



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 699 039, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/25-1148/2

Budva, 04.11.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu BOŽOVIĆ MILIVOJA na osnovu člana 72 stav 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25 i 92/25), Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme ("Službeni list CG", br. 43/18, 76/18, 76/19, 09/24 i 28/24) i **Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Budva za period od 2024. godine do 2028. godine** ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 44/25), izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta za trgovinu i usluge

1. LOKACIJA

Katastarska parcela: 1456/1 KO Budva

Lokacija 3.31 - privatno zemljište (I zona)

2. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 2677 za KO Budva, od 08.10.2025.godine, na katastarskoj parceli 1456/1 upisana je građevinska parcela površine 586m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. U tabeli o teretima i ograničenjima upisana je hipoteka i zabilježba poreskog potraživanja, a kao vlasnik upisan je Božović Milivoje.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Montažni-demontažni privremeni objekat namjenjen za trgovinu i usluge

4. PRAVILA PARCELACIJE

Privremeni objekti postavljaju se u skladu sa Programom privremenih objekata na teritoriji Opštine Budva za period od 2024. godine do 2028. godine ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 44/25).

"Privremeni objekti mogu se postavljati pod uslovom da ne narušavaju osnovne i postojeće komunalne funkcije, ne ugrožavaju uređene javne zelene površine, kolske i pješačke komunikacije, i obezbijede prolaz za pešake od najmanje 1,50 m, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću i osoba sa invaliditetom („Sl. list CG“, br. 41/25).

Također, privremeni objekti ne smiju degradirati prostor niti ugrožavati prirodnu i životnu sredinu. Estetski, funkcionalno i tehnički, ovi objekti moraju zadovoljiti sve uslove potrebne za obavljanje djelatnosti koje su u skladu sa važećim propisima dozvoljene u ovakvim objektima." (Program privremenih objekata na teritoriji Opštine Budva za period od 2024. godine do 2028. godine, strana 11, u daljem tekstu Program privremenih objekata)

5. PRAVILA REGULACIJE

Površina privremenog objekta je 53m²

Broj lokacije	Vrsta prema načinu na koji su pričvršćeni za tlo	Katastarska parcela	Vrsta/ tip objekta	Namjena objekta	Površina objekta	Opis objekta	Opštinsko zemljište	Privatno zemljište
BUDVA - privatno zemljište (I zona)								
NAPOMENA: Za privremene objekte koji se postavljaju na zemljištu višestambenih objekata koje je u svojini etažnih vlasnika, obavezna je saglasnost Skupštine etažnih vlasnika.								
3.31	Montažno demontažni privremeni objekat	1456/1 KO Budva	privremeni objekti namijenjeni za trgovinu i usluge	privremeni objekti namijenjeni za trgovinu i usluge	53,00 m2	Montažna konstrukcija od eloksanog aluminijuma, zastakljena. Na izgled i dimenzije objekta neophodno je pribaviti saglasnost glavnog gradskog arhitekta.		Privatno zemljište

U poglavlju 3.6 Programa privremenih objekata, za objekat za trgovinu i usluge, date su sledeće smjernice:

"Objekat za trgovinu i usluge je privremeni objekat namijenjen za pružanje trgovinskih i drugih usluga. Na idejno rješenje privremenog objekta za trgovinu i usluge obavezno se pribavlja saglasnost glavnog gradskog arhitekta". (strana 39, Program privremenih objekata)

"Način pričvršćivanja za tlo:

- montažno demontažni privremeni objekat

Dimenzionisanje:

- indeks zauzetosti parcele iznosi maksimum 0,30
- svijetla visina prizemlja iznosi maksimum 6m

Spratnost:

- maksimalna spratnost objekta je prizemlje (moguće organizovanje galerije na površini ne većoj od 30% površine prizemlja)

Materijali:

- laki i kvalitetni materijali, proizvedeni od ovlašćenog proizvođača;
- struktura fasada i zidova objekta za trgovinu i usluge može biti od pocinčanih bojanih limova, poliuretanskih panela, termopan stakla, fasadnih laminata ili fasadnih ispuna sa kamenim ili drvenim oblogama

„Montažna konstrukcija od eloksirano aluminijuma, zastakljena“- tabelarni prikaz(strana 113 Programa privremenih objekata)

Način postavljanja:

- montira se na gotovu podlogu (asfalt, beton, kamene ploče, drvo), sa mogućnošću da se sa lokacije uklone u cijelini ili u djelovima
- lokacija za građenje, odnosno postavljanje objekta, mora biti minimalno udaljena 2m od susjednih katastarskih parcela u privatnom vlasništvu ili manje uz eventualnu saglasnost vlasnika susjednih parcela

Drugi objekti:

- može se vezati uz građevinski objekat, pod uslovom da taj građevinski objekat (uz koji se „vezuje“ privremeni) posjeduje građevinsku dozvolu
- na lokaciji nije moguće postavljanje drugih privremenih objekata, osim onih u funkciji osnovnog objekta

Parkiranje:

- za objekte koji se grade, odnosno postavljaju na privatnom zemljištu, obavezno je planiranje privremenog parkirališta, obezbijediti 1PM na 30 m² BGP privremenog objekta (minimum 2 parking mjesta)

Zelene površine:

- zelenilo uz objekat iznosi minimum 20% površine parcele

Tehnička dokumentacija:

- idejno rješenje za objekte površine do 30m², odnosno revidovani glavni projekat za objekte površine veće od 30m²
- atesti ovlašćenih proizvođača“
(strane 39 i 40, Program privremenih objekata)

„Montažno – demontažni privremeni objekat se postavlja kao gotov proizvod ili montira na licu mjesta od elemenata konstrukcije, fasadne ispune i pokrivača.

Montažno – demontažni privremeni objekat se postavlja na odgovarajućoj postojećoj površini ili izravnatoj površini i na namjenski urađenoj betonskoj ploči u gabaritima objekta, koja je iznad terena maksimalno 10cm.

Zelene, površine na području prirodnog i kulturno-istorijskog područja i zaštićene okoline, starih gradova, kulturno-istorijskih i ambijentalnih cijelina, kao i površine u neposrednoj blizini ili zaštićenoj okolini nepokretnih kulturnih dobara ne mogu se betonirati za potrebe postavljanja montažno-demontažnog privremenog objekta.“
(strana 20, Program privremenih objekata)

6. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) utvrđuju se osnovni geološki uslovi za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija, kao i odgovarajućih MEST EN standarda.

7. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti propisane mjere zaštite shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“, br.79/04) i Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br. 34/14 i 44/18).

8. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Izgled privremenog objekta mora biti usklađen sa smjernicama važećeg Programa privremenih objekata.

9. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE LOKACIJE

Prilikom postavljanja privremenog objekta nije dozvoljeno sjeći drveće i ostalo vrijedno rastinje, već je položaj, oblik i veličinu objekta neophodno prilagoditi uslovima konkretne lokacije kako bi se sačuvalo zatečeno vrijedno rastinje.

Obezbijediti i urediti pristup privremenom objektu sa javne površine. Po mogućnosti i shodno namjeni, prostor oko privremenog objekta oplemeniti zelenilom.

10. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Privremeni objekti se ne mogu postavljati ako svojim postavljanjem ugrožavaju životnu sredinu.

U slučaju da se privremeni objekat nalazi na listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“, broj 47/13, 53/14 i 37/18) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta / objekta na životnu sredinu.(član 4 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu „Sl. List CG“ 75/18).

11. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Privremeni objekti se ne mogu postavljati ako svojim postavljanjem narušavaju integritet kulturnih dobara sa zaštićenom okolinom.

U okviru predmetne lokacije i njenom neposrednom okruženju nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

Ako se prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova/zainteresovani korisnik lokacije dužan je da postupi u skladu sa članom 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, br. 49/10, 40/11 i 44/17).

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta što nije slučaj u ovom predmetu.

12. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Telekomunikaciona mreža – Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list CG“, broj 40/13)
- 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 povezane opreme („Sl. list CG“, br. 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, br. 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije www.ekip.me/regulativa/;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me.

Posebne / Tehničke uslove ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

U slučaju potrebe izgradnje vodovodne, kanalizacione, elektro i tk instalacije u privremenom objektu i izvan njega, instalacije projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

U skladu sa članom 112 i 114 Zakona o vodama („Službeni list RCG“ broj 27/07, „Sl. list CG“ broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18) kada predmetni objekat može trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, kada ne postoje uslovi da se poslovni objekat priključi na kanizacionu i/ili vodovodnu mrežu, kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije od Sekretarijata za privredu Opštine Budva / Uprave za vode.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnog DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

13. SAOBRAĆAJNI USLOVI

U skladu sa postojećim saobraćajnim površinama organizovati pristup privremenom objektu, kretanje i parkiranje korisnika.

U slučaju kada za predmetni objekat/lokaciju nije moguć pristup sa druge javne saobraćajne površine osim sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži tehničke uslove od Uprave za saobraćaj, shodno odredbama člana 17 i 26 Zakona o putevima (Službeni list CG broj 82/20).

S obzirom da je jedini kolski pristup lokaciji 3.31, odnosno kat. parceli br. 1456/1 KO Budva, sa magistralnog puta, sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i posebni saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od Uprave za saobraćaj Crne Gore, na osnovu kojih je investitor u obavezi da pribavi saglasnost na idejno rešenje / revidovani glavni projekat.

14. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Omogućiti / obezbijediti nesmetani pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list CG", broj 41/25). Sve pješačke staze i prolazi moraju biti nivelisani u skladu sa važećim Pravilnikom. Obavezna je primjena elemenata pristupačnosti, zavisno od namjene i kapaciteta poslovnih prostora, propisana članom 46 Pravilnika.

15. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti ("Službeni list CG", broj 29/10 i 40/11), Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada ("Sl. list CG", br. 47/24) i Pravilniku o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl. list CG", br. 47/13) preporuka je da se projektovanjem i postavljanjem privremenih objekata postigne smanjenje potrošnje energije - pravilnom orijentacijom objekta, korišćenjem savremenih termoizolacionih materijala, unapređenjem rasvete i slično.

Članom 27 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25 i 92/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvetljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja).

16. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Način i mjesto odlaganja čvrstog otpada regulisati sklapanjem ugovora sa DOO Komunalno Budva.

17. VREMENSKI PERIOD na koji se izdaju predmetni UTU

“Trajanje Programa privremenih objekata je pet godina. Svi privremeni objekti mogu se postavljati do privođenja lokacije nameni određenoj odgovarajućim planskim dokumentom ili zakonskom odlukom.

U slučaju pokretanja procedure arheološkog istraživanja određenog lokaliteta na kojem su odobreni privremeni objekti, radi sprovođenja javnog interesa, lokacije privremenih objekata prestaju da važe.” (Program privremenih objekata, strana 12)

18. NAPOMENA

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI SU SMJERNICA NA OSNOVU PROGRAMA PRIVREMENIH OBJEKATA na teritoriji Opštine Budva za period od 2024. godine do 2028. godine i oni predstavljaju osnov za pripremu tehničke dokumentacije neophodne za postavljanje privremenog objekta.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su Tekstualni i grafički dio Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Budva za period od 2024. godine do 2028. godine ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 44/25), dostupan na sajtu Opštine Budva www.budva.me

Investitor može postaviti privremeni objekat na osnovu prijave, podnešene kod nadležnog inspekcijskog organa najkasnije 15 dana prije početka postavljanja i sledeće dokumentacije:

1. **Dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na zemljištu:**

1.1. List nepokretnosti

2. **Tehničke dokumentacije – idejno rješenje i revidovani glavni projekat** izrađene u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme, Programom privremenih objekata, urbanističko-tehničkim uslovima i posebnim tehničkim uslovima pribavljenim od nadležnih organa, kao i ostalom zakonskom regulativom.

3. **Saglasnost glavnog gradskog arhitekta** na idejno rešenje privremenog objekta u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz Programa privremenih objekata.

4. **Saglasnosti nadležnih službi:** DOO Vodovod i kanalizacija Budve za priključenje privremenog objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, saobraćajna saglasnost Uprave za saobraćaj Crne Gore i Rješenje o izdavanju saglasnosti CEDIS-a za priključenje privremenog objekta na elektro mrežu.

5. Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja objekta na životnu sredinu, ukoliko objekat podliježe proceduri procjene uticaja.

Investitor je u obavezi da posjeduje kompletnu gore navedenu dokumentaciju.

20. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela programa,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva
Tehnički uslovi Uprave za saobraćaj CG

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva - Božović Milivoju
- Komunalnoj inspekciji
- a/a

Obradivač,
Samostalni savjetnik I,
mr Mladen Ivanović dipl.ing.arh.

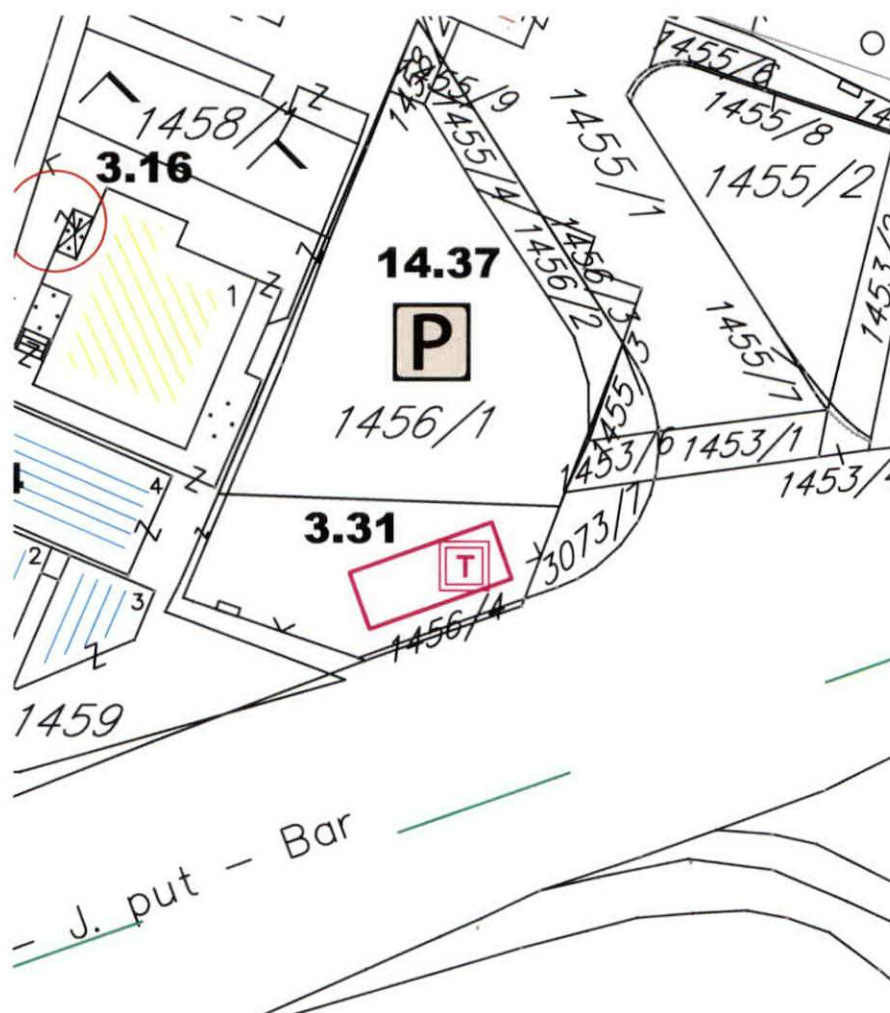
Mladen Ivanović



VD SEKRETARA
Mirjana Medenica

Mirjana Medenica

IZVOD iz grafičkog dijela PROGRAMA PRIVREMENIH OBJEKATA ZA TERITORIJU OPŠTINE BUDVA ZA PERIOD OD 2024. GODINE DO 2028. GODINE („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 44/25)



Samostalni savjetnik I,
Mladen Ivanović, dipl.ing.arh.

Sanford M. de



Budva, 04.11.2025. godine

U tabelarnom i grafičkom dijelu Programa obrađene su lokacije za sljedeće vrste privremenih objekata:

**PRIVREMENI OBJEKTI NAMJENJENI
ZA TURIZAM I UGOSTITELJSTVO**
PRIVREMENI UGOSTITELJSKI OBJEKT

	ugostiteljski objekt
	ugostiteljska terasa
	restorani i izložbene vitrine za prodaju hrane i pića
	konzervator za sadoles
	ugostiteljski apart

PRIVREMENI OBJEKTI NAMJENJENI ZA TURIZAM

	vikend kuća
	auto kamp
	vidikovac
	objekat za potrebe turističkih agencija

**PRIVREMENI OBJEKTI NAMJENJENI ZA
TRGOVINU I USLUGE**

	prodajni pano i prodajni put
	stand
	kiosk
	plac
	objekat za trgovinu i usluge

**PRIVREMENI OBJEKTI NAMJENJENI
ZA ORGANIZACIJU DOGAĐAJA**

	stator za manifestacije, događaje ili promocije
	stator, podijum ili bioskop na otvorenom
	objekat i oprema za potrebe animiranja spotova, filmova ili reklama
	objekat i oprema za potrebe organizovanja festivala
	objekat i oprema za potrebe održavanja preuzetih i ostalih javnih događaja

**PRIVREMENI OBJEKTI ZA EKSPLOATACIJU
PRIRODNIH SIROVINA, SKLADIŠTENJE I
PROIZVODNJU**

	montažna hala i hangar
--	------------------------

**PRIVREMENI OBJEKTI NAMJENJENI
REKLAMIRANJU, OGLAŠAVANJU I
PRUŽANJU INFORMACIJA**

	informativni punkt
--	--------------------

**PRIVREMENI OBJEKTI NAMJENJENI
ZA SPORT I REKREACIJU**

	objekat za iznajmljivanje sportsko-rekreativne opreme
	nastavljivi/izdvojeni sportski objekat
	sportski objekat - otvoreni teren
	zabavni park i igra park
	dečje igralište
	avanturistički park
	nastavljivi/izdvojeni sportski objekat
	mobino kizalite
	mobilar sportskog karaktera
	"zip line"

**PRIVREMENI OBJEKTI NAMJENJENI
ZA KOMUNALNE USLUGE I
INFRASTRUKTURU**

	privremeno parkiralište
	montažno parkirno garazo
	objekat i predmeti na otvorenom javnog gradskog privoza
	montažni objekat za postavljanje ili prevoza vozila
	objekat kontejnerskog tipa
	privremeno stajalište za motokopere
	reklambno stajalište
	transfer (prevozima) stanica
	privremeno skladište otpada
	mobino postrojenje za upravljanje otpadom
	sklonište za životinja
	parking za bicikle i električne trikotne/bicikloke

Sve ostale vrste privremenih objekata koje su predviđene ovim Programom, nije potrebno tabelarno i grafički prikazivati i planirati, već se za njih urbanističko-tehnički uslovi izdaju na osnovu smjernica iz tekstualnog dijela Programa.

