



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: 06-333/24-2274/4

Podgorica, 19.08.2024. godine

ZENOVIĆ MIJODRAG

BUDVA
Žrtava fašizma br.40
Ulaz kod Oxforda,
5.sprat stan 13

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-2274/6 od 19.08.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta turističkog naselja(T2) – vile na **UP 8** u zahvatu Lokalne studije lokacije „Krstac – Reževići“ („Sl.list CG“ - opštinski propisi br. 11/12) u Budvi.



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

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

Saglasna
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:
Boško Radunović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila:
Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-2274/4 Podgorica, 19.08.2024. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 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 Zenović Mijodraga , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta turističkog naselja(T2) – vile na UP 8 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Krstac – Reževići“ („Sl.list CG“ - opštinski propisi br.11/12) u Budvi.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Zenović Mijodrag
6.	POSTOJEĆE STANJE Prema grafičkom prilogu broj 5 „Postojeće stanje – namjena površina“, predmetna lokacija je neizgrađene površina.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Prema grafičkom prilogu broj 16 „Planirano stanje – namjena površina“, predmetna lokacija je namjene: „turističko naselje – T2“. Na UP 8 je planirana izgradnja objekta namjene vila .	
7.2.	Pravila parcelacije UP 8 se sastoji od djelova kat. parcela broj 1511/2 I 1512 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Krstac – Reževići“ („Sl.list CG - opštinski propisi“, br.11/12) u Budvi. Urbanistička parcela je prikazana sa karakterističnim koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu 19 „Parcelacija i koordinatne tačke“.	

	<p>331 6575685.91 4675941.33 332 6575681.26 4675948.17 333 6575675.50 4675956.47 334 6575677.31 4675957.38 335 6575673.12 4675962.07 336 6575668.78 4675954.00</p>	<p>319 6575664.96 4675944.15 319a 6575667.25 4675946.35 319b 6575671.41 4675950.13</p>	<p>347 6575679.22 4675918.35 348 6575683.61 4675920.61 349 6575687.37 4675922.36 350 6575693.23 4675924.81 351 6575692.82 4675925.78 352 6575690.84 4675925.34</p>
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama		
	<p style="text-align: center;">USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA</p> <p>Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen prema funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za urbanističke parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora i u grafičkim priložima.</p> <p>Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:</p> <p>Površine za turizam</p> <ul style="list-style-type: none"> -turizam manje gustine -turizam manje gustine sa jednoporodičnim stanovanjem -turizam manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem -turizam manje gustine sa višeporodičnim stanovanjem <p style="text-align: center;">OPŠTI USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I IZGRADNJU</p> <p>Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcela, na izgradnju novih objekata, dogradnju 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.</p> <p>Osnovni uslov</p> <p>Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija").</p> <p>Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama.</p> <p>Položaj urbanističke parcele</p> <p>Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.</p> <p>Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeden pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.</p> <p>Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i granicama parcele, prema susjednim parcelama, iste ili i druge namjene.</p> <p>Veličina i oblik urbanističke parcele</p> <p>Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje.</p> <p>Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije".</p>		

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli : Planirano stanje - urbanistički pokazatelji.

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena manja odstupanja površine (oko $\pm 5\%$) zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu podzida, a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiče se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

Zadržavaju se postojeće katastarske parcele na kojima se može graditi u skladu sa uslovima iz ovog plana i ovim planom one postaju urbanističke parcele.

Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanistiškim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije.

Urbanistička parcela ne može se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršali uslovi korišćenja.

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti su definisani za svaku urbanističku parcelu, **Bazen i terase na terenu** ne ulaze u izgrađenost parcele.

Pri podjeli urbanističkih parcela sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovom Studijom.

Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu.

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.

Za urbanističke parcele na kojima se nalaze spomenici kulture zabranjena je preparcelacija.

Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog korišćenja ne mogu se preparcelisati.

Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu.

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju,

Dozvoljena izgradnja

Dozvoljena je izgradnja stanbenih i turističkih objekata kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu turizam.

Namjene su naznačene u grafičkom prilogu. U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zazetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta.

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

Na urbanističkim parcelama namijenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, i garaža.

Zabranjena izgradnja

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata.

Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada.

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

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

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

-Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične unovoprojektovanim objektima.

-Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

-Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore.

Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicam su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem.

Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosfenske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu.

UTU USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MANJE GUSTINE

Turistički objekti manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Za ovu studiju u samostojećim objektima predviđa se maksimum tri stambene jedinice.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

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

- građevinske linije,
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važećih zakonskih propisa.

Urbanistička parcela

1. za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2000 m², (u izuzetnim slučajevima može biti odstupanja).

2.za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2000 m²,

3.kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu

4.širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,

5.najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m², a najveća 30% od površine parcele.

6.maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja,

7.razmak između nizova objekata iznosi minimalno 15 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.

8.nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

9.nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,

10.jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan.

Horizontalna i vertikalna regulacija

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

-Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

-Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

-Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m.

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

-Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su+P+1 odnosno – tri korisne etaže. U suteranu može biti stambeni prostor, podrum ili garaže.

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

-Kota prizemlja je:

-na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama, orijentaciona 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.

Izgradnja na parceli

1. Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

2. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suteranske prostorije. Površine suteranskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

3. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

4. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).

5. Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m².

6. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

8. Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.

9. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dati u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

10. Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Studiom. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

11. Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima.

12. Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

1. parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.

2. zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
3. ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkih priloga i to: planom regulacije, nivelacije i parcelacije.

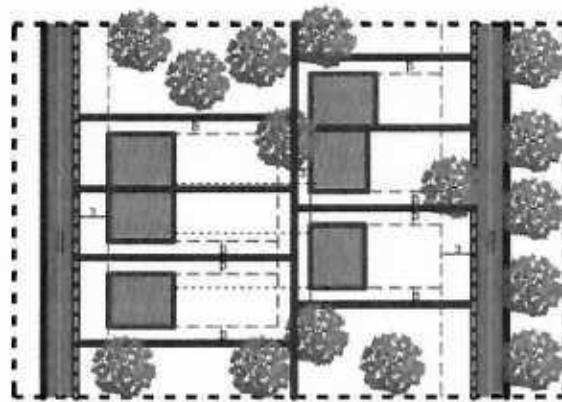
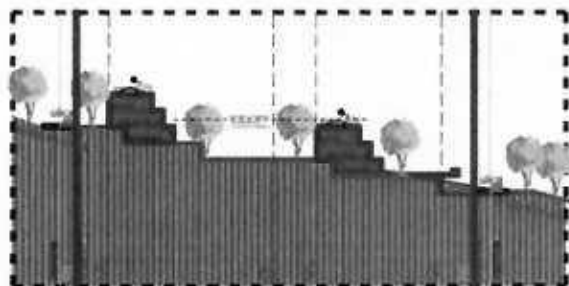
Nivelaciono rješenje definisano je na katastarskim podlogama dobijenim od investitora. Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele, u razmjeri 1:250 na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.

Uslovi za parcelaciju

Ovim planom se vodilo računa o katastarskim parcelama koliko je to bilo moguće, mada ima i vrlo malih parcela koje kao takve nisu mogle da se tretiraju kao urbanističke pa će u tom smislu biti izvršena preparcelacija određenih kat. parcela, jer one svojom veličinom utiču na planski koncept. Najmanja površina parcele je 500 m² za samo stojeće objekte odnosno 300m² za objekte u nizu. Predloženim planskim dokumentom formirane su urbanističke parcele koje su date u grafičkom prilogu.

KARAKTERISTIČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA
OBJEKTE NA TERENU U NAGIBU – TURIZAM
SLOBODNO STOJEĆI I U NIZU



	<p><u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18), -Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 044/18,043/19), -Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18).
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p><u>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:</u></p> <p>U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) <ul style="list-style-type: none"> Pravilnici: <ul style="list-style-type: none"> - 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 platforme 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 izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71) <p>Budva se nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od IX stepeni MCS skale.</p> <p>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.</p> <p>Mjere zaštite na radu</p> <p>Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3148/2 od 01.08.2024. godine.</p>

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

U grafičkom prilogu 20 „ Planirano stanje – pejzažna arhitektura“, za predmetnu lokaciju planirane su površine pod zelenilom ZTN (zelenilo turističkog naselja).

Zelenilo turističkog naselja

Planirana je izgradnja "turističkog naselja u zelenilu" sa visokim stepenom ozelenjenosti parcela, sa slobodnim i zelenim površinama luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 60 m² po ležaju za objekte sa 3 * do 100 m² po ležaju za objekte sa 5*. Površina nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 50% površine parcele.

Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora formirati prijatne ambijente za boravak gostiju. Naglasak dati dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakteristike autentične slike područja. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Primorja, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka, materijalima i pratećim sadržajima (bazeni, sportski tereni).

Kod planiranja i razmještanja turističkih objekata i sadržaja voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija, kako autohtona tako i tradicionalno kultivisana (masline). Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela.

Rekultivisati postojeću makiju koja obodno uokviruje parcele u jedinstvenom postupku sa uređenjem prostora oko objekata. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama na način koji po formi, koloritu i strukturi odražava okolnu vegetaciju.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno; koristiti autohtone vrste kao i vrste mediteranskog podneblja
- objekte inkorporirati u postojeće zelenilo i maksimalno očuvati postojeće kvalitetno i funkcionalno zelenilo
- primjenjivati tradicionalni način uređenja terasastih parcela (terase, pergole sa puzavicama, stepeništa, podzide, kamene ograde, pjacete, ukrasne biljke, masline, agrumi)
- horizontalne i vertikalne površine podzida ozeleniti puzavicama, dekorativnim mediteranskim perenama, sezonskim cvijećem, sukulentama i ukrasnim žbunjem
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama
- primjenom puzavica ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem
- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, usjeke raditi samo u izuzetnim slučajevima i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti nastale "ožiljke" u prostoru
- obodnim masivima zelenila obezbijediti povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ predvidjeti strukturne elemente visokog turizma – bazene, sportske terene i sl. ▪ objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim modernim materijalima. Izbor materijala i kompozicija zastora treba da budu reprezentativni ▪ ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste ▪ mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekata ▪ predvidjeti sadnju školovanih sadnica drveća min. visine 3,5 m ▪ projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a u skladu sa članovima 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG”, br.49/10, 40/11, 44/17, 18/19)
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m ² Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta.
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/

15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU								
	/								
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA								
	Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.								
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU								
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu								
	<p>Objekti se priključuju na komunalnu infrastrukturu uz uslove nadležnih preduzeća ili organizacija nadležnih za upravljanjem komunalnom infrastrukturuom. Grijanje objekata se obezbeđuje pojedinačno za svaki objekat, uz korišćenje različitih energenata za zagrijavanje prostorija.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 24 „Planirano stanje - elektroenergetska mreža“ i Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Potrebno jednovremeno opterećenje za stambene objekte kao i podaci o potrebnom specifičnom opterećenju za pojedine vrste objekata dati su u tabeli br.2:</p> <p>TABELA br. 2</p> <table border="1"> <tr> <td>objekti ugostiteljstva</td> <td>100-150 W/m² neto površine</td> </tr> <tr> <td>objekti poslovanja</td> <td>80-120 W/m² neto površine</td> </tr> <tr> <td>škole i dečje ustanove</td> <td>60-80 W/m² neto površine</td> </tr> <tr> <td>ostale namene</td> <td>30-120 W/m² neto površine</td> </tr> </table> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> •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 	objekti ugostiteljstva	100-150 W/m ² neto površine	objekti poslovanja	80-120 W/m ² neto površine	škole i dečje ustanove	60-80 W/m ² neto površine	ostale namene	30-120 W/m ² neto površine
objekti ugostiteljstva	100-150 W/m ² neto površine								
objekti poslovanja	80-120 W/m ² neto površine								
škole i dečje ustanove	60-80 W/m ² neto površine								
ostale namene	30-120 W/m ² neto površine								
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu								
	<p>Objekti se priključuju na komunalnu infrastrukturu uz uslove nadležnih preduzeća ili organizacija nadležnih za upravljanjem komunalnom infrastrukturuom. Grijanje objekata se obezbeđuje pojedinačno za svaki objekat, uz korišćenje različitih energenata za zagrijavanje prostorija.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 23 „Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura“ i Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 01-5185/2 od 05.08.2024. godine.</p>								

17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Objekti se priključuju na komunalnu infrastrukturu uz uslove nadležnih preduzeća ili organizacija nadležnih za upravljanjem komunalnom infrastrukturom.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 21 „Planirano stanje – saobraćaj i infrastrukturni sistemi“ i Prema uslovima nadležnog organa.</p>
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata ("SI 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 ("SI 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 ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// 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.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "SI.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("SI.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 8
Površina urbanističke parcele	482.11 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0.20
Maksimalni indeks izgrađenosti	0.50
Maksimalna površina pod objektima	100 m ²
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	250 m ²
Maksimalna spratnost objekata	S+P+1
Maksimalna visinska kota objekta	/

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila**Parkiranje vozila**

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
VILE	1,5 PM/stanu 100m ²

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.)

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

- Namjena prostora je turizam. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao urbanističkih normativa i standarda za izgradnju stambenih objekata
- Krovovi su ravnih, kosih - dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač keramika ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen(fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.

- Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGPobjekta.
- Bazeni i terase na terenu ne ulaze u obračun BRGP objekta.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

ENERGETSKA EFIKASNOST

Novi objekti

Kada su u pitanju novi objekti koje treba graditi jasno je da prilikom projektovanja istih treba posvetiti veliku pažnju sistemu energetske efikasnosti objekta. Odgovorno i ekonomično postupanje sa sirovinama kojih ima sve manje, upravo je na sektoru gradnje sve važnije. Traže se koncepti koji su ujedno ekološki opravdani i ekonomični. Potrebno je analizirati sektore stanovanja kao i sektore svih ostalih objekata u smislu odabira lokacije za gradnju orijentacije objekata, uvažavati ružu vjetrova i ostalih klimatskih elemenata. Takođe treba obratiti ozbiljnu pažnju u odabiru termičke zaštite objekata u obradi fasade, prozorskih otvora, vrata kao i termičke zaštite krovnih ravni.

Neophodno je odabrati i koristiti dobre sisteme grijanja i hlađenja objekata kao i koristiti sunčevu energiju i energiju podzemnih geotermalnih voda gdje se postiže i vrlo važan ekološki efekat.

Uštede kod ovih sistema idu i do 75% što je vrlo bitan momenat kod uštede energije i smanjenje računa za grijanje i hlađenje objekata.

Kod projektovanja i izgradnje novih objekata znači neophodno je posvetiti posebnu pažnju trima segmentima a to su:

- smanjiti energetske gubitke
- efikasno korišćenje energije
- efikasna proizvodnja energije

Smanjenje energetskih gubitaka

Preko toplotnih mostova nepovratno se gubi priličan deo toplotne energije. Sa sistemima nove generacije prozora i vrata kao i novih fasadnih elemenata kako kod novih objekata tako i kod rekonstrukcije i adaptacije starih troškovi gubitaka energije se mogu znatno smanjiti. Zahvaljujući optimalnoj konstrukciji komora sa termoprekidima i zaptivki, koji se primjenjuju na savremenim sistemima obrada fasada uključujući i otvore uspješno se zadržava toplota u unutrašnjosti objekata bez negativnog uticaja na rad sanog objekta.

Efikasno korišćenje energije

Novi materijali koji se primjenjuju u građevinarstvu, njihova termička moć daleko je veća od klasičnih materijala i sve više se obraća pažnja termičke zaštite kao i alternativnih načina korišćenja energije kao što je već napomenuto, primjena geotermalne i solarne energije.

Efikasna proizvodnja energije

Sve više pažnje se posvećuje korišćenju obnovljive i neškodljive regenerativne energije koja je siguran snadbjevač energijom budućih generacija. Već danas se mogu smanjiti troškovi energije njihovom primjenom. Izmjenjivači toplote i sistemi toplotnih pumpi primjenom geotermalnih sondi i kolektora, otvorenog i zatvorenog

sistema, koriste termička svojstva tla. Ovaj sistem već ima primjenu u svijetu i polako ulazi i na naše tržište. Kod ovih sistema utrošak električne energije je minimalan i svodi se samo na rad pumpi, oko 25%.

Veliki uticaj na pozitivni energetske bilans objekata ima i sistem fotoćelija.

Daljim razvijanjem sistema kuća sa niskom energetskom potrošnjom u skladu sa propisima o uštedi energije, ispitivanjem i razvojem energetski efikasne gradnje, tehnologija i materijala, stručnjaci iz ove oblasti pružaju svoj doprinos iznalaženjem još efikasnijih načina na što većoj energetskoj efikasnosti, na sve širem području u novogradnji i modernizaciji postojećih građevinskih objekata.

Objekti koji su funkciji:

Problem energetskih gubitaka kod objekata koji su duži niz godina u eksploataciji je izraženiji zbog dotrajalosti i neodržavanja objekata. Od ukupne potrošnje energije na građevinarstvo otpada preko 40%, što znači da se tu mogu vršiti velike uštede. Grijanje prostora predstavlja najveću potrošnju energije u zgradi i ukoliko se ne efikasno koristi gubici mogu da budu i do 70%.

Gubici energije u zgradi najčešće se dešavaju kroz vrata i prozore kao i kroz fasadne zidove i krovove. Kod objekata u eksploataciji potrebno je izvršiti detaljnu analizu koja uključuje sledeće:

- upoznavanje sa postojećom dokumentacijom objekta
- detaljnim pregledom objekta što podrazumjeva pregled konstrukcije objekta i njegovu toplotnu izolaciju.
- stanje vrata i prozora kao i ostalih otvora u omotaču zgrade
- kontrola sistema grijanja i hlađenja objekta
- stanje hlađenja objekta itd

Kroz rezultate ocjene stanja objekta predlažu se mjere sanacije u smislu energetske efikasnosti odnosno smanjenja energetskih gubitaka. Neke od mogućih poboljšanja su:

- postavljanje toplotne izolacije na vanjskim zidovima i krovu
- izvršiti zamjenu dotrajalih vrata i prozora novim i kvalitetnijim
- izvršiti zamjenu starih elektro instalacija novim
- izvršiti zamjenu starog sistema grijanja hlađenja i ventilacije novim i rentabilnijim kao što je grijanje i hlađenje sunčevom energijom, geotermalnim sistemima i slično.

21.	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspeksijske poslove - U spise predmeta - a/a 	
22.	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	<p>Olja Femić <i>Olja Femić</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i></p>
23.		<p>DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević</p> <p><i>MPavićević</i></p>



24.	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none">- Grafički prilozi iz planskog dokumenta- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3148/2 od 01.08.2024. godine;- Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 01-5185/2 od 05.08.2024. godine.	



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3148/

Podgorica, 01.08.2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-3148/1 od 30.07.2024. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/24-2274/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na katastarskim parcelama br. 1511/1 i 1511/2 KO Reževići I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Krstac – Reževići“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, br. 11/12) opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Zenović Mijodragu, 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.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekata namjene vila bruto građevinske površine 250 m², uvidom u spisak projekata pomenute Uredbe utvrđeno je da se predmetni projekat ne nalazi u spisku projekata koji su predviđeni Uredbom, te shodno navedenom smatramo da za navedeni projekat, **nije predviđeno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.**

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne 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: 01- _____

Datum: _____

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/24-2274/4 od 26.07.2024.godine (naš broj 01-5185/1 od 31.07.2024. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Zenović Mijodrag**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 1151/1 i 1151/2, Katastarska opština: Reževići 1, Urbanistička parcela: 8, LSL Krstac Reževići, nacrtom UT uslova predviđeno građenje objekata.

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

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom 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).
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 2 bara.
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti bioprečišćivač u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda.

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 nacrta UT uslova broj 06-333/24-2274/4

Obrada,

Služba za planiranje i
projektovanje,

Sektor za planiranje
i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Momir Tomović

Mladen Lakčević



Legenda:

- Postojeći vodovod 110 mm
- - - Planirani vodovod
- Č0 Planirano mjesto priključenja na vodovod

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom 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).
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti bioprečišćivač u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda.

Datum: 02.08.2024.

Obrada: _____



011 057098 34 4070100 50	016 057098 37 4070100 01	0113 057098 12 4070100 00
012 057098 35 4070100 01	017 057098 38 4070100 01	0114 057098 13 4070100 01
013 057098 36 4070100 01	018 057098 39 4070100 01	0115 057098 14 4070100 01
014 057098 37 4070100 01	019 057098 40 4070100 01	0116 057098 15 4070100 01
015 057098 38 4070100 01	020 057098 41 4070100 01	0117 057098 16 4070100 01
016 057098 39 4070100 01	021 057098 42 4070100 01	0118 057098 17 4070100 01
017 057098 40 4070100 01	022 057098 43 4070100 01	0119 057098 18 4070100 01
018 057098 41 4070100 01	023 057098 44 4070100 01	0120 057098 19 4070100 01
019 057098 42 4070100 01	024 057098 45 4070100 01	0121 057098 20 4070100 01
020 057098 43 4070100 01	025 057098 46 4070100 01	0122 057098 21 4070100 01
021 057098 44 4070100 01	026 057098 47 4070100 01	0123 057098 22 4070100 01
022 057098 45 4070100 01	027 057098 48 4070100 01	0124 057098 23 4070100 01
023 057098 46 4070100 01	028 057098 49 4070100 01	0125 057098 24 4070100 01
024 057098 47 4070100 01	029 057098 50 4070100 01	0126 057098 25 4070100 01
025 057098 48 4070100 01	030 057098 51 4070100 01	0127 057098 26 4070100 01
026 057098 49 4070100 01	031 057098 52 4070100 01	0128 057098 27 4070100 01
027 057098 50 4070100 01	032 057098 53 4070100 01	0129 057098 28 4070100 01
028 057098 51 4070100 01	033 057098 54 4070100 01	0130 057098 29 4070100 01
029 057098 52 4070100 01	034 057098 55 4070100 01	0131 057098 30 4070100 01
030 057098 53 4070100 01	035 057098 56 4070100 01	0132 057098 31 4070100 01
031 057098 54 4070100 01	036 057098 57 4070100 01	0133 057098 32 4070100 01
032 057098 55 4070100 01	037 057098 58 4070100 01	0134 057098 33 4070100 01
033 057098 56 4070100 01	038 057098 59 4070100 01	0135 057098 34 4070100 01
034 057098 57 4070100 01	039 057098 60 4070100 01	0136 057098 35 4070100 01
035 057098 58 4070100 01	040 057098 61 4070100 01	0137 057098 36 4070100 01
036 057098 59 4070100 01	041 057098 62 4070100 01	0138 057098 37 4070100 01
037 057098 60 4070100 01	042 057098 63 4070100 01	0139 057098 38 4070100 01
038 057098 61 4070100 01	043 057098 64 4070100 01	0140 057098 39 4070100 01
039 057098 62 4070100 01	044 057098 65 4070100 01	0141 057098 40 4070100 01
040 057098 63 4070100 01	045 057098 66 4070100 01	0142 057098 41 4070100 01
041 057098 64 4070100 01	046 057098 67 4070100 01	0143 057098 42 4070100 01
042 057098 65 4070100 01	047 057098 68 4070100 01	0144 057098 43 4070100 01
043 057098 66 4070100 01	048 057098 69 4070100 01	0145 057098 44 4070100 01
044 057098 67 4070100 01	049 057098 70 4070100 01	0146 057098 45 4070100 01
045 057098 68 4070100 01	050 057098 71 4070100 01	0147 057098 46 4070100 01
046 057098 69 4070100 01	051 057098 72 4070100 01	0148 057098 47 4070100 01
047 057098 70 4070100 01	052 057098 73 4070100 01	0149 057098 48 4070100 01
048 057098 71 4070100 01	053 057098 74 4070100 01	0150 057098 49 4070100 01
049 057098 72 4070100 01	054 057098 75 4070100 01	0151 057098 50 4070100 01
050 057098 73 4070100 01	055 057098 76 4070100 01	0152 057098 51 4070100 01
051 057098 74 4070100 01	056 057098 77 4070100 01	0153 057098 52 4070100 01
052 057098 75 4070100 01	057 057098 78 4070100 01	0154 057098 53 4070100 01
053 057098 76 4070100 01	058 057098 79 4070100 01	0155 057098 54 4070100 01
054 057098 77 4070100 01	059 057098 80 4070100 01	0156 057098 55 4070100 01
055 057098 78 4070100 01	060 057098 81 4070100 01	0157 057098 56 4070100 01
056 057098 79 4070100 01	061 057098 82 4070100 01	0158 057098 57 4070100 01
057 057098 80 4070100 01	062 057098 83 4070100 01	0159 057098 58 4070100 01
058 057098 81 4070100 01	063 057098 84 4070100 01	0160 057098 59 4070100 01
059 057098 82 4070100 01	064 057098 85 4070100 01	0161 057098 60 4070100 01
060 057098 83 4070100 01	065 057098 86 4070100 01	0162 057098 61 4070100 01
061 057098 84 4070100 01	066 057098 87 4070100 01	0163 057098 62 4070100 01
062 057098 85 4070100 01	067 057098 88 4070100 01	0164 057098 63 4070100 01
063 057098 86 4070100 01	068 057098 89 4070100 01	0165 057098 64 4070100 01
064 057098 87 4070100 01	069 057098 90 4070100 01	0166 057098 65 4070100 01
065 057098 88 4070100 01	070 057098 91 4070100 01	0167 057098 66 4070100 01
066 057098 89 4070100 01	071 057098 92 4070100 01	0168 057098 67 4070100 01
067 057098 90 4070100 01	072 057098 93 4070100 01	0169 057098 68 4070100 01
068 057098 91 4070100 01	073 057098 94 4070100 01	0170 057098 69 4070100 01
069 057098 92 4070100 01	074 057098 95 4070100 01	0171 057098 70 4070100 01
070 057098 93 4070100 01	075 057098 96 4070100 01	0172 057098 71 4070100 01
071 057098 94 4070100 01	076 057098 97 4070100 01	0173 057098 72 4070100 01
072 057098 95 4070100 01	077 057098 98 4070100 01	0174 057098 73 4070100 01
073 057098 96 4070100 01	078 057098 99 4070100 01	0175 057098 74 4070100 01
074 057098 97 4070100 01	079 057098 00 4070100 01	0176 057098 75 4070100 01
075 057098 98 4070100 01		0177 057098 76 4070100 01
076 057098 99 4070100 01		0178 057098 77 4070100 01
077 057098 00 4070100 01		0179 057098 78 4070100 01
078 057098 01 4070100 01		0180 057098 79 4070100 01
079 057098 02 4070100 01		0181 057098 80 4070100 01
080 057098 03 4070100 01		0182 057098 81 4070100 01
081 057098 04 4070100 01		0183 057098 82 4070100 01
082 057098 05 4070100 01		0184 057098 83 4070100 01
083 057098 06 4070100 01		0185 057098 84 4070100 01
084 057098 07 4070100 01		0186 057098 85 4070100 01
085 057098 08 4070100 01		0187 057098 86 4070100 01
086 057098 09 4070100 01		0188 057098 87 4070100 01
087 057098 10 4070100 01		0189 057098 88 4070100 01
088 057098 11 4070100 01		0190 057098 89 4070100 01
089 057098 12 4070100 01		0191 057098 90 4070100 01
090 057098 13 4070100 01		0192 057098 91 4070100 01
091 057098 14 4070100 01		0193 057098 92 4070100 01
092 057098 15 4070100 01		0194 057098 93 4070100 01
093 057098 16 4070100 01		0195 057098 94 4070100 01
094 057098 17 4070100 01		0196 057098 95 4070100 01
095 057098 18 4070100 01		0197 057098 96 4070100 01
096 057098 19 4070100 01		0198 057098 97 4070100 01
097 057098 20 4070100 01		0199 057098 98 4070100 01
098 057098 21 4070100 01		0200 057098 99 4070100 01
099 057098 22 4070100 01		0201 057098 00 4070100 01
100 057098 23 4070100 01		

- GRANICA STUDIJA LOKACIJE
- G1 G2 G3 KOORDINATNE TAČKE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA



OPŠTINA BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
GORNJI RAZVOJ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVICI

POSTOJEĆE
STANJE

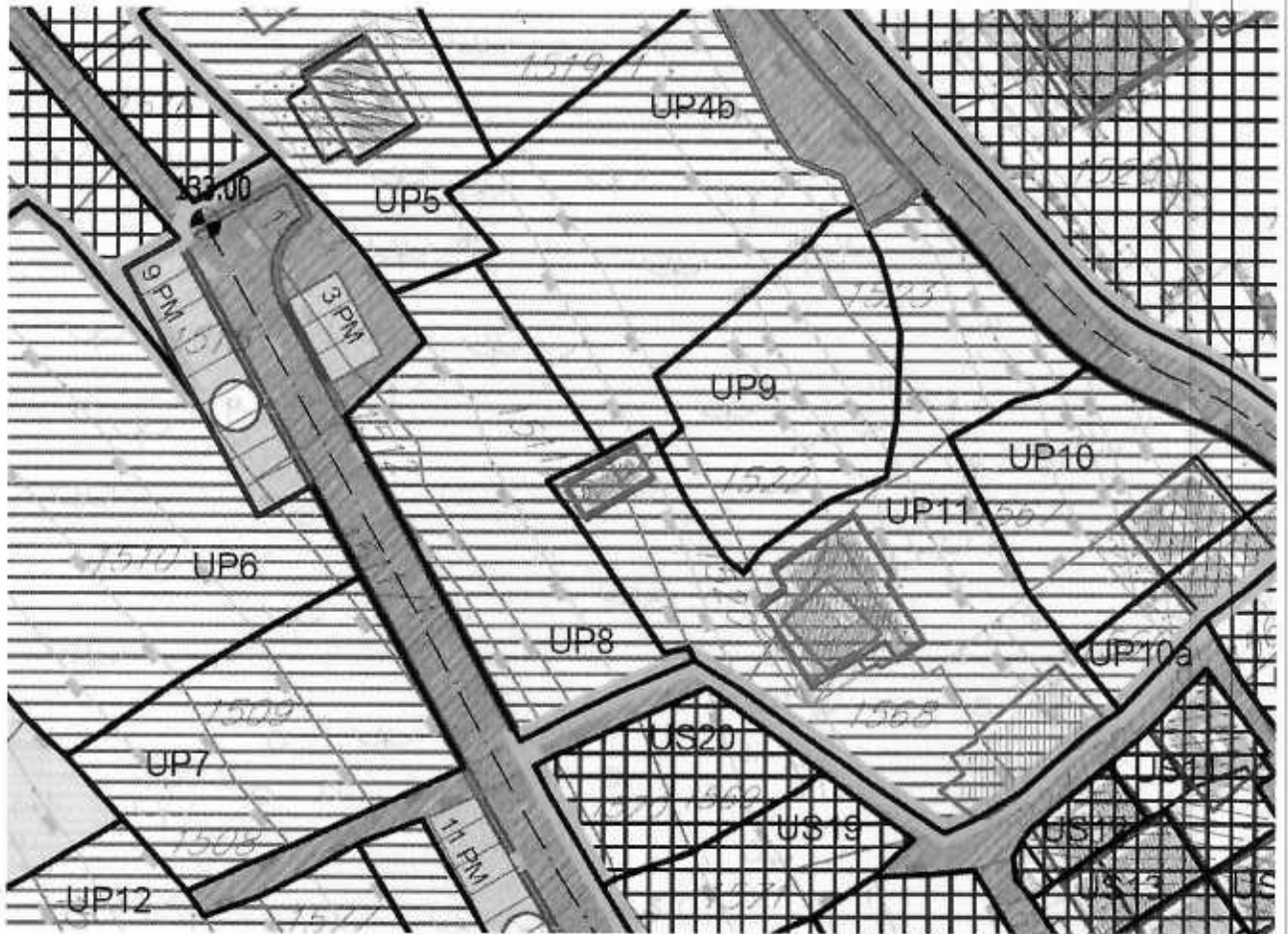
ŠIFRA
GEODETSKA
PODOLOGA,
GRANICA
ZAHVATA I
KOORDINATNE
TAČKE

ŠKALA:
1:1000

LIST:
02

DATA:
2012.





-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
-  TROTOAR
-  PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
-  PARKING
-  OŠTEĆENA SEOSKA CJELINA
PREOBLIKOVANJE - PO
-  TURISTIČKO NASELJE
-  SPORT I REKREACIJA, RECEPCIJA SA
PRATEĆIM SADRŽAJEM
-  ZELENE POVRŠINE
-  ZAŠTITNO ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICU

OPSTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRAĐIVAC

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVIĆI

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

NAMJENA
POVRŠINA

RAZMERA

1:1000

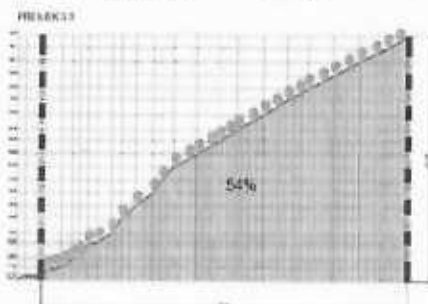
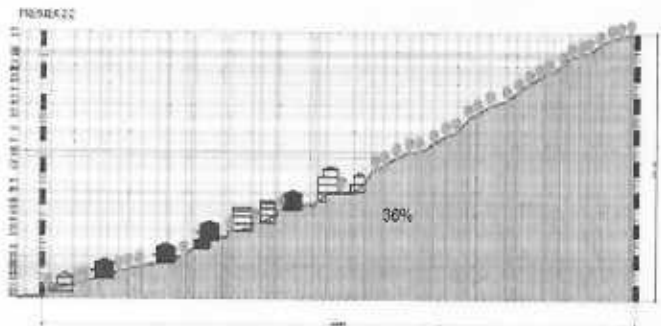
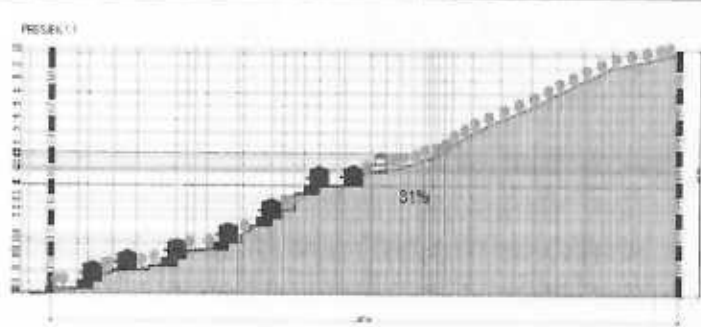
LIST BR

16

GAJIB

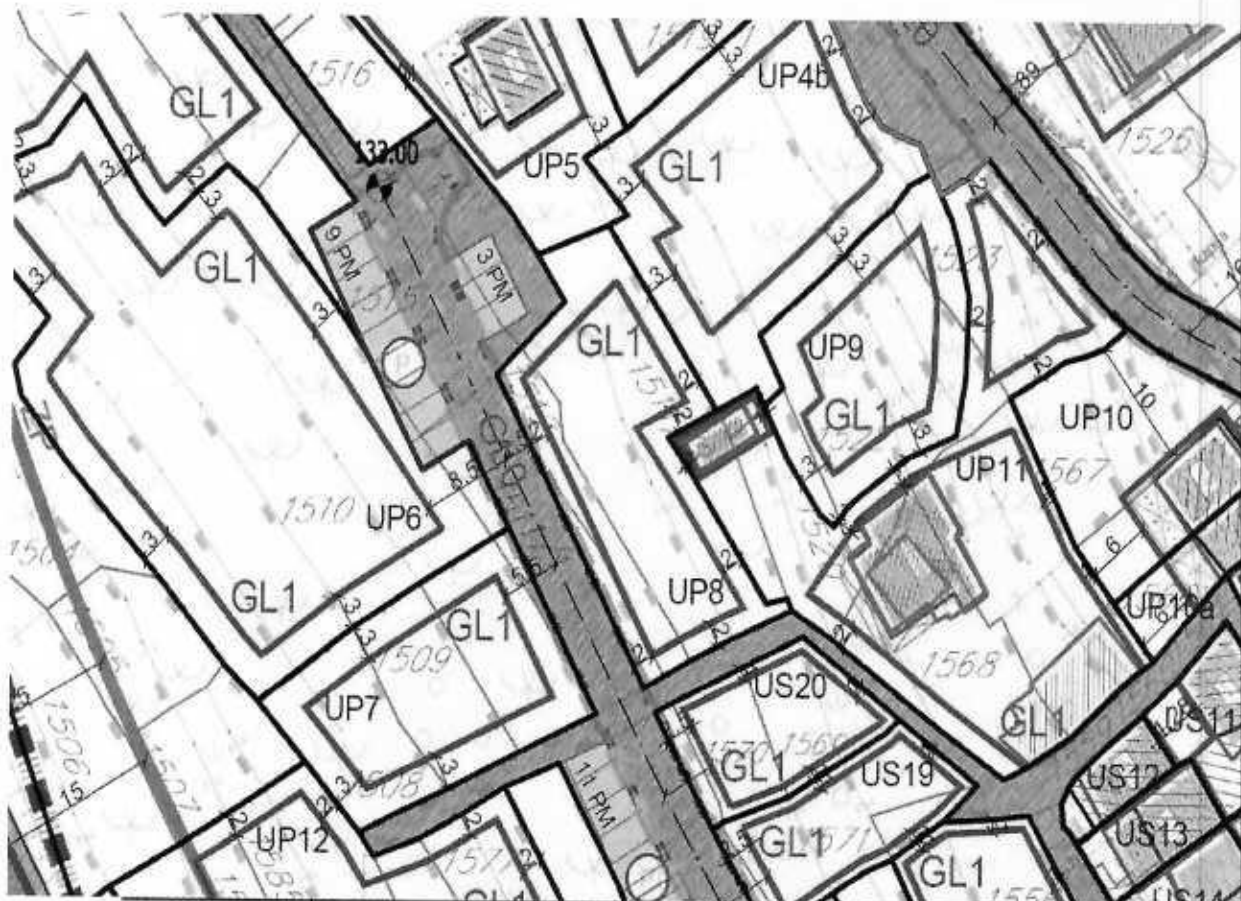
2012.





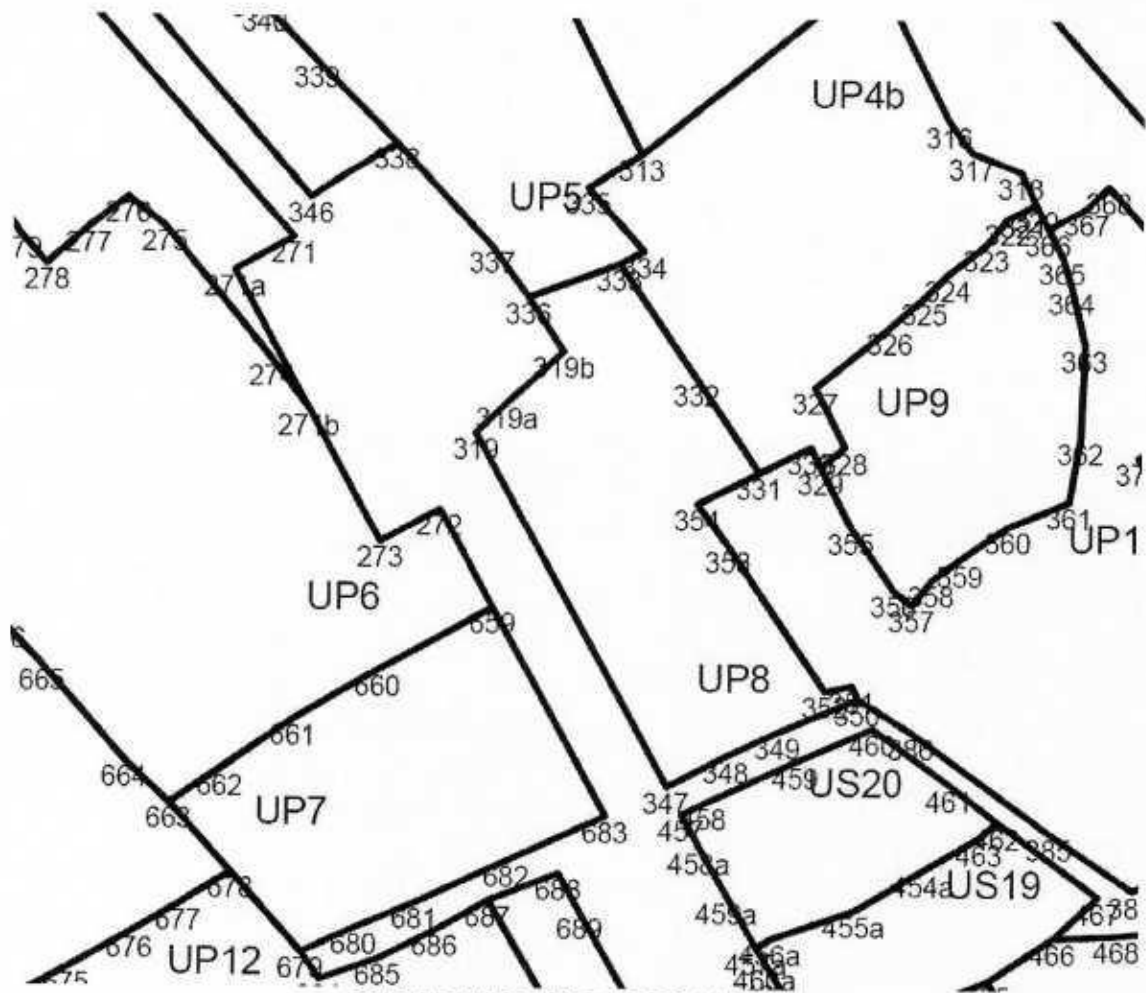
 DELPHO-EXT inžinjering	projekat  OPŠTINA BUDOVA NACIONALNI PARK IZVORNI VREMENSKI KULTURNI SPOMENIKI
	naziv DEL. PROJEKT iz o.b. Budova
lokalna studija lokacije	"VREŠTAČ" REZERVACIJA
planirano stanje	2017
vrsta POPRISNI PROFIL	broj 1:1000
broj 17	datum 2017





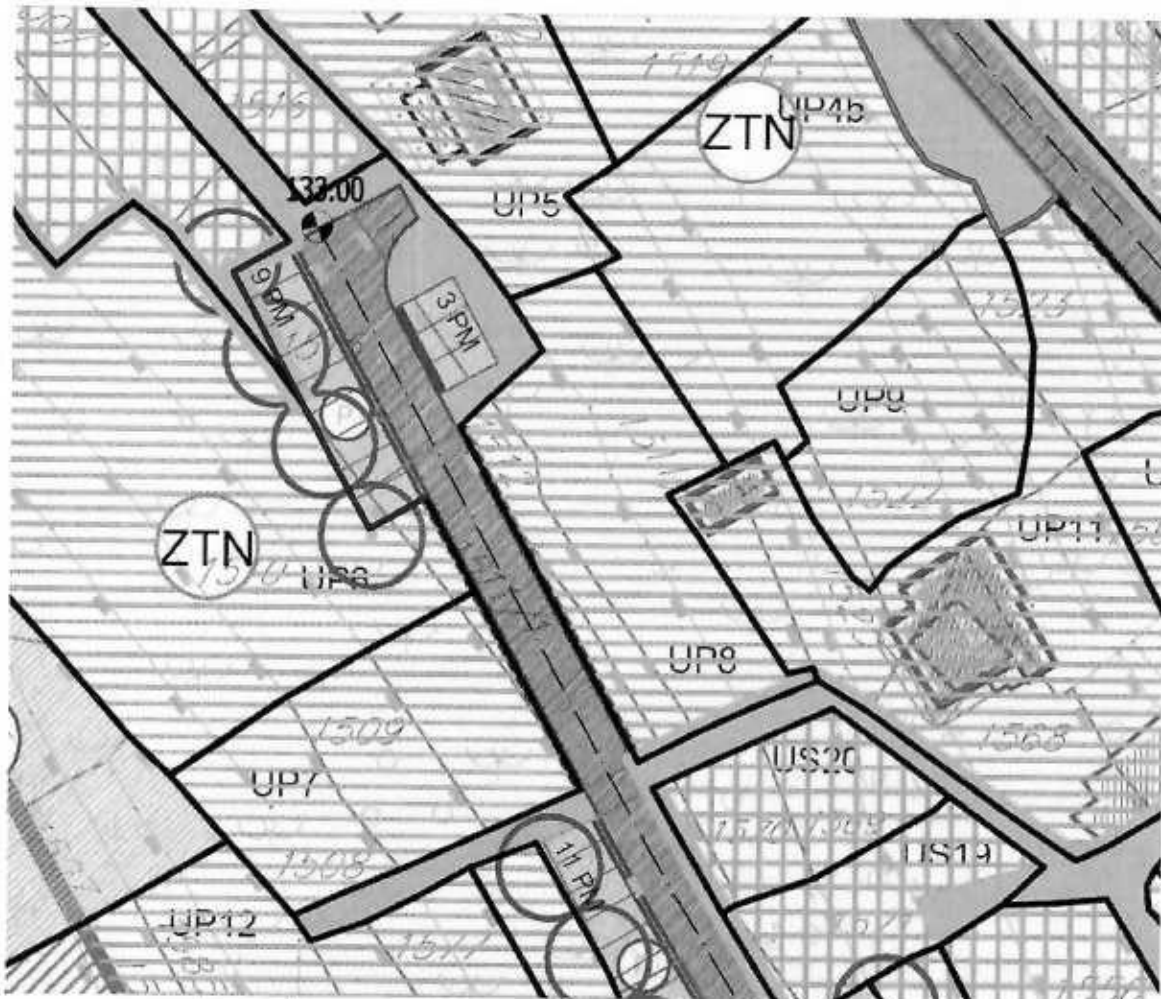
	GRANICA STUDIJA LOKACIJE	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE	
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE	PLANIRANO STANJE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE - SEOSKA IZGRADNJA	BRTEŽ
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILU	PARCELACIJA I REGULACIJA
	ZELENI POJAS	RAZMJERA 1:1000
	REGULACIONA LINIJA	LIST BR 18
	GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA (potporni zid, garaža)	DATUM 2012.
	GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA (objekat)	





319	6575564.96	4675944.15
319a	65755667.25	4675946.35
319b	65755671.41	4675950.13
320	6575706.14	4675961.05
321	6575705.19	4675960.53
322	6575704.05	4675959.98
323	6575702.50	4675958.07
324	6575699.70	4675955.85
325	6575697.95	4675954.14
326	6575695.47	4675951.98
327	6575690.01	4675947.59
328	6575692.18	4675943.26
329	6575690.43	4675941.73
330	6575689.67	4675943.21
331	6575685.91	4675941.33
332	6575681.26	4675948.17
333	6575675.50	4675956.47
334	6575677.31	4675957.38
335	6575673.12	4675962.07
336	6575668.78	4675954.00
337	6575666.07	4675957.70
338	6575658.99	4675965.20
339	6575653.02	4675971.15
340	6575649.11	4675975.15
341	6575648.29	4675976.24
342	6575652.68	4675979.96
343	6575656.52	4675983.12
344	6575657.64	4675983.86
345	6575660.72	4675985.44
346	6575652.67	4675961.24
347	6575679.22	4675918.35
348	6575683.61	4675920.61
349	6575687.37	4675922.36
350	6575693.23	4675924.81
351	6575692.82	4675925.78
352	6575690.84	4675925.34
353	6575683.65	4675935.97
354	6575681.36	4675939.05

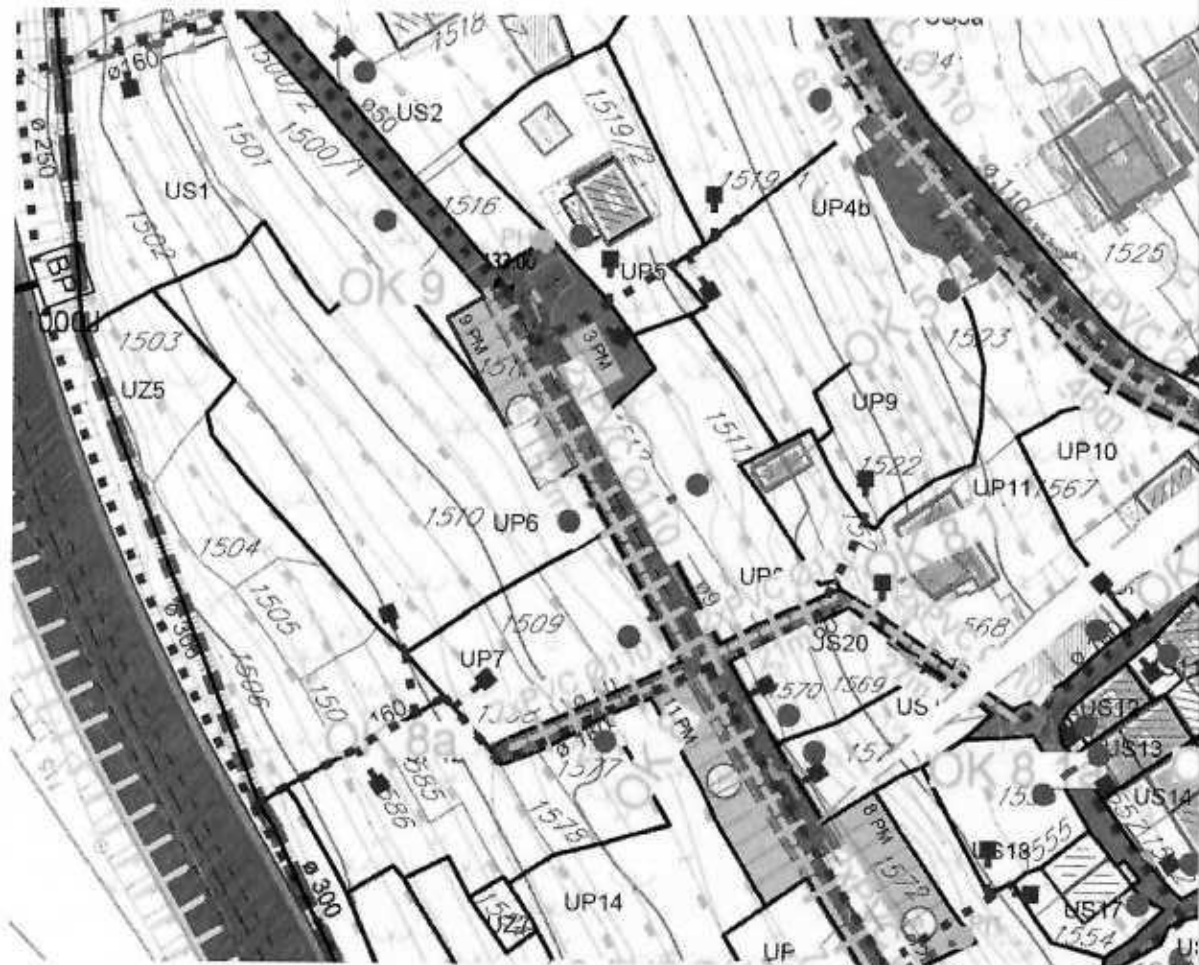




	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SACBRAČAJNE POVRŠINE
	TROTOAR
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	PARKING
	LINEARNO ZELENILO
	ZELENILO PJEŠAČKE ULICE
	SKVER
	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA SEOSKE CJELINE
	ZELENILO TURISTIČKOG NASELJA
	SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE
	ZELENILO UZ SACBRAČAJNICE
	ZAŠTITNO ZELENILO

OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ OPŠTINE	
DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "KRŠTAC" REŽEVIĆI	
PLANIRANO STANJE	
PEJSAŽNA ARHITEKTURA	
MASTABA:	1:1000
LIST BR.:	20
DATUM:	2012.





- GRANIČA STUDIJA LOKACIJE
- SAOBRAĆAČNICA
- PARKING
- TROTOAR
- PEŠAČNA STAZA
- HODOTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOVODNE I VODOVOD
- PLANIRANI VODOVODI
- PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD
- UGRADNJE VODOVODA
- POSTOJEĆA ČIŠĆENA STANICA
- PLANIRANA ČIŠĆENA STANICA
- PLANIRANI REZERVOAR
- PEŠAČNA KANALIZACIJA
- PLANIRANI KANALIZACIONI VODI
- PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU
- BIOPRECISTIVAC
- OTVADNE VODE BIOPRECISTIVAC PREČIŠĆENE 97%
- OTVADNI ODPADNENJA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA
- POSTOJEĆI 10 kV KABAL
- POSTOJEĆA MSTS 100.4 kV "KRESTAC"
- PLANIRANA TRASA NN KARLOVA
- NOVA MSTS 100.4 kV "KRESTAC 2"
- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- POSTOJEĆI OPTIČKI KABAL TC Bivša - TC Biv
- PLANIRANA TV KANALIZACIJA (2 ili 4 PVC tip 8110mm)
- PLANIRANO 1000 TV ČIŠĆENO (unutrašnji dimenzija 300x150x100cm)
- PLANIRANO 1000 TV ČIŠĆENO (unutrašnji dimenzija 300x80x90cm)
- PLANIRANO 1000 TV ČIŠĆENO (unutrašnji dimenzija 300x100x100cm)
- PLANIRANI USLOVNI (UDALJENI) PVC POKLONČNI STEPENI




INSTITUT ZA URBANIZACIJU I ARHITEKTURU
 "KRESTAC"

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "KRESTAC" KLEČEVICI
 PLANIRANO STANJE

1:1000
 LIST: 21
 2013

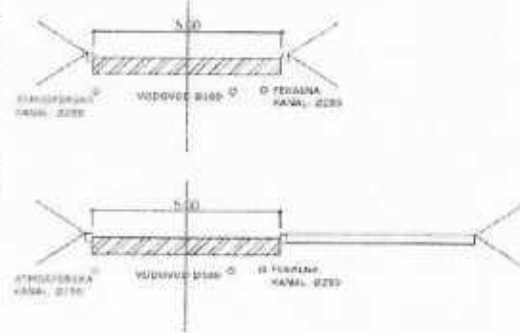




SAOBRAČAJNICA B

T1	T2	T3	T4
Y1=6575724.50 X1=4675673.44	R=100.00 Cena=18°18'36" Iq1=16.67 Iq2=16.67 B1=11.77 B2=1.29 Y1=6575724.57 X1=4675685.16	R=100.00 Cena=11°18'38" Iq1=9.90 Iq2=9.90 B1=19.74 B2=0.49 Y1=6575735.71 X1=4675730.85	R=30.00 Cena=39°21'40" Iq1=16.73 Iq2=16.73 B1=20.61 B2=1.86 Y1=6575748.58 X1=4675827.35
T5	T6		
R=200.00 Cena=27°14'56" Iq1=11.07 Iq2=11.07 B1=11.74 B2=0.89 Y1=6575682.26 X1=4675687.84	Y1=6575653.67 X1=4675953.47		

SAOBRAČAJNICA B

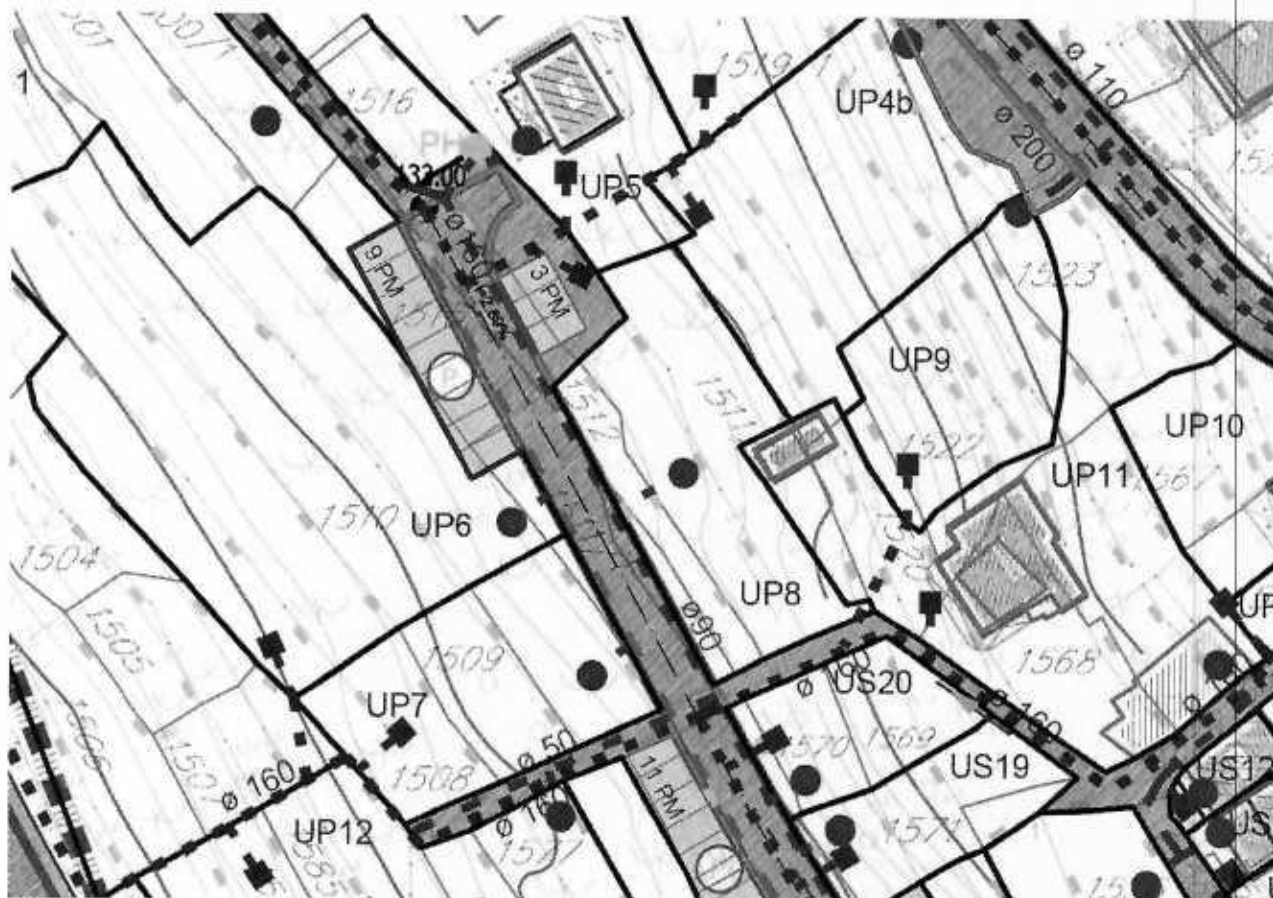


SAOBRAČAJNICA C

OPIS	SAOBRAČAJ
PROJEKCIJA	1:1000
LIST	22
IZDAT	2012.

- GRANICA STUDIJA LOKACIJE
- SAOBRAČAJNICA
- PARKING
- TROTOAR
- PEŠAČKA STAZA





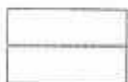
- GRANICA STUDIJA LOKACIJE
- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNADBIJEVANJE**
- VODOVOD
- PLANIRANI VODOVOD
- PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD
- UKIDANJE VODOVODA
- POSTOJEĆA CRPNA STANICA
- PLANIRANA CRPNA STANICA
- PLANIRANI REZERVOAR
- FEKALNA KANALIZACIJA**
- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU
- BIOPREČIŠČIVAČ
- OTPADNE VODE BIOPREČIŠČIVAČ PREČIŠĆENE 97%
- SMJER ODVOĐENJA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA**
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "KRSTAC" REZEVIČI
PLANIRANO STANJE
ORTEZ VODOVODNA MREŽA, FEKALNA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
RAZMERA 1:1000
LIST BR. 23
DATUM 2012.





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI 10 KV KABAL



POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 KV "KRSTAC"



PLANIRANA TRASA NN KABLOVA



NOVA MBTS 10/0,4 KV "KRSTAC 2"

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVIČI

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

ELEKTRO
ENERGETSKA
MREŽA

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

24

DATUM

2012.





- 
 GRANICA STUDIJA LOKACIJE
- 
 POSTOJEĆI OPTIČKI KABL TC Budva -TC Bar
- 
 PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 ili 4 PVC cijev Ø110mm)
- 
 PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 150x110x110cm)
- 
 PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 90x80x90cm)
- 
 PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 200x160x190cm)
- 
 PLANIRANI IZDVOJENI (UDALJENI) PRETPLATNIČKI STEPEN

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE	
"KRSTAC" REŽEVIĆI	
PLANIRANO STANJE	CRTEŽ
TELEFONIJA	
RAZMIJERA	1:1000
LIST BR	25
DATUM	2012.





-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  UTICAJ SAOBRAĆAJNICE
-  ODLAGANJE SMEČA
-  PROTIVPOŽARNI HIDRANTI
-  KANALIZACIONI KOLEKTORI SA PREČIŠĆIVAČEM

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVIĆI

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

EKOLOGIJA

RAZMERA

1:1000

LIST BR.

26

DATUM

2012.

