, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Dubovica I“, u Budvi.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije".

	<i>Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.</i> Urbanistička parcela • površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m² , a maksimalno 2000 m² , • širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11,00 m, • najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 80 m² , • u slučaju dvostrano uzidanih objekata (niz) dozvoljeno je maksimalno 3 (tri) objekta u nizu, • maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15,00 m, a može biti i manja, • razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10,00 m, • nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično, • nizovi se grade istovremeno ili fazno (po lamelama) i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Građevinska linija prizemlja (GLP) predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl. Građevinska linija na zadatoj minimalnoj visini (GL h= min ... m) predstavlja obavezu ostavljanja slobodnog pristora na novou prizemlja objekta, radi formiranja prolaza i pasaža, minimalne visine koja je data u metrima. Građenje je dozvoljeno samo iznad te zadate visine. Podzemna građevinska linija (PGL) kao građevinska linija podzemne etaže namjenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU i u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na maks. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.

- Između regulacione i građevinske linije **ne može** biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte. Ovo pravilo ne važi za trafostanice.

- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00m

- jednostrano uzidani objekti - 3,00 - 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m;

- obostrano uzidani objekti - 0,00 m

- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.

- Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,0 m, a od zadnje 4,0 m.

- Minimalno odstojanje se računa od stepenica, konzola, lođa i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

- Maksimalna spratnost objekta:

- garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - G+P+2+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 3 sprata - G+P+3, odnosno - 4 korisne etaže.

- Maksimalna visina vijenca iznosi:

- 12,0 - 13,5 m ($G+P+2+Pk = 12,0m$, $G+P+3 = 13,5m$), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža

- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

- Krovovi ovih objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije, odnosno oblikovanja.

	Ukoliko su kosi primjeniti krovni pokrivač adekvatan nagibu koji iznosi od 18-23°. Ukoliko su ravni krovni pokrivač definisati kako je predviđeno u uslovima za gradnju. • Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. • Kota prizemlja je: - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : •Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. 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. U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim zadatkom.

Uslovi za zaštitu od požara

Širenje požarnih oluja na izgrađenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila.

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara a što je ovim planom i predviđeno.

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgrađeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara („Službeni list CG“, broj 30/91).

U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23).

Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika **obavezno:**

1. izraditi geotehnički elaborat kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi geomehanički podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:

1.3. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,

1.4. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom,

2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte,
3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidivanjem ili dogradnjom, u tehničkoj dokumentaciji shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,
4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),
5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno postovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom djelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,
8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
13. sve ukopane djelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
17. vodovodnu i kanalizacionu mrežu projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,

18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
19. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijevanja objekta.

Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODES, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

Klimatske karakteristike

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha - godišnja temperatura amplituda iznosi samo 16,4°C. Ipak, ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci, u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegama (30°C i više). Godišnja suma padavina je relativno visoka, jer iznosi u prosjeku 1,578 mm kiše (snijeg se može gotovo potpuno zanemariti). U pogledu godišnje raspodjele padavina mogu se u osnovi izdvojiti dvije sezone: vlažna i sušna, jer u periodu IV-IX padne 455 mm tj. 28% od godišnje sume, dok u periodu X-III padne 1,123 mm što predstavlja 1,2% godišnje sume.

U Budvi duvaju tipično primorski vjetrovi te je i ovaj prostor izložen istim uticajima. Maestral duva sa jugozapada, uglavnom od aprila do novembra, a gotovo svakodnevno u ljetnjim mjesecima, kada donosi osvježanje. Nije rijetko da maestral duva i u zimskom periodu po lijepom vremenu, jer on je najpouzdaniji znak stabilizacije vremenskih prilika.

Jugo je vjetar koji duva sa mora, donoseći kišu formira se u Sredozemlju. Iako je slabijeg intenziteta, prouzrokuje veće talase, te onemogućava, odnosno znatno ometa plovidbu. Ovaj vjetar ponekad duva i ljeti, ali je najintenzivniji na prelazu iz jeseni u zimu i iz zime u proljeće. Padavine koje donosi su vrlo obilne, a ponekad je kiša i prljava usljed prašine koja se diže čak u Africi.

Bura je hladan sjeverni vjetar koji duva uglavnom u zimskom periodu. Vrlo je jakog intenziteta (dostiže brzinu od 80 km/cas). Duva po nekoliko dana, rastjerujući oblake i tako stabilizuje vremenske prilike. Najniže temperature na ovom području prouzrokovane su upravo duvanjem ovog vjetra.

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Realizacijom planiranih sadržaja dolazi do povećanja kvaliteta infrastrukturnog sistema na prostoru plana, pa time i do poboljšanja životne sredine. Pri realizaciji plana mora se voditi računa da se koriste samo materijali koji ne izazivaju zagađenje životne sredine. Pri tome se posebno misli na vrstu transformatorskog ulja u transformatorskim jedinicama koje mora biti organskog porijekla. U "zagađivače" životne sredine može biti ubrojano i javno osvjetljenje usled jako izraženog bljeska svjetlećih tijela, zbog čega se fotometrijskim proračunima mora izvršiti kontrola bleštanja (TI) koje mora biti u skladu sa međunarodnim preporukama (preporuke CIE) i evropskim standardom EN13201. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3127/2 od 02.10.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Prema grafičkom prilogu br.07 – Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine, radi se o uređenim površinama pod zelenilom na parcelama višestambenog stanovanja. Ograđivanje - Parcele objekata se ne mogu ograđivati. Površine pod zelenilom na urbanističkim parcelama višestambenog stanovanja, gdje je uključeno i stanovanje sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima i turistički objekti. Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl). spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. SMJERNICE ZA UREĐENJE POVRŠINA POD ZELENILOM Predloženi sadni materijal ili slične vrste koristiti uz poštovanje sljedećih smjernica: • koristiti vrste otporne na uslove sredine,

- izbor vrste sadnog materijala vršiti prema pedološkim karakteristikama same lokacije,
- koristiti zdrave sadnice, rasadnički pravilno odnjegovane, kontejnerski materijal standardnih dimenzija, a drveće sa pravim deblom,
- sadni materijal uskladiti sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima prostora.

Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

Liscarske vrste:

o akacija, 'mimoza' (*Acacia decurrens*)
 o akacija (*Acacia longifolia*)
 o crvenolisni, vatreni, kineski javor (*Acer ginnala*)
 o divlji kesten (*Aesculus hippocastanum*)
 o albicija (*Albizia julibrissi*)
 o greka planika (*Arbutus andrachne*)
 o planika, maginja, manjuga (*Arbutus unedo*)
 o zutika, simsirika (*Berberis thunbergii*)
 'Atropurpurea'
 o berberis (*Berberis candidula* 'Park jewel', 'Red jewel')
 o simsir (*Buxus sempervirens*)
 o kamelija (*Camellia japonica*)
 o pitomi kesten (*Castanea sativa*)
 o koscela, koprivic (*Celtis australis*)
 o zuta koscela, zuti koprivic (*Celtis tournefortii*)
 o rogac (*Ceratonis siliqua*)
 o Judino drvo (*Cercis siliquastrum*)
 o kamforovac (*Cinnamomum camphora*)
 o limun (*Citrus limona*)
 o grejpfrut (*Citrus maxima*)
 o mandarina (*Citrus nobilis*)
 o pomorandza, narandza (*Citrus sinensis*)
 o puzavi kotoneaster (*Cotoneaster dammeri*)
 o dunjarica (*Cotoneaster horizontalis*)
 o dunjarica, musmulica (*Cotoneaster integerrima*)
 o dlakava dunjarica (*Cotoneaster tomentosa*)
 o ciklas, sago palma (*Cycas revoluta*)
 o dafina (*Elaeagnus angustifolia*)
 o eukaliptus (*Eucalyptus globulus*)
 o japanska kurika (*Euonymus japonica*)
 o vulfenova mljecika (*Euphorbia Walfenii*)
 o njespula, japanska musmula (*Eriobotrya japonica*)
 o crveni eukaliptus (*Eucalyptus rostrata*)
 o smokva (*Ficus carica*)

o indijski jorgovan (*Lagerstroemia indica*)
 o lovor, lorber (*Laurus nobilis*)

Cetinarske vrste:

o bidvilova araukarija (*Araucaria bidwillii*)
 o srebrni kedar (*Cedrus atlantica* 'Glauc')
 o cempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*)
 o cempres (*Cupressus sempervirens* var. *horizontalis*)
 o arizonski cempres (*Cupressus arizonica* 'Glauc')

o liri dendron, tulipanovac (*Liriodendron tulipifera*)
 o krupnocvjetna magnolija (*Magnolia grandiflora*)
 o magnolija (*Magnolia liliflora*)
 o japanska magnolija (*Magnolia kobus*)
 o magnolija (*Magnolia x soulangeana*)
 o ocnasica (*Melia azedarach*)
 o mimoza (*Mimosa pudica*)
 o zalosni dud (*Morus nigra* 'Pendula')
 o mirta (*Myrtus communis*)
 o oleander (*Nerium oleander*)
 o maslina (*Olea europaea*)
 o divlja maslina (*Olea silvestris*)
 o zelenika (*Phyllirea latifolia*)
 o komorika (*Phyllirea media*)
 o trslja, trislja, krmela, lantisk (*Pistacia lentiscus*)
 o pitosporum (*Pittosporum tobira*)
 o badem (*Prunus amygdalus*)
 o ukrasna sljiva (*Prunus pissardii*)
 o crvenolisna sljiva (*Prunus cerasifera* 'Atropurpurea')
 o lovorvisnja (*Prunus laurocerassus*)
 o raseljka, magriva (*Prunus mahaleb*)
 o nar, mogranj (*Punica granatum*)
 o vatreni trn, pirakanta (*Pyracantha coccinea*)
 o crveni hrast (*Quercus borealis*)
 o prnar, ostrikar (*Quercus coccifera*)
 o hrast crnika, cesmina, cesvina (*Quercus ilex*)
 o trsljika (*Rhamnus alaternus*)
 o sofora (*Sophora japonica*)
 o mukinja (*Sorbus aria*)
 o brekinja (*Sorbus torminalis*)
 o stitasta mukinja (*Sorbus umbellata*)
 ginko (*Ginkgo biloba*) gledicija, trnovac (*Gleditsia triacanthos*) hibiskus, sirijska ruza (*Hibiscus syriacus*) bozikovina, zelenika (*Ilex aquifolium*) drvo zlatne kise (*Koelreuteria paniculata*) surucice (*Spiraea* sp.) biserak (*Symphoricarpos albus*) tamaris (*Tamarix* sp.) lemprika, jabucica (*Viburnum tinus*) zizula, zinzula (*Ziziphus jujuba*)

o kineska kleka (*Juniperus chinensis*)
 o stubasta kleka (*Juniperus communis* 'Hibernica')

o pukinja (*Juniperus macrocarpa*)
 o primorska somina (*Juniperus phoenicea*)
 o bricijski bor (*Pinus brutia*)
 o primorski bor (*Pinus maritima*)

	Puzavice: o aktinidija (<i>Actinidia arguta</i>) o bugenvila, bogumila (<i>Bougainvillea spectabilis</i>) o skrobut, mirisava vitina (<i>Clematis flammula</i>) o klematis (<i>Clematis x jackmanii</i>) o kineska kurika (<i>Euonymus fortunei</i>) o brsljan (<i>Hedera helix</i>) o orlovi nokti (<i>Lonicera caprifolium</i>) o zapletina (<i>Lonicera etrusca</i>) Perene: o veliki vriješ, uljika (<i>Erica arborea</i>) o lavanda (<i>Lavandula spicata</i>) o lavanda (<i>Lavandula officinalis</i>) o divlja ruža, sipak (<i>Rosa canina</i>) o zimzelena ruža (<i>Rosa sempervirens</i>) o ruže (<i>Rosa sp.</i>) o ruzmarin (<i>Rosmarinus officinalis</i>) Palme: o mala zumara, niska zumara (<i>Chamaerops humilis</i>) o kanarska datula (<i>Phoenix canariensis</i>) o datula, urma (<i>Phoenix dactylifera</i>) o visoka zumara (<i>Trachycarpus fortunei</i>) Sukulente: o agava (<i>Agave americana</i>) o ljepljivo pasje grozde (<i>Lonicera glutinosa</i>) o božje drveće (<i>Lonicera implexa</i>) o brkva, lustrika (<i>Periploca graeca</i>) o tetivika (<i>Smilax aspera</i>) o kampsis, tekoma (<i>Tecoma radicans</i>) o japanska visterija (<i>Wisteria floribunda</i>) o visterija, glicinija (<i>Wisteria sinensis</i>) o krkavina, monjen, slatkokita (<i>Rhamnus alaternus</i>) o <i>Santolina viridis</i> o <i>Santolina chamaecyparissus</i> o zuka, zuka, brmista (<i>Spartium junceum</i>) o ljekovita zalfija, kadulja (<i>Salvia officinalis</i>) o juka (<i>Yucca filamentosa</i>) o <i>Trachycarpus namus</i> o kalifornijska lepezasta palma (<i>Washingtonia robusta</i>) o koncasta vasingtonija (<i>Washingtonia filifera</i>)
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata nađe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25). Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Grafički prilog br.15 „Elektroenergetske infrastruktura“.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima DOO „Vodovod i kanalizacija“ – Budva. Grafički prilog br.13 „Hidrotehnička infrastruktura“. Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Budva, broj 01-4993/2 od 08.10.2025. god.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Objekat priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu. Grafički prilog 10 „Saobraćaj“. Akt ovog ministarstva broj 06-333/25-10611/4 od 18.09.2025.godine, upućen Sekretarijatu za komunalno stambene poslove Opština Budvana koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

17.4	Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Dubovica I prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama). Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti: • na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m², • na parcelama mješovite namjene (SMN) • na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo, • na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja, • na parcelama objekata turističke namjene, kao i u okviru kompleksa predškolske ustanove, javne garaže, tržnog centra i sportskih kompleksa. Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.
17.5	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Morfološke karakteristike

Područje obuhvaćeno DUP-om Dubovica I se nalazi na jugoistočnoj i južnoj padini brda Dubovica, i to u njihovom donjem dijelu, i na sjeverozapadnom kraju Budvanskog polja, a između desne obale potoka Volujar, Bijelog dola i donjeg dijela brda Kostanjica (Spas).

U hipsometrijskom pogledu apsolutne kote kreću se od 10,14m n.v. u jugoistočnom dijelu plana u Ulici Žrtava fašizma u blizini JU SMS „Danilo Kiš“, do oko 175,00m n.v. uz zapadnu granicu Plana, na brdu Dubovica.

Nagibi terena na dijelu plana između Ulice Žrtava fašizma i brda Dubovica su u rasponu od 0° do 10°, a na padinama brda Dubovica od 10° do preko 35°. Padine brda Dubovica su orijentisane većim dijelom ka jugoistoku, a manjim ka jugu.

Inženjersko - geološke karakteristike

Prostor opštine Budva, a time i područje obuhvaćeno Detaljnim urbanističkim planom Dubovica I nalazi se u okviru strukturno-tektonske jedinice Budva-Cukali.

Sa inženjersko-geološkog aspekta područje DUP-a Dubovica I grade sljedeći tipovi stijena:

- nevezane stijene - stijene ovog tipa su nestabilne i podložne eroziji, a imaju malu nosivost: - šljunak i pijesak, aluvijalno - proluvijalni
- slabije vezane (poluvezane - nevezane) stijene - stijene ovog tipa su nestabilne i podložne eroziji, a imaju relativno malu nosivost: - drobina sa glinom, deluvijalno-proluvijalni
- vezane stijene - stijene ovog tipa su najčešće stabilne i nijesu podložne eroziji, a uglavnom imaju relativno dobru nosivost (osim rožnaca):
 - pretežno čisti rožnaci, pločasti do uslojeni,
 - krečnjaci sa rožnacima, uslojeni,
 - krečnjaci, bankoviti do masivni,
 - krečnjaci sa glincima i rožnacima, pločasti do uslojeni

Detaljniji podaci o geološkoj građi i inženjersko-geološkim karakteristikama prostora Plana prikazani su na grafickom prilogu - list 18. „Postojeće stanje - Geološke karakteristike terena“. Na prostoru DUP-a Dubovica I generalno je zastupljen samo stabilan teren koji obuhvata cijelo područje Plana. Na nekoliko mjesta antropogenim aktivnostima prirodni teren je zasječen, što je dovelo do odronjavanja na ovim lokacijama i do narušavanja stabilnosti terena iznad ovih zasjeka. Ova pojava je najizraženija na području brda Dubovica koje pretežno grade pločasti do uslojeni rožnaci (zasjek u blizini objekta Tehničke službe JP „vodovod i kanalizacija“). Iako je teren iznad navedenih zasjeka pod vegetacijom, koju čini makija i antierozioni zasadi bora, on se svakodnevno odronjava, a proces je najintenzivniji u vrijeme obilnijih kiša.

Seizmička mikrojejonizacija

Sa aspekta seizmicke rejonizacije, primorski region je aktivni seizmogeni pojas, a obuhvata: budvansku, bokokotorsku i ulcinjsko-skadarsku seizmogenu zonu. Na području grada Budve, a time i na prostoru DUP-a Dubovica I mogu se očekivati maksimalna horizontalna ubrzanja tla veća od 0,26 djelovima sile teže, u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina, sa parametrom očekivanog maksimalnog ubrzanja tla i sa vjerovatnoćom od 70% neprevazilaženja događaja.

	Prema seizmičkoj regionalizaciji Budva se nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od 9^o EMS98. Činjenica da je niži i veliki dio (oko 1/2) prostora plana izgrađen od deluvijalno-proluvijalnih nanosa (drobina sa glinom), koja može biti u vodozašćenom stanju ili sa podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m, upozorava da može predstavljati seizmički izrazito nepovoljnu sredinu, imajući u vidu eventualne pojave likvifikacije (tečenje tla), kakve su se manifestovale pri zemljotresu od 15. aprila 1979. godine. Ostali dio područja plana grade stijene čiji su površinski djelovi ispućali i skloni raspadanju, spiranju i jaruzanju što takođe stvara seizmički nepovoljnu sredinu iako su osnovne karakteristike stijena povoljne. Područje plana zbog svojih geotehničkih osobina ima najnepovoljnije seizmičke karakteristike jer je najvećim dijelom svrstano u zonu IX stepena skale intenziteta, a manjim dijelom u zonu VIII stepena, iz čega proizilazi da su za područje plana seizmički parametri vrlo nepovoljni. Hidrološke karakteristike Nivo podzemne vode na nižem dijelu područja Plana, koji je izgrađen od drobine sa glinom deluvijalno-proluvijalne, uglavnom je manji od 4,0 m od površine terena, a u vrijeme hidrološkog maksimuma nivo podzemne vode se povisuje. U visim dijelovima, na padinama brda Dubovica, koje grade pretežno čisti pločasti do uslojeni rožnaci, bankoviti do masivni krečnjaci i uslojeni krečnjaci sa proslojcima i muglama rožnaca, nivo podzemne vode ne predstavlja ograničavajući faktor. U vrijeme intenzivnih kiša i jakih pljuskova nekoliko povremenih bujičnih vodotokova čije slivno područje grade vodonepropusne stijene (rožnaci), zbog zatrpavanja njihovih korita nanosom, granjem, različitim otpadom, zemljom i šutom, zbog nestručnog zacjevljivanja i smanjivanja profila, izliva se iz svojih korita i vodom i nanosom ugrožava susjedne objekte. Ova pojava je izražena u sjevernom dijelu područja DUP-a, gdje izlivena voda plavi pojedine parcele, a jednim dijelom dotiče i do Obilaznice (Ulica Žrtava fašizma) u zoni „Kamionske pijace“. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 2, Blok 23

Površina urbanističke parcele	1693 m ²
Indeks zauzetosti	0,43
Indeks izgrađenosti	3,19
Maksimalna ukupna bruto građevinska površina objekta (BRGP m ²)	5400 m ²
Maksimalna površina pod objektom (m ²)	731 m ²
Broj objekta	1
Maksimalno BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	4669 m ²
Maksimalno BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	731 m ²
BRGP garaže (m ²)	1016 m ²
Vrsta građenja	IZG – planirani novi objekat
Maksimalna dozvoljena spratnost	G+P+7
Površine pod zelenilom (m ²)	481 m ²
Orientacioni broj stanova	22
Orientacioni broj apartmana	45
Orientacioni broj lokala	10
Maksimalno potreban broj parking ili garažnih mjesta PM-GM	79
Ostvareno PM	34
Ostvareno GM	41
Bilans PM i GM	-4

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garazna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu a u zoni rekonstrukcije i obnove postojećih objekata 0,7 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu a u zoni rekonstrukcije i obnove postojećih objekata 0,7 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine ili 1PM/lokal
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Odvodnjavanje ulica treba riješiti sa atmosferskom kanalizacijom.

Sve saobraćajnice kao i pješačke staze treba da budu opremljene odgovarajućom rasvjetom.

Ulice treba opremiti odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

	Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način: • najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele, • najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, • PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m, • uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjene za garažu ne smije biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, a za turističke objekte ne smije biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu – list br. 08. Planirano stanje – regulacija i nivelacija Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.), kao ni prenamjena prostora za parkiranje.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja
	Uslovi za arhitektonsko oblikovanje Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Dubovica I, višeg standarda. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. 1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mjenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada (npr. otvori prozora i vrata, balkoni terase nadograđenog i dograđenog djela moraju da budu iste veličine, boje i obrade kao postojeći, moraju da prate vertikalnu i horizontalnu liniju postojećih, krov i završetak krovnog vijenca mora biti u istom stilu kao na postojećem objektu i sl.). Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl. 2. Uljepšavanje dvorišnih fasada U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene. 3. Sprečavanje kiča Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura,

napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

4. Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

5. Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

6. Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

U čitavom navedenom aspektu različitih mogućnosti koje se planerima u prostornom i urbanističkom planiranju pružaju da svojim rješenjem doprinesu smanjivanju utrošene energije mogu se istaći dva koja mogu bitno uticati na potrošnju energije, a to su:

- Toplotna izlacija objekta
- Koncept oblikovanja objekta prilagođenih za korišćenje sunčeve energije.

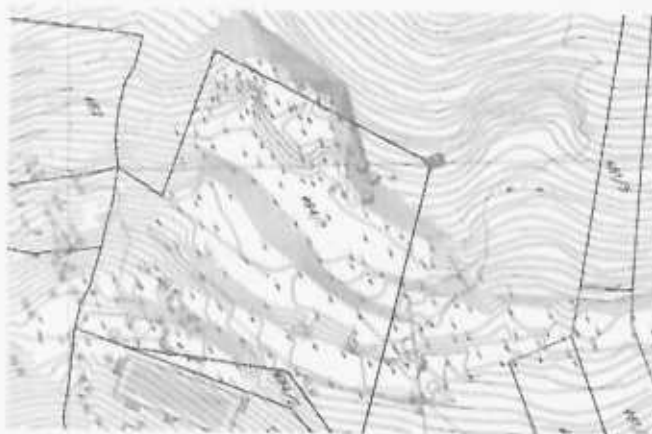
Toplotna izolacija objekta

Kod proračuna primjenjivati standard: Toplotna tehnika u građevinarstvu - Tehnički uslovi za projektovanje i građenje zgrada (JUS U.J5.600.2002). U budućem planiranju i projektovanju treba se obavezno pridržavati normi za toplotnu izolaciju, kako kod društvene tako i kod individualne gradnje.

Koncept oblikovanja objekata prilagođenih za korišćenje sunčeve energije

Sunčeva energija nije još uključena u planove razvoja energije, niti je pak do sada rađeno na temeljnoj studiji što se ovog pitanja tiče. Zagrijavanje zgrada sunčevom energijom predstavlja dugoročnu investiciju, jer se sunčeva energija koristi samo u zimskom periodu, kada je ima tri puta manje nego ljeti. U ovom trenutku ne izgleda da postoje uslovi za širu primjenu solarnog grijanja zgrada pomoću prijemnika, te u planovima razvoja ne treba mnogo računati na istu. Ovaj zaključak je utoliko opravdaniji što prije uvođenja solarnog grijanja postoji niz ekonomski opravdanih investicija u objekte, kao što je poboljšanje toplotne izolacije i drugo. Sunčeva energija kod nas našla je najviše primjene za pripremu tople sanitarne vode.

	<i>Opšti uslovi sa stanovišta termoenergetske zaštite</i> - Kao energetske izvore za grijanje i hlađenje treba koristiti nove vidove energije - sunca, morske vode, vazduha i dr. pošto ove primarne energije ima dovoljno i čista je. Za transformaciju primarne energije koristiti savremene uređaje toplotne pumpe - svih vrsta. - Sunčevu energiju koristiti prevashodno za pripremu tople sanitarne vode, kako u društvenim tako i u individualnim objektima. - Intenzivirati i pojačati primjenu toplotne izolacije objekata shodno važećim propisima, a kreditnom i poreskom politikom što više omogućiti njenu primjenu. - Toplotnu energiju racionalno koristiti, jer štednja i racionalna potrošnja energije su najbolji "novi" energetske izvori. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a
OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>N. Đuknić</i>
	DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana od 29.09.2025. godine i Listovi nepokretnosti od 26.09.2025. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3127/2 od 02.10.2025. godine - Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Budva, broj 01-4993/2 od 08.10.2025. godine	



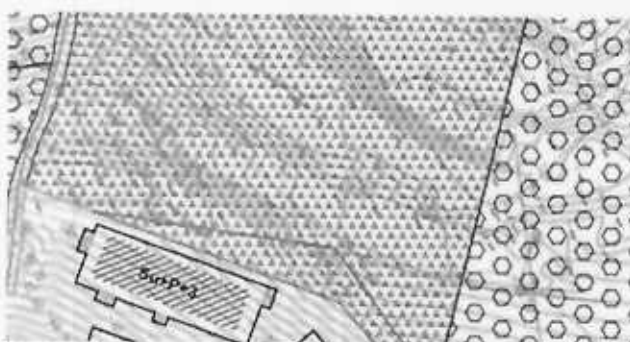
OPŠTINA BUDVA		DUBOVICA I	
OPŠTINA BUDVA		TOPOGRAFSKO - KATASTARSKI PLAN - ZONA ZAHVATA	
 studio za arhitekturu i urbanizam		ODGOVORNI PLANERI: Stanislav Lovrić d.l.a. _____ Dajana Lovrić d.l.a. _____ SARADNIK: Igor Đorđević d.l.a. _____	
DECEMBAR 2013.			

list 03.

LEGENDA:



granica plana



OPŠTINA BUDVA		DUBOVICA I	
OPŠTINA BUDVA		POSTOJEĆE STANJE NAMJENA POVRŠINA	
 studio za arhitekturu i urbanizam		ODGOVORNI PLANERI: Stanislav Lovrić d.l.a. _____ Dajana Lovrić d.l.a. _____ SARADNIK: Igor Đorđević d.l.a. _____	
DECEMBAR 2013.			

list 04.



komunalni objekti i površine



bašte - potkunjice, njive i voćnjaci



uređene zelene površine



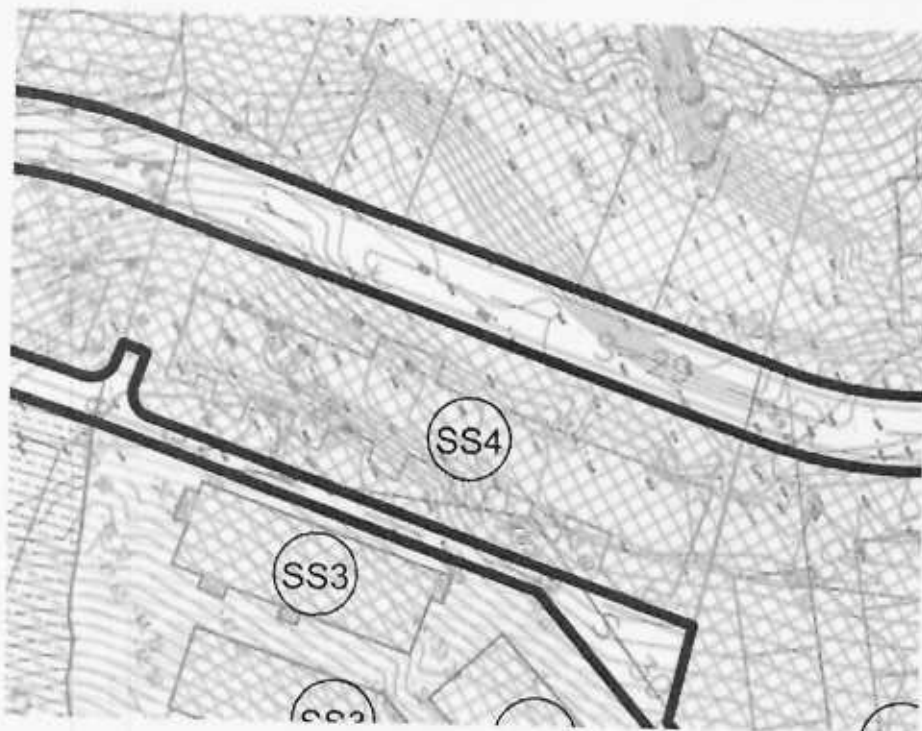
neuređene zelene i slobodne površine



makija, rijetka šuma i mjestimično antierozioni zasadi



uređene slobodne površine



LEGENDA:

GRANICE

- granica plana
- granica bloka
- granica namjene
- granica UP Sportsko-rekreativnog centra

OPŠTINA BUDVA	
DUBOVICA I	
PLANIRANO STANJE NAMJENA POVRŠINA	
ODGOVORNI PLANIRALAC: Marko Lovrić d.š.	
ODGOVORNI PLANIRALAC: Ojibero Lovrić d.š.	
SURVAĐAR: Igor Đorđević d.š.	
DECEMBAR 2013.	

list . 06

POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

- stanovanje manje gustine (jednoporodično stanovanje)
- stanovanje srednje gustine u zoni sa postojećim objektima na sopstvenoj parceli (srednje visoki objekti)
- stanovanje srednje gustine u zoni sa postojećim jednoporodičnim objektima u otvorenom bloku (srednje visoki objekti)
- stanovanje srednje gustine u zoni sa postojećim višeporodičnim i višestambenim objektima u otvorenom bloku (Dubovica Lux)
- stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje
- stanovanje - javni interes (za radnike zaposlene u državnim institucijama i javnim preduzećima)
- stanovanje veće gustine u zoni sa postojećim višeporodičnim i višestambenim objektima u otvorenom bloku
- stanovanje veće gustine u zoni sa postojećim objektima na sopstvenoj parceli (objekti veće gustine)
- stanovanje veće gustine u zoni sa postojećim objektima na sopstvenoj parceli (srednje visoki objekti)
- stanovanje veće gustine u zoni nove izgradnje

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- površine javnog korišćenja-uređene slobodne i zelene površine
- površine javnog korišćenja-linearno zelenilo
- površine javnog korišćenja-gradski parkovi

POVRŠINE ŠUMA

- gradske šume
- površine vodotokova i otvorenih kanala

POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO, ZDRAVSTVO I KULTURU

- predškolska ustanova

POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI

- poslovne djelatnosti
- poslovne djelatnosti u okviru stanovanja



POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU



sportsko-rekreativni kompleks stadiona FK "Mogren"



sportsko-rekreativni kompleks "Rea"



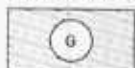
sportski terenji u okviru stanovanja

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU



komunalni servisi -
vodovod, elektrodistribucija, gradska čistoća

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU



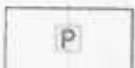
garaža



kolske površine



pješačke površine



parking



saobraćajna infrastruktura





OPŠTINA BUDVA na studio za arhitekturu i urbanizam		DUBOVICA I PLANIRANO STANJE Površine pod zelenilom i slobodne površine
DECEMBAR 2013.		ODGOVORNI PLANERI: Stanke Lovrić d.i.a. Ojuna Lovrić d.i.a. SARADNIK: Igor Dardović d.i.a.

list 07.

- | | |
|--|--|
| | uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednogodišnjeg i višegodišnjeg stanovanja, |
| | uređene površine pod zelenilom na parcelama višestambenog stanovanja |
| | uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama komercijalnih djelatnosti |
| | uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parceli predškolske ustanove |
| | uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama komunalnih servisa |
| | uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parceli javne garaže |
| | mini parkovi |

VRIJEDNO ZELENILO

- | | |
|--|---|
| | postojeće zone sa hortikulturnim uređenjem terena u kojima se zelenilo čuva |
| | vrijedan primjerak zelenila koji se čuva ili presađuje |
| | presađivanje vrijednog primjerka zelenila sa starom i novom pozicijom |

OSTALO

- | | |
|--|---------|
| | parking |
|--|---------|

- | | |
|--|---|
| | zaštitno zelenilo |
| | linearno zelenilo |
| | uređene slobodne površine |
| | sportski tereni i dječija igrališta |
| | gradske šume |
| | drvoreći |
| | uređene površine pod zelenilom i slobodne površine u konduku obilaznice |





MARGINALIJA		TEM 008 I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA	
OPŠTINA BUDVA		DUBOVICA I	
NAZIV PLANA		PLANIRANO STANJE REGULACIJA I NIVELACIJA	
IZRAĐIO: PUNA		ODGOVORNI PLANIRER	
sau Studio za arhitekturu i urbanizam		Stanko Lovrić d.d.a.	
DECEMBAR 2012.		Dajana Lovrić d.d.a.	
		SARAJEVO Igor Đorđević d.d.a.	

list 08.

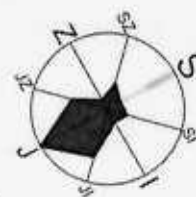


- GL ————— građevinska linija
- PGL ————— građevinska linija podzemne etaže
- RL=GL ————— regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom
- granica bloka
- granica urbanističke parcele
- granica katastarske parcele
- z-1 ————— broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
- k-1 ————— broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
- s-18 ————— broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
- 1-111 ————— broj urbanističke parcele
- /// ————— broj katastarske parcele
- 11 ————— broj bloka
- postojeći objekat
- planirani objekat
- PSG-GPM ————— P(oznaka parkinga)-broj parking mjesta





NADGLAS PUNA OPŠTINA BUDVA	IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA DUBOVICA I NAZIV PLANA: PLANIRANO STANJE PARCELACIJA I PREPARCELACIJA
OBRADIVAČ PLANA: au studio za arhitekturu i urbanizam	ODGOVORNI PLANERI: Stanko Lovrić d.l.a. _____ Dajana Lovrić d.l.a. _____ SARADNIK: Igor Đorđević d.l.a. _____
DECEMBAR 2013.	



list 09.

LEGENDA:

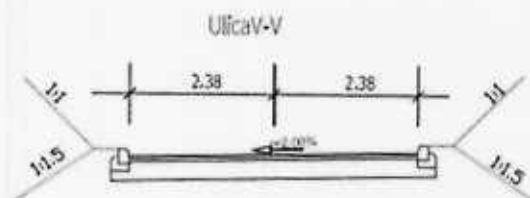
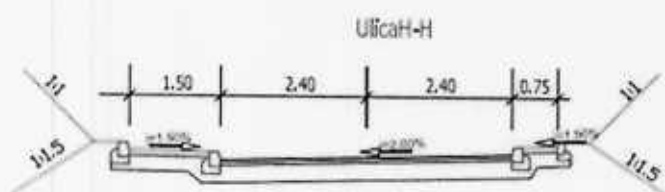
-  granica plana
-  granica bloka
-  granica urbanističke parcele
-  granica katastarske parcele
- z-1 broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
- k-1 broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
- S-18 broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
- 1-111 broj urbanističke parcele u okviru bloka
- 111/11 broj katastarske parcele
- 11 broj bloka





ANALITIČKI PLAN:	IZDAJE I DOPUNE DETALJNO URBANISTIČKI PLAN:
OPŠTINA BUDVA	DUBOVICA I
ODRAŽAVAJ PLAN:	NAČIN PLANIRANJA:
sa studio za arhitekturu i urbanizam	SAOBRAĆAJ - regulacioni i nivelacioni plan
	ODGOVORNI PLANERI:
	Stanke Lovrić d.i.a.
	Dajana Lovrić d.i.a.
	SARADNIK:
	Igor Dordević d.i.a.
	DECEMBAR 2013.

list 10.



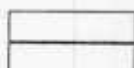


OPŠTINA BUDVA		DUBOVICA I	
PLANIRANO STANJE		HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	
ODGOVORNI PLANER(I):		ODGOVORNI PLANER(I):	
Stanko Lovrić d.i.a.		Stanko Lovrić d.i.a.	
Dajana Lovrić d.i.a.		Dajana Lovrić d.i.a.	
SARADNIK:		SARADNIK:	
Igor Đorđević d.i.a.		Igor Đorđević d.i.a.	
DECEMBAR 2013.			

list 13.



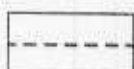
Vodovod



postojeći vodovod

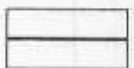


postojeći vodovod - za uklanjanje



planirani vodovod

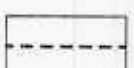
Kanalizacija



postojeća fekalna kanalizacija

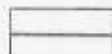


postojeća fekalna kanalizacija - za uklanjanje



planirana fekalna kanalizacija

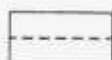
Atmosferska kanalizacija



postojeća atmosferska kanalizacija



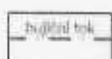
postojeća atmosferska kanalizacija - za uklanjanje



planirana atmosferska kanalizacija



bujični tok



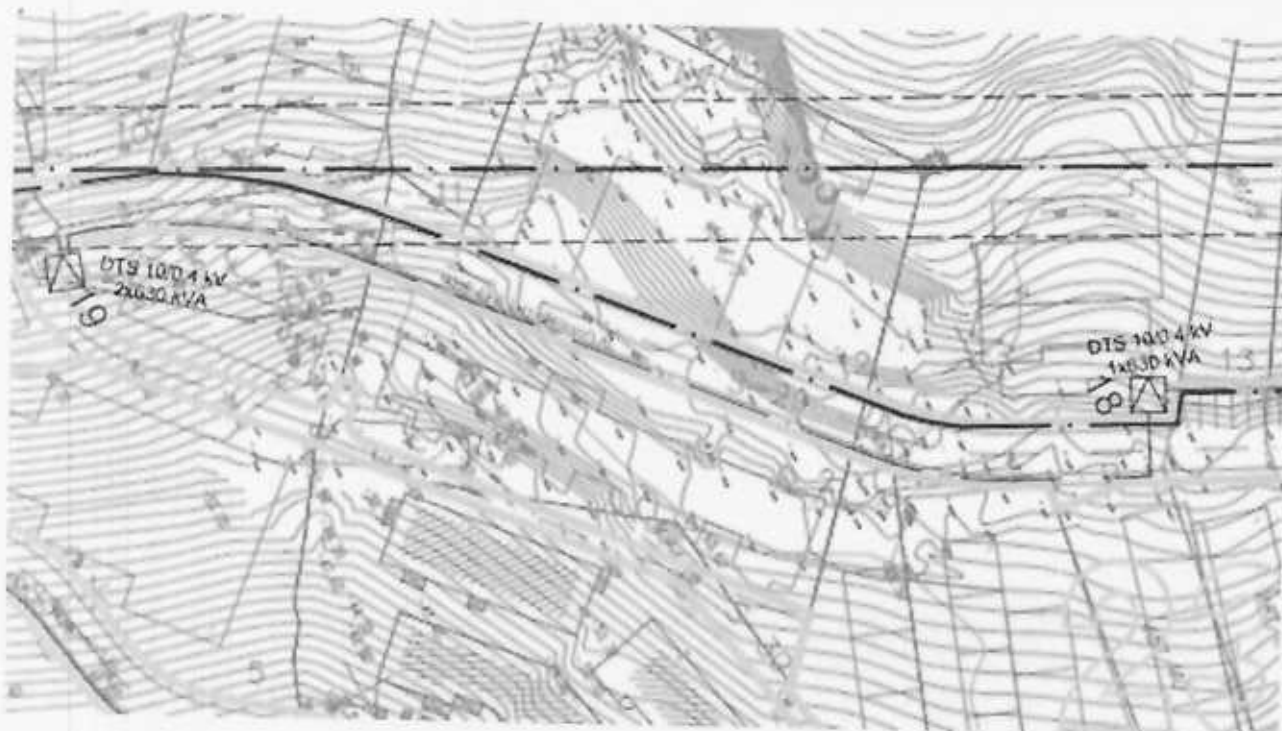
bujični tok za zacijevljavanje



povremeni vodotokovi i otvoreni kanal



jaruge



RAZUČILAC PLANA	STUŽENJE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINA BUDVA	DUBOVICA I
POSREDOVAČ PLANA	POSREDOVAČ PLANA
sau studiju za arhitekturu i urbanizam	PLANIRANO STANJE ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA
	ODGOVORNI PLANERI: Stanko Lovrić d.d.a. Ojana Lovrić d.d.a. SARADNIK: Igor Đorđević d.d.a.
	DECEMBAR 2013.

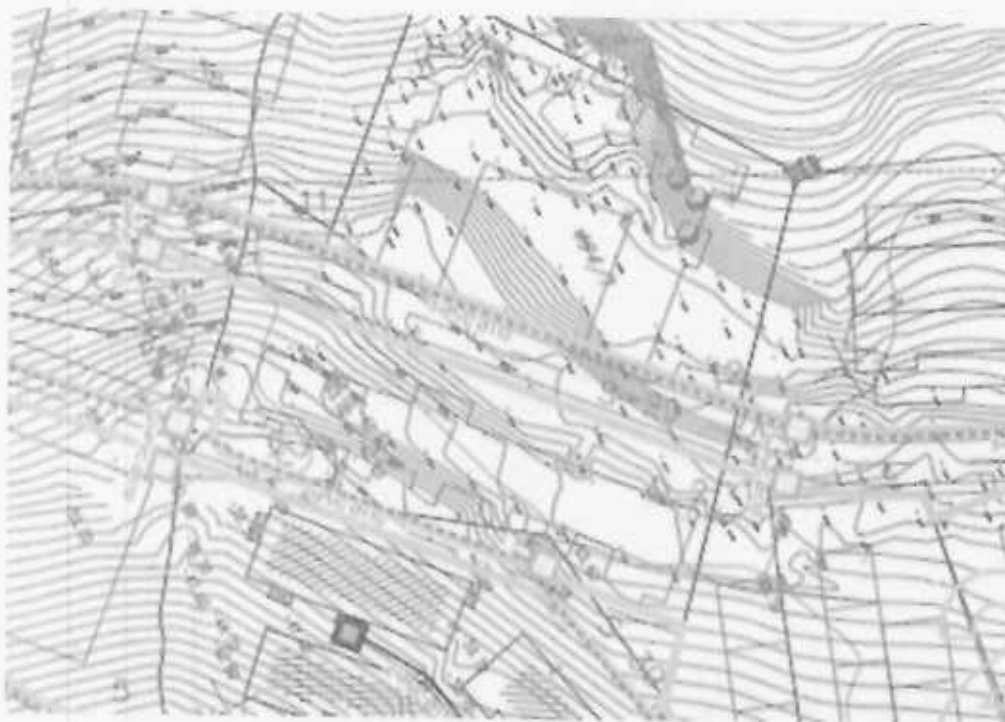
list 15.



LEGENDA:

	granica plana
	POSTOJEĆI VN VAZDUŠNI 35 KV KABL
	ZAŠTITNA ZDNA DALEKOVODA
	POSTOJEĆI VN KABLOVSKI 35 KV KABL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
	POSTOJEĆI VN 10 KV KABL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
	POSTOJEĆI VN 10 KV KABL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE
	PLANIRANI VN KABLOVSKI 35 KV VOD
	PLANIRANI VN 10 KV KABL
	POSTOJEĆA TS
	PLANIRANA OTS 10/0.4 KV





NARUČILAC PLANA:		IZDAJEN I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA:	
OPŠTINA BUDVA		DUBOVICA I	
ODRAŽIVAČ PLANA:		NAZIV PLANA:	
 studio za arhitekturu i urbanizam		PLANIRANO STANJE TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	
		ODGOVORNI PLANERI:	
		Stanko Lovrić d.i.a. _____	
		Dajana Lovrić d.i.a. _____	
		SARADNIK:	
		Igor Đorđević d.i.a. _____	
DECEMBAR 2013.			



list 17.

POSTOJEĆE



postojeći TK podzemni vod
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)



postojeći TK podzemni vod višeg reda
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)



postojeća telefonska centrala



postojeća CATV stanica



postojeće tk kablovsko okno



planirano tk kablovsko okno

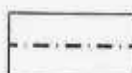


postojeći telefonski izvodni ormar



postojeći distributivni ormar CATV

PLANIRANO



postojeći tk kabl položen direktno u zemlju
(planirano izmještanje-ukidanje)



postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
(planirano izmještanje-ukidanje)



postojećeg TK podzemni vod
(planirano izmještanje-ukidanje)
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)



planirani TK podzemni vod
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)



planirano TK okno "manje"



planirano TK okno "veće"



Datum: 29.09.2025.



Parcelle: 494/2, 494/3, 494/4, 494/5, 494/6
494/12, 494/9

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000


$$\begin{array}{r} 4 \\ 683 \\ \hline 600 \\ \hline 2569 \end{array}$$

4	
683	
600	
005	
695	9


$$\begin{array}{r} 4 \\ 683 \\ \hline 500 \\ 569 \\ 200 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} 4 \\ 683 \\ 500 \\ \hline 300 \\ 569 \end{array}$$

Obradio:

• *Revue*

Ovjerava
Službeno lice:



36000000322



104-919-23023/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-23023/2025

Datum: 26.09.2025.

KO: BUDVA

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prisijeno: 02. 10. 2025

Org. jed.	Sl. na zra.	Sl. na zra.	Prilog	Vrednost
06-333/25-	10611/			

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 06-333/25-10611/5 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 838 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
494	5		5 44/16	09/11/2016	DONJA DUBOVICA	Gradjevinska parcela DIOBA		11	0.00
494	6		5 44/16	12/03/2025	DONJA DUBOVICA	Gradjevinska parcela DIOBA		180	0.00
								191	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2505972232019	PINJATIĆ ĐORĐE V.VINOGRADI BB BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
494	5			4	Gradjevinska parcela	26/12/2017 13:40	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I ZAKUPA ZALOŽNE NEPOKRETNOSTI BEZ PREDHODNE PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA.PRI ČEMU JE HIPOTEKARNI POVJERILAC OBAVEZAN DA IZDA TAKVU SAGLASNOST UKOLIKO RASPOLAGANJE PODRAZUMIJEVA NAMIRENJE CJELOKUPNOG IZNOSA POTRAŽIVANJA OBEZBIJEĐENOG HIPOTEKOM.DIREKTNOM UPLATOM ODGOVARAJUĆ EG DIJELA KUPOPRODAJNE CIJENE NA RAČUN HIPOTEKARNOG POVJERIOCA U SKLADU SA UGOVOROM O HIPOTECI BR.UZZ 998/2017.OD 15.11.2017.G.
494	5			5	Gradjevinska parcela	26/12/2017 13:44	Hipoteka ZABILJEŽBA IZJAVE HIPOTEKARNOG DUŽNIKA O PRISTAJANJU NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI BR.UZZ 998/2017.OD 15.11.2017.UPIS SE VRŠI NA OSNOVU NOTARSKOG ZAPISA O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE UGOVORA O HIPOTECI BR.UZZ 998/17.OD 15.11.2017.NOTARA KASČELAN BRANKE IZ KOTORA.
494	5			6	Gradjevinska parcela	28/02/2018 9:2	Obavještenje o početku namirenja ZABILJEŽBA OBAVIJESTENJA O POČETKU NAMIRENJA DUGA NASTALIG PO UGOVORU O HIPOTECI UZZ BR.998/2017.OD 15.11.2017.G I UGOVORA O PORAVNANJU UZZ BR.997/17 OD 15.11.2017.G.SVOJINA PINJATIĆ ĐORĐA 1/1.
494	5			7	Gradjevinska parcela	22/08/2024 10:24	Hipoteka HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 201.372.00€ U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 400.000.00 € U KORIST EFREMÓV - KAUTSCHUK GMBH. NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI BR.UZZ 998/2017. OD 15.11.2017.OVJEREN KOD NOTARA KASČELAN BRANKE IZ KOTORA.RADI OBEZBIJEĐENJA POTRAŽIVANJA UGOVORENOG UGOVOROM O PORAVNANJU ZAKLJUČENOG DANA 15.11.2017.POD. BR.UZZ 997/2017. PROMJENA HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA OSNOVU UGOVORA O USTUPANJU POTRAŽIVANJA UZZ BR. 1453/24 OD 06.08.2024.

Datum i vrijeme: 26.09.2025. 07:39:42



36000000322



104-919-23022/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-23022/2025

Datum: 26.09.2025.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 06-333/25-10611/5 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3793 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
494	2		5 44/16	19/10/2022	DONJA DUBOVICA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		74	0.00
494	4		5 40/22	03/11/2022	DONJA DUBOVICA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		747	0.00
494	9		5 44/16	12/03/2025	DONJA DUBOVICA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		151	0.00
494	12		5 40/22	03/11/2022	DONJA DUBOVICA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		3	0.00
								975	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000003163237 0	- TERRA GLOBAL DOO STARA VARAOŠ, LJUBOVIĆ 28. PODGORICA 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
494	2			1	Gradjevinska parcela	05/04/2023 14:11	Pravo zaloge HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 387.662,36 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZA SABLJEŽBOM ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE NAKON DOSPIJELOSTI POTRAŽIVANJA.UOVOR O HIPOTECI UZZ BR.118/2023 NKCG-KO 12/2023 OD 17.03.2023.G KOD NOTARA IVANOVIĆ DORĐA IZ TIVTA. ZAKLJUČEN IZMEĐU OPŠTINE BUDVA KAO HIPOTEK.POVJERIOCA I -TERRA GLOBAL- DOO PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG DUŽNIKA.
494	2			2	Gradjevinska parcela	06/02/2024 14:44	Zabilježba poreskog potraživanja IPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 6.759,93 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O BEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR. UPI 21-411/23-10754/1 OD 28.11.2023.G.
494	4			1	Gradjevinska parcela	05/04/2023 14:11	Pravo zaloge HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 387.662,36 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZA SABLJEŽBOM ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE NAKON DOSPIJELOSTI POTRAŽIVANJA.UOVOR O HIPOTECI UZZ BR.118/2023 NKCG-KO 12/2023 OD 17.03.2023.G KOD NOTARA IVANOVIĆ DORĐA IZ TIVTA. ZAKLJUČEN IZMEĐU OPŠTINE BUDVA KAO HIPOTEK.POVJERIOCA I -TERRA GLOBAL- DOO PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG DUŽNIKA.



SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
494/4		104-2-919-1802/1-2022	29.03.2022 13:14	JELENA MORAČANIN	ZA UPIS PO ELABORATU NA KP 481/4 481/7 481/39 481/40 481/41 481/42 481/43 481/60 481/63 481/66 494/4 I 494/10 KO



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3127/2

Podgorica, 02.10.2025.godine

03.10.2025
06-333/25-10611/3

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3127/1 od 23.09.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-10611/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta na katastarskim parcelama 494/3, 494/5, 494/6, 494/7 i 494/8 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ – izmjene i dopune, u Budvi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Pavičević Ranku 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 „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da je planirana izgradnja stambeno poslovnog objekta a da je planirana površina komercijalnih i poslovnih djelatnosti 731 m², pa to shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), **nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu.**



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

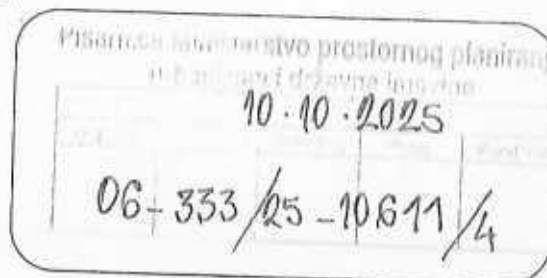
IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA
Sektor za planiranje i projektovanje
Trg Sunca br. 1, Budva
Centrala: +382 33 403 304
Sektor PR i OI: +382 33 403 484
www.vodovodbudva.me

Broj: d-4993/2

Datum: 08.10.2025



Na osnovu zahtjeva broj 06-333/25-10611/3 od 18.09.2025.godine (naš broj 01-4993/1 od 24.09.2025. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Pavićević Ranka**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 494/3, 494/5, 494/6, 494/7, 494/8, KO Budva, u.p. 2, blok 23, DUP "Dubovica I", UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

- Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa priloženom skicom i sljedećim smjernicama:
- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom i ovim tehničkim uslovima.
 - 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).

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 izdatih od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Obrada,

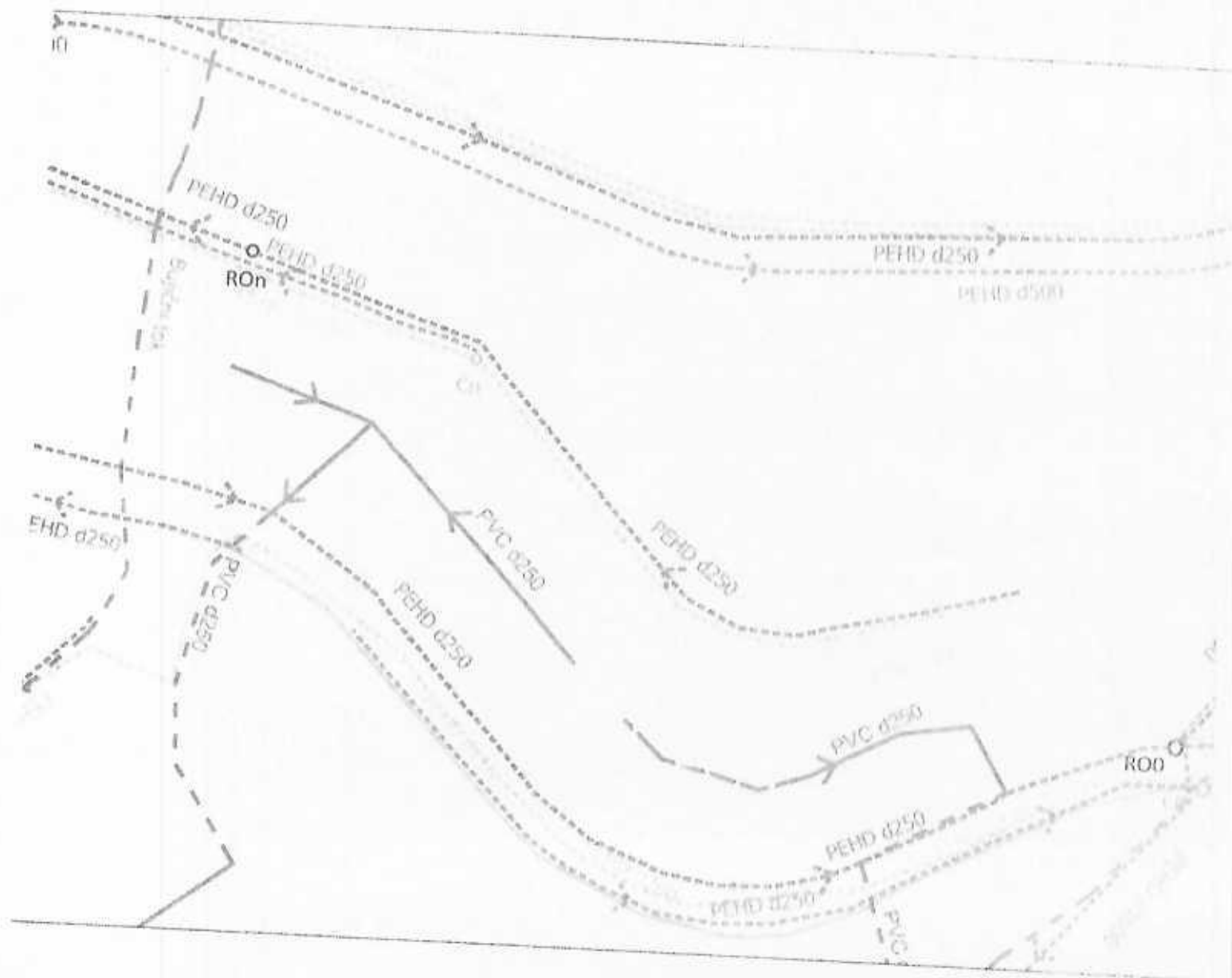
Služba za planiranje i projektovanje,

Sektor za planiranje i razvoj, VD Izvršni direktor,

Momir Tomović



Mladen Lakčević



Postojeći vodovod

Planirano mjesto priključka na vodovod Čn, trasa i profil planiranog vodovodnog kraka određiće se zasebnim projektom javnih instalacija u skladu sa važećom planskom dokumentacijom

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

Postojeća fekalna kanalizacija

Planirano mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju ROn, trasa i profil planiranog fekalnog kanalizacionog kraka R00-R0n određiće se zasebnim projektom javnih instalacija u skladu sa važećom planskom dokumentacijom

Datum: 06.10.2025.

Obradio:

F. Ljubić





Crna Gora
Opština Budva

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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Primljeno	29.10.2025	
Org		
06-333/25-10611/4		

Broj: 07-354/25-1665/2
Budva, 10.10.2025. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne, broj 07-354/25-1665/1 od 25.09.2025.godine (Vaš broj **06-333/25-10611/4 od 18.09.2025.godine**) za izgradnju objekata u okviru površina stanovanja srednje gustine u zoni sa nove izgradnje, na urbanističkoj parceli UP 2, U Bloku 23 na kp 494/3, 494/5, 494/6, 494/7 i 494/8 Ko Budva u zahvatu izmejna i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Dubovica I" (Službeni list CG - opštinski propisi broj 25/09), 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 DUP-a karte Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a Dubovica I: karta 10. saobraćajna regulacija i nivelacija.

DUP-om Dubovica I je za urbanističku parcelu 2 u bloku 23, koju čine kp 494/4, 494/3, 494/7, 494/8, 494/11, 494/2, 494/5, 494/10, 494/6 i 494/14 Budva, predviđen kolski pristup sa donje strane sa saobraćajnice S-30 koja je kontaktna saobraćajnica saobraćajnici S-27, dok sa gornje strane ima prilaz sa saobraćajnica S-29, koja je kontaktna saobraćajnica S-27, S-39 i S49 (ulica Žrtava fašizma – Obilaznica) Djelovi trasa saobraćajnica S-27 **NISU IZGRAĐENI** Izgrađeni djelovi trasa puteva S-27, S-37 i S-39, nisu upisani u Upravi za nekretnine kao javni put i nemaju sprovedenu parcelaciju. **Trase pomenutih puteva čine katastarske parcele i djelovi katastarskih parcela u vlsništvu / suvlasništvu različitih pravnih i fizičkih lica.** Takođe na terenu je utvrđeno da su saobraćajnice S-29, S-37 u izgradnji koja je započeta 01.10.2023.godine. Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, član 59 Zakona o uređenju prostora (Službeni list CG, br 28/2025 i 49/2025) što predmetna urbanistička parcela **NE ISPUNJAVA**.

Za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, propisane širine, evidentiranom kao javni put u Upravi za katastar i državnu imovinu CG, neophodno je obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza. Pravo službenosti prolaza mora biti upisano

u Listu nepokretnosti kao teret i ograničenje na parceli koja se koristi za pristup, do realizacije saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom.

Za projektovanje protivpožarnih pristupnih puteva, okretnica i uređenih platoa postupiti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl.list SFRJ broj 8/95).

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

RJEŠITI IMOVINSKO PRAVNE ODNOSE ZA TRASU PRISTUPNOG PUTA I ISTI PRIKAZATI NA IDEJNOM RJEŠENJU U POSTUPKU PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLANOG DRŽAVNOG ARHITEKTE. Ukoliko se pristupni put koristi i kao požarni put voditi računa o uslovima regulacije i nivelacije pristupnog puta kako bi se ispunili propisani uslovi za kretanje i okretanje požarnih vozila.

Uslovi za parkiranje i garaziranje vozila

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garazna mjesta (GM) u podzemnim etazama zgrade, a prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu a u zoni rekonstrukcije i obnove postojećih objekata 0,7 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu a u zoni rekonstrukcije i obnove postojećih objekata 0,7 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRZAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRZAJI	1 PM/75 m ² bruto površine ili 1PM/1lokal
OSTALI SADRZAJI	prema analizi planera - projektanta

Neophodan parking, odnosno garazni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Podzemne garaze mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna garac evinska linija garaze (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bocnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bocnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaze namijenjene za garazu ne smije biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, a za turističke objekte ne smije biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafickom prilogu -list br. 08. Planirano stanje - regulacija i nivelacija, Pri projektovanju podzemne garaze moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Krovne površine podzemnih garaza moraju se urediti kao pjesacke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Na urbanističkim parcelama garaže nisu obavezujuće. Ne dozvoljava se prenamjena garaza u stambene,

turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto - radionice i sl.), kao ni prenamjena prostora za parkiranje.

Za projektovanje stambenih objekata

Posebno ističemo odredbe Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list CG broj 66/23, 113/23 i 12/24) "B. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE ZAJEDNIČKIH DJELOVA STAMBENE ZGRADE:

B.1. Pristupne površine

B.1.2. Minimalna širina pješačkog pristupa, ulaza u stambenu zgradu, je 1,50m.

B.1.3. Saobraćajni priključak na urbanističkoj parceli se projektuje ravno na koti priključenja u dužini od minimum 5,00m.

B.1.4. U slučaju iz stava B.1.3. u obračun od 5,00m se računaju i dimenzije javnih površina do saobraćajnice na koju se urbanistička parcela priključuje.

B.2. Površine za parkiranje

B.2.1. Površine za parkiranje projektuju se na pripadajućoj urbanističkoj parceli.

B.2.2. Minimalne dimenzije jednog parking mjesta su 5,00 x 2,50m.

B.14. Garaže i podrumi

B.14.3. Minimalne dimenzije garažnog mjesta su 2,50 x 5,00m, a garažnog boksa 3,10 x 5,00m.

B.14.4. Minimalna svjetla visina garaže iznosi 2,20m.

B.14.5. Maksimalni nagib prilazne rampe za vozila je 12%, odnosno 15% ako je rampa pokrivena.

B.14.6. Minimalna svjetla visina podrumskih prostorija je 2,20m."

Smernice za projektovanje saobraćajnog priključka

1. Udaljenost od raskrsnica

Priključak treba biti postavljen na odgovarajućoj udaljenosti od raskrsnica kako bi se smanjila mogućnost konflikta između vozila koja se uključuju u saobraćaj i onih koja prolaze kroz raskrsnicu. Preporučena udaljenost varira u zavisnosti od vrste puta i brzine.

2. Horizontalna i vertikalna regulacija

Projektovanje priključka mora obezbediti adekvatnu preglednost i omogućiti vozačima da pravovremeno reaguju na promene u saobraćaju. To uključuje pravilno oblikovanje krivina i nagiba, kao i osiguranje da su svi geometrijski elementi usklađeni s predviđenim brzinama.

3. Saobraćajna signalizacija

Postavljanje odgovarajućih saobraćajnih znakova i signalizacije je ključno za obezbeđivanje sigurnosti. Znakovi moraju biti jasno vidljivi i postavljeni na pravim mestima kako bi vozači mogli lako da ih primete i reaguju na njih.

4. Uslovi na terenu-preglednost

Osigurati da nema prepreka (npr. drveće, zgrade) koje bi mogle ometati vidljivost vozača prilikom ulaska ili izlaska iz priključka. U trouglovima preglednosti, ne smiju se saditi sadnice, ostavljati i postavljati predmeti, postrojenja, uređaji, materijali, graditi bilo kakvi objekti ili vršiti druge radnje koje ometaju preglednost opštinskog puta.

5. Propusnost saobraćaja

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

6. Uzimanje u obzir različitih tipova vozila

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

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

Obradila:

Lidija Mijović dipl.ing.saob.

Lidija M.

Samostalni savjetnik,

Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

T. Goliš

Samostalni savjetnik,

Ivan Pejović dipl.ing.saob.

I. Pejović

Dostavljeno:

- imenovanom
- Arhivi
- u predmet

V.D. Sekretar-a,
Desanka Vlačić

