



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: 06-333/24-14377/5

Podgorica, 14.01.2025.godine

LAZAREVIĆ ANJA

PODGORICA
Rogami bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-14377/5 od 14.01.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata u okviru površina za turizam, na urbanističkim parcelama UP27 i UP28, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 07/09), Opština Budva.

MINISTAR
Slaven Radunović



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

Obradila:

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

Branka Petrović

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-14377/5 Podgorica, 14.01.2025. 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 podnietog zahtjeva LAZAREVIĆ ANJE iz Podgorice , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje novih objekata u okviru površina za turizam , na urbanističkim parcelama UP27 i UP28 , u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočidevojka“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 07/09), Opština Budva.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	LAZAREVIĆ ANJA iz Podgorice
6.	POSTOJEĆE STANJE <i>Plan</i> Cio prostor posmatran je kao dio prostorne cjeline - Srednja makrolokacija od Kamenova do Perazića Dola, za koju je PPO Budva dao koncept razmještaja turističkih kapaciteta. GUP-om priobalnog pojasa opštine Budva, sektor Kamenovo-Buljarice ovaj prostor je definisan kao parkovi, maslinjaci i vannaseljsko zelenilo. Prema grafičkom prilogu br.01 – "Ažurna topografsko-katastarska podloga", na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti. <i>Katastarski podaci</i> Prema listu nepokretnosti 901 – izvod, za KO Reževići I, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 1612/1, građevinska parcela, površine 721 m ² - katastarska parcela 1612/4, građevinska parcela, površine 860 m ²	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	

Urbanističke parcele UP27 i UP28, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“, Opština Budva, prema grafičkom prilogu br. 10 - „Namjena površina -Plan“ nalaze se u okviru površina za **turizam**.

Na urbanističkim parcelama UP27 i UP28 u okviru namjene turizam može se graditi veći broj vila ili apartmanska naselja sa centralnim objektom i depandansima. Gabariti objekata se definišu kroz projektnu dokumentaciju u skladu sa parametrima u Tabeli, dozvoljenom max. spratnošću, maksimalnim gabaritom jedne vile i ostalim uslovima iz Plana. Na ostalim urbanističkim parcelama planirana je izgradnja vila, predložena Idejna rješenja vila primjenjuju se u odnosu na površinu urbanističke parcele, a na osnovu podataka iz Tabele.

Br. UP	Površina UP	Max iz	Max ii	Površina pod objektom	GB objekta
27	8609	0,2	0,6	1722	5165
28	7260	0,2	0,6	1452	4356

S obzirom na namjenu objekata, a u cilju zaštite postojećeg zelenila i maslina, na svakoj urbanističkoj planirana je izgradnja jednog ili više objekata (jedna ili više vila ili apartmanski objekti sa centralnim objektom), maksimalnog horizontalnog gabarita 150 m² i max. građevinske bruto površine 450 m². U skladu sa zadatim indeksima i ostalim uslovima na parcelama čija površina dozvoljava izgradnju građevinske bruto površine objekata više od 450 m², gradi se dva ili više objekata (pojedinačni objekti max. GBP 450 m² i u osnovi 150 m²).

Krovovi objekata su kosi, a potkrovnji prostor, ukoliko to dozvoljavaju njegove tehničke karakteristike može se koristiti za stanovanje.

7.2.

Pravila parcelacije

Urbanističke parcele UP27 i UP28, nalaze se u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“, Opština Budva i sastoje se od:

UP 27 sastoji se od kat.parcela 1612/30, 1612/5, 1612/10 i 1612/12 KO Reževići I i djelova kat.parcela 1612/29, 1612/4, 1612/9, 1612/33, 1612/16, 1612/15, 1612/14, 1612/3, 1613/2, 1612/13, 1612/6, 1614, 1612/7, 1612/8, 1612/2, 1613/1, 1612/11, 1613/3 i 1612/18 KO Reževići I.

UP 28 sastoji se od kat.parcela 1612/19, 1612/26, 1612/27, 1612/25, 1612/20, 1612/21, 1612/32, 1612/22, 1612/24, 1612/28 i 1612/1 KO Reževići I i djelova kat.parcela 1612/29, 1612/4, 1612/9, 1612/18, 1612/33, 1612/6, 1612/17, 1610/2, 1611, 1612/23, 2968/1 i 1612/31 KO Reževići I.

Uslovi za parcelaciju

Prostor plana je podijeljen na urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom, numeracijom i površinom. Urbanističke parcele su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka, koje su date uz grafički prilog br.11 – „Parcelacija, regulacija i nivelacija“.

	<p>Pri formiranju urbanističkih parcela vođeno je računa o vlasničkoj strukturi i odnosu urbanističke i katastarske parcele u najvećoj mogućoj mjeri.</p> <p><i>Uslovi za regulaciju i nivelaciju</i></p> <p>Građevinska linija, visinska i horizontalna regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Visinska i horizontalna regulacija definisana je zadatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu.</p> <p>Spratnost objekta – hotela, apart hotela i depandansa zavisi od izabranih indeksa, odnosno njihove kombinacije. Planom je definisan maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalni indeks zauzetosti.</p> <p>Kombinovanjem indeksa može se ostvariti različita spratnost objekta (hotela) na način da se dio objekta gradi sa većom visinom i predstavlja reper (kula), čime se ne smiju prekoračiti maksimalni parametri zadati Urbanističkim projektom.</p> <p>Za vile su, u grafičkom prilogu Idejna rješenja objekata, predložena idejna rješenja i gabariti.</p> <p>Zbog specifičnosti terena i potrebnih preciznih ispitivanja terena, kroz Idejna urbanističko-arhitektonska rješenja za UP1 i UP2, koja će biti izabrana sprovođenjem Javnog međunarodnog konkursa, (koji će sprovesti opština Budva ili nadležni organ po Programu u kojem će biti definisana kategorija turističkih objekata u skladu sa razvojnim programima opštine Budva u oblasti turizma), potrebno je provjeriti planska rješenja i mogućnost primjene predloženih Idejnih rješenja objekata ovim Planom.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore”, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Građevinska linija, visinska i horizontalna regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Visinska i horizontalna regulacija definisana je zadatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18). •Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore”, broj 36/18). <p>Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.</p> <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>

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>Mjere zaštite od požara</p> <p>U cilju zaštite od požara objektima je obezbijeđen propisani pristup vatrogasnim vozilima sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta (min.25 m). Profili saobraćajnica prilagođeni su pristupu vatrogasnih vozila(3,5m-6,0m)kao i maksimalni usponi (12%) i tip okretnica.</p> <p>U okviru planskog rješenja hidrotehničkih sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara. Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju («Službeni list CG», br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list RCG», br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10 i 48/15).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p> <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) 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 platee 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 projektnim zadatkom.

Za dio prostora prema moru:

- u pogledu seizmičnosti područje spada u zonu sa osnovnim stepenom seizmičkog inteziteta od 9° MCS skale,
- u inženjerskom pogledu najveći dio terena izgrađuju krečnjaci, stijene velike nosivosti i praktično nedeformabilne za opterećenje od objekata, dio terena od fliša je takođe dobrih geotehničkih svojstava, osim njegove raspadnute i degradirane zone,
- područje je prema povoljnosti za izgradnju objekata podijeljeno na četiri zone, generalno teren je povoljan za izgradnju objekata osim pojasa uz obalu koji je nepovoljan,
- u hidrogeološkom pogledu to su u najvećem dijelu dobro propusni sedimenti, pukotinske poroznosti. Dio flišnog terena je hidrogeološka barijera za podzemne vode, generalni pravac cirkulacije podzemnih voda je prema moru, nivo podzemne vode je kod krečnjaka dublje u terenu dok je kod fliša na dubini od 4m. u hidrološkom maksimumu on se penje do površine terena.
- prije izrade Glavnog građevinskog projekta potrebno je postojeće geomehničke podatke dopuniti dodatnim istražnim radovima, kada budu poznati precizniji podaci o vrsti objekata i njihovom položaju na terenu. Definisani tereni nepovoljni za gradnju (IV rejon) - veliki nagib terena, nedefinisana seizmičnost i nestabilan teren (odronjavanje blokova sa klifa pri čemu ova geodinamička pojava ima tendenciju širenja prema unutrašnjosti).

Za gornju lokaciju:

- u pogledu seizmičnosti područje spada u zonu sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta od 9° MCS skale,
- u inženjersko-geološkom pogledu najveći dio terena izgrašuju krečnjaci, odnosno krute i krte stijene velike nosivosti i praktično nedeformabilne za opterećenja od objekata,
- nivo podzemne vode je dublje u terenu, a u hidrološkom maksimumu on se penje i do površine terena.
- teren je generalno povoljan za izgradnju objekata uz određena ograničenja u pojedinim zonama
- prije izrade Glavnog građevinskog projekta potrebno je postojeće geomehničke podatke dopuniti istražnim radovima, kada budu poznati precizniji podaci o vrsti objekata i njihovom položaju na terenu. Prostor koji se obrađuje Urbanističkim projektom nalazi se uz Jadransku magistralu sa njene južne strane prema moru, između Budve i Petrovca.

Sa te saobraćajnice postoji pristupni put, do objekata infrastrukture na lokaciji kao i pristupni putevi do pojedinih stambenih objekata i infrastrukturnih objekata.

Pješački saobraćaj se odvija obodom zone, trotoarom uz Jadransku magistralu i postojećim stazama unutar područja koje se planski razrađuje.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni 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.

Klima

Klimatske uslove područja obuhvaćenog UP-om, kao i čitav priobalni pojas budvanske opštine, karakteriše tipična mediteranska klima sa toplim ljetima i veoma blagim zimama (godišnje temperaturna amplituda iznosi 16,4°C).

U toku ljetnjih mjeseci moguće su i dosta visoke temperature (25 dana godišnje ima temperaturu preko 30°C), dok u zimskom periodu temperatura rijetko pada ispod 0°C.

Godišnje količina padavina (kiša) je relativno visoka i iznosi 1578mm. Veći dio padavina (oko 70%) padne za vrijeme jesenjih i zimskih mjeseci.

U pogledu oblačnosti, područje Budve spada u najvedrije krajeve na obali, sa prosječno 248 vedrih dana godišnje. Što se tiče jačine i učestalosti vjetrova najizraženiji su bura (hladan sjeverni vjetar), jugo i maestral.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Primorski region ima sva tipična obilježja mediteranskog prostora. Obalni pojas je razuđen i u njemu se javljaju klifovi, zalivi, žala i prevlake koje su od posebnog značaja za turizam. (Opšte klimatske karakteristike CG ;IS-AE;Sektorska studija) Skočičevojka je dio obalnog pojasa, a urbanističkim projektom se obrađuje prostor u površini cca 21 ha, koji pripada katastarskoj opštini KO Reževići.

Ovaj vrijedan predio, autentičnog pejzaža, brežuljkastog terena sa stjenovitim liticama prema moru je poznatljiv prirodni i značajni turistički potencijal Budve. Slobodni prostor navedenog predjela sastoji se od prirodnog zelenog prostora šuma, kultivisanog agrarnog prostora-maslinjaci, vojni kompleks i okućnice i neplodnog prostora-stijene i kamenjar.

Sa stanovišta zaštite životne sredine, uticaji koji su relevantni za predmetnu lokaciju koja nije izgrađena, a koji bi nastali izgradnjom planiranih objekata, su sljedeći:

- zagađenje vode mora, vazduha i zemljišta od zagadjivača (komunalne otpadne vode i sl.);
- upravljanje čvrstim i tečnim otpadom;
- očuvanje flore i faune
- očuvanje pejzaža
- posljedice od promjena u saobraćaju i transportu;
- uticaj buke;
- pitanje vodosnabdijevanja.

U vezi sa tim uticajima su i rizici kojima će pojedina područja biti izložena u fazi izgradnje objekata i eksploatacije objekata.

U toku izrade projektne dokumentacije, u cilju smanjivanja ili eliminisanja rizika od zagadjenja, razmotriće se najpogodnije opcije odlaganja otpada sa predviđenim povećanjem korisnika objekata i prostora u toku sezone.

Izgradnjom turističkog kompleksa ovaj prostor će dobiti određen broj korisnika odnosno novi način korišćenja prostora, što znači da se u prostoru moraju graditi nove saobraćajnice i kompletna infrastruktura.

Opšti i posebni ciljevi zaštite životne sredine

Kao relevantni za realizaciju projekata na ukupnom prostoru Skočidevojke smatraju se opšti ciljevi zaštite životne sredine.

- pažljivo upravljanje i očuvanje u najvećoj mogućoj mjeri neobnovljivih resursa;
- racionalna (održiva) upotreba energije i prirodnih resursa (voda, zemljište, šume i sl.);
- minimiziranje otpada, efikasno sprečavanje i kontrola zagađenja, kao i minimiziranje ekoloških rizika;
- primjena principa predostrožnosti, tj. zahtjeva da se očuva prirodna ravnoteža u okolnostima kada nema pouzdanih informacija o određenom problemu;
- primjena principa ekološke kompenzacije – ako se mogu izbjeći negativni efekti na fizičke karakteristike prostora sa velikim vrijednosima biološkog diverziteta ili diverziteta prirodnih predjela, onda treba postići balans pomoću mjera zaštite i konzervacije;
- poštovanje ekološkog integriteta – treba zaštititi ekološke procese od kojih zavisi opstanak vrsta, kao i staništa od kojih zavisi njihov opstanak;
- obezbjeđenje restauracije i ponovnog stvaranja (obnavljanje) – gdje je to moguće, biodiverzitet i rehabilitaciju i reintrodukciju ugroženih vrsta;
- izbor najboljih tehnologija koje su na raspolaganju i najboljih primjera iz prakse za zaštitu životne sredine;
- primjena principa pažljivog donošenja odluka, na osnovu najboljih mogućih informacija;
- obezbjeđenje učešća svih zainteresovanih strana u procesu odlučivanja o ključnim pitanjima životne sredine vezane za projekte planiranih objekata, uz izgradnju dijaloga i povjerenja i uz razvoj društvenog kapitala;
- poseban cilj zaštite životne sredine u predmetnom prostoru je održivi razvoj turističke djelatnosti čime će se obezbijediti dugoročna zaštita svih elemenata životne sredine, kroz kontrolisano obavljanje predviđenih djelatnosti.

Moguće značajne posljedice po zdravlje ljudi i životnu sredinu

U zahvatu ovog Urbanističkog projekta nisu planirani sadržaji koji mogu imati štetne uticaje, odnosno negativne uticaje koji se ne mogu umanjiti ili u potpunosti otkloniti, a u kontaktnoj zoni Morskog dobra planirani su sadržaji kupališta i izletničkih plaža dostupnih i sa mora. Planirani panoramski liftovi ne smatraju se zagađivačima.

Mjere u cilju sprečavanja, smanjenja ili otklanjanja negativnog uticaja

U fazi rušenja postojećih objekata obezbijediće se bezbjedno odlaganje ne samo gradjevinskog šuta, već i identifikovanje zagađujućih materija, ambalaža ili nekih drugih materijala koji su kontaminirani bojom ili sl. toksičnim materijama.

U fazi izgradnje novih objekata, predviđeno je sprovođenje mjera zaštite dijela postojećeg rastinja, posebno onog vrijednog, tako da ista zajedno sa planiranim pejzažnim uređenjem predstavlja novo, kvalitetnije rješenje za čitavu lokaciju. Prilikom izgradnje objekata preporučuje se i prisustvo raznih eminentnih stručnjaka iz ove oblasti.

	<p><i>Opis programa praćenja životne sredine</i></p> <p>Obzirom da će tokom realizacije planskih rješenja doći do određenih posljedica na životnu sredinu, mora se obezbijediti odgovarajući monitoring (praćenje stanja), posebno onih elemenata životne sredine koji su prepoznati u predhodnim poglavljima. Imajući u vidu djelatnosti koje su predviđene u prostoru, potrebno je u monitoring uključiti praćenje parametara tj. indikatora za sljedeće elemente životne sredine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kvalitet zemljišta na lokacijama koje će biti prepoznate kao reprezentativne na osnovu izvještaja o kvalitetu zemljišta koji se priprema na osnovu analize uzetih uzoraka; - kvalitet vazduha na lokacijama koje će biti povezane sa ili će biti sastavni dio nacionalnog programa monitoringa vazduha, na kojima će se pratiti zakonom propisani indikatori; - drugi elementi životne sredine ili parametri i indikatori stanja za koje se u toku realizacije predviđenih objekata nadje opravdanje za uključivanje u program monitoringa. <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-4200/2 od 11.11.2024. godine.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Prema grafičkom prilogu br.16 – „Pejzažna arhitektura“ radi se o Zelenim površinama ograničenog korišćenja – zelene i slobodne površine u okviru turističkih objekata (hotel, apartmanski kompleks, vile)</p> <p>Za površine planirane za turizam, različitih kategorija neophodno je :</p> <ul style="list-style-type: none"> • u toku izrade projektne dokumenacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; • izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, • sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo i masline prema važećim propisima, • svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog riješenja, treba da ima i pejzažno uređenje; <p>Uređenje podrazumijeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ekskluzivni ambijent i treba da sadrže min. 50% zelenih površina, u odnosu na urbanističku parcelu , dok 25-30% urbanističke parcele može biti parterno izgrađeno (pješačke i prilazne puteve , staze, trgove, platoi itd.), • za turističke objekte sa 3*-5*, planirati 60 m2 -100m2 zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i sportski rekreacija); • obavezno koristiti visokodekorativni sadni materijal, rasadnički odnjevovan (autohtoni, alohton, egzote),

- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo, živica, drvoredi itd (uslovi za drvorede iz kategorije Linearno zelenilo)
- na urb. parceli UP 2, na bivšem vojnom kompleksu, gdje je kako je navedeno veliki broj kvalitetnog rastinja, pored opšteg uslova o maksimalnom očuvanju kvalitetnog zelenila, moguće je da izvjestan broj stabala mora biti ukonjeno na račun planirane izgradnje. U ovom slučaju predlaže se presađivanje sadnica drveća na površini između građevinske i regulacione linije, kako bi se stvorio zeleni koridor.
- dispozija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu, preostalih nakon degradacije maslinjaka;
- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle) - Zakon o Maslinarstvu,
- presađivanje maslina ili nekih drugih vrsta koje podnose presađivanje (listopadne i zimzelene lišćare), opravdano je samo u pojedinačnim slučajevima. Međutim, sa odraslim četinarima nije takav slučaj, oni slabije podnose presađivanje, naročito na plitkim skeletnim ternima, kada usljed presađivanja dolazi do oštećenja korjenovog sistema. U ovom slučaju ih je neophodno sačuvati na postojećim lokacijama u najvećoj mogućoj mjeri
- postjeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. Šumarke-što daje egzotičnost pejzažu,
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja,
- površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom,
- ulaze u objekte hotela, apartmanskih kompleksa riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.,
- u okviru urb. parcele, na površinama namjenjenim za izgradnju vila moguće je formirati voćnjake (agrumi, smokve, masline) i povrtnjake, ali i revitalizovati postojeće maslinjake. Naime, ovim se ne bi imitirale seoske okućnice već bi se preneo jedan manir podneblja na turistički i ekološki prihvatljiv način,
- planirati pješačke staze, trgove-pjacete, plato, skaline-stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- staze, platoi i trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- denivelaciju terena riješiti terasasto, podzidama od prirodno lomljenog ili klesanog kamena,
- glavno obilježje pejzaža Primorja su terase, prirodne i antropogene, koje je neophodno sačuvati uz mogućnost rekonstrukcije. Naime, denivelaciju terena riješiti terasasto, podzidama, suvomeđama-suvozid od grubo lomljenog ili klesanog kamena,
- suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja).

Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.

- voditi računa o vizurama prema moru,
- nisu dozvoljene intervencije na stenovitim hridima i klifovima,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje.
- *krovno zelenilo*-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem. Predlaže se krovno zelenilo intezivnog tipa.
- *vertikalnim ozelenjavanjem*-dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka , na strmim ternima preporučuju se pokrivači tla i puzavice,
- predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 30-40cm,
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30- 50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
- u okviru slobodnih površina od pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni itd.

Predlog biljnih vrsta

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Quercus lanuginosa, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ficus carica, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, Agrumi itd.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis, Agapantus africanus, Lavandula off, Rosmarinus off, itd.

11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> <p>Na prostoru koji je predmet Projekta nema registrovanih spomenika kulture. Pri sprovođenju ovog plana, ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja, a prije pristupanja većim zahvatima izvršiti i preliminarna arheološka ispitivanja.</p> <p>Na osnovu predhodno navedenog, konstatuje se da će predloženi planski sadržaji imati određeni uticaj na životnu sredinu, zbog čega se planiranjem kompletne infrastrukturne mreže, a kasnije projektovanjem i građenjem na osnovu planskih odrednica i primjenom zakona, struke i dobrih običaja, moraju obezbijediti adekvatna rješenja koja će eliminisati negativne uticaje na životnu sredinu ili ih dovesti do prihvatljivog nivoa.</p> <p>Planiranjem sadržaja, strogo će se kontrolisati i njegovati područje u cjelini na način da se poboljša ekopotencijal područja.</p> <p>Cjelokupan predmetni prostor biće afirmisan neophodnim pratećim sadržajima, bilo da je riječ o zelenilu, internim komunikacijama, sadžajima u funkciji turizma i sličnim atrakcijama karakterističnim za ovo podneblje, čime se područje uvodi u sistem održivog razvoja. Imajući u vidu sve relevantne činjenice, opravdanost navedenih planiranih sadržaja ogleda se u sadašnjoj nemogućnosti da se prostorom rukovodi bez adekvatnih komunikacija, opreme, sadržaja koji ga oplemenjuju, naročito što takav prostor nema ni ekonomsku, ni ekološku opravdanost.</p>
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) 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. 48/13 i 44/15).</p> <p>Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pješačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%. Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina uličnih trotoara i pješačkih staza iznosi min150cm.</p> <p>Za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza mogu se koristiti zakošeni ivičnjaci, sa širinom zakošenog dela od najmanje 45 cm i maksimalnim nagibom zakošenog dijela od 20% (1:5).</p> <p>Mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru predviđaju se u blizini ulaza u stambene zgrade, javnih objekata i drugih objekata i</p>

	<p>označavaju se znakom pristupačnosti. Najmanja širina mesta za parkiranje vozila lica sa posebnim potrebama u prostoru iznosi 350 cm.</p> <p>Savladavanje visinske razlike između pješačke površine i prilaza do objekta vrši se:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) rampama za pješake i invalidska kolica, za visinsku razliku do 76 cm; 2) spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platformama, za visinsku razliku veću od 76cm. <p>Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.</p>
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
	<p>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).</p> <p>Akt Sekretarijata za privredu Opštine Budva, broj: UPI-13-319/24-679/2 od 19.11.2024. godine.</p>
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Faznost građenja predviđena projektnom dokumentacijom, mora biti definisana na način da jedna faza bude funkcionalna, prostorna i oblikovna cjelina.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<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

	<p>Prema grafičkom prilogu br.14 „Elektroenergetika“, na urbanističkoj parceli UP 27 planirana je trafostanica 10/0,45 kV snage 630 kVA. Istom UP 27 prolazi NN kabal do NKRO.</p> <p>Grafički prilog br.14 „Elektroenergetika“ i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt ovog ministarstva upućen Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu d.o.o., broj 06-333/24-14377/7 od 05.11.2024. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p>
	<p><i>Vodovod</i></p> <p>Kriterijum za dimenzionisanje vodovodne mreže jeste potrebna količina vode za sanitarne, protivpožarne potrebe kao i za zalivanje zelenila.</p> <p>Postojeći cjevovodi su izvedeni od AC materijala. Potrebno je blagovremeno zamijeniti dotrajale cijevi novim od PEHD materijala. Svi novoplanirani cjevovodi su planirani od PEHD odgovarajućih profila sa izradom okana na mjestu priključaka odnosno povezivanja cjevovoda.</p> <p><i>Protivpožarna mreža</i></p> <p>Poštujući uslove protivpožarne zaštite, planirani cjevovodi dimenzionisani su tako, da odgovaraju i zahtjevima za hidrantsku mrežu. Svi novi cjevovodi, koji su položeni uz ivicu saobraćajnica, su od cijevi PVC DN 110mm, što odgovara zahtjevu pravilnika za protivpožarnu zaštitu, da minimalni profili cijevi ne smiju biti manji od 110mm. Na svim postojećim cjevovodima profila 110mm i na svim novim cjevovodima predviđena je ugradnja nadzemnih hidranata PH Ø80mm, na razmaku 80-100m. Na mjestima gdje smetaju prometu ili slično, mogu se ugraditi i podzemni hidranti. Protivpožarna mreža je planirana odvojeno za I i II zonu, u obliku prstena, tako da se omogući obezbjeđenje za hidrante iz dva smjera i da se poboljša ukupna distribucija pritiska u mreži.</p> <p><i>Kanalizacija</i></p> <p>Urbanističkim projektom "Turističko naselje Skočičevojka" planirano je kanalisanje kompletnog prostora koji je u zahvatu plana. Izgradnju kanalizacione mreže moguće je izvoditi postepeno zavisno od potreba. Potrebno je prvo izvesti tri glavna kolektora – dva DN 250 i jedan DN300 od PVC-a koji idu trupom saobraćajnica primarnog značaja, a zatim izvoditi sekundarnu mrežu DN 200 do mjesta priključenja na objekte.</p> <p><i>Atmosferska kanalizacija</i></p> <p>U zahvatu predmetnog plana planirana je atmosferska kanalizacija koja se može izvoditi fazno prema potrebama. Planirana su tri kolektora dva su prečnika DN300 PEHD za gornju ulicu "1" i ulice u istocnom dijelu predmetnog plana, a DN350 koji prelazi u DN400 PEHD za ulicu "2". Kolektor DN300 iz ulice "1" se ispušta u prirodni recipijent - rijeku Reževac a ostala dva u more.</p> <p>Planirani su i sekundarni vodovi atmosferske kanalizacije za pjesacke staze koji se spuštaju gravitaciono i ulivaju u primarne kolektore.</p> <p>Pošto je teren u nagibu i velikim denivelacijama, atmosfersku kanalizaciju treba projektovati sa posebnom pažnjom. Na mjestima velikih nagiba predvidjeti kaskade.</p>

	<p>Atmosferska kanalizacija je planirana da otiče gravitaciono i nema prepumpavanja. Cijevi prate poprečni nagib saobraćajnice. Posebnu pažnju obratiti na ukrštanje hidrotehničkih instalacija.</p> <p>Predviđeni prečnici vodovoda fekalne i atmosferske kanalizacije su aproksimativni, a konačni prečnici dobiće se prilikom izrade glavnih projekata.</p> <p>Grafički prilog br.15 „Hidrotehnička infrastruktura – planirano i postojeće stanje“ i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“– Budva, broj 01-7274/2 od 19.11.2024. godine.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p>
	<p>Lokacija nije u potpunosti opremljena infrastrukturom-ne postoji razvijen adekvatan kanalizacioni sistem; postojeće saobraćajnice su dotrajale i lošeg kvaliteta. Pristup je omogućen internom saobraćajnicom, koja se uključuje sa Jadranske magistrale. Ovom saobraćajnicom se prvenstveno opsluživao dio lokacije sa više koncentriranih objekata, koji su do nedavno bili u nadležnosti vojnih organa. Takođe na lokaciji postoje dva infrastrukturna objekta:trafo-stanica i bazna stanica telekomunikacione infrastrukture. Neposredno uz Jadransku magistralu nalazi se i objekat motela (II kategorija objekata), kojem se prilazi saobraćajnicom relativno lošeg kvaliteta. Preostali dio lokacije je prekriven vegetacijom i u potpunosti neizgrađen i nepristupačan.</p> <p>Planom saobraćaja Urbanističkog projekta "Turističko naselje Skočičevojka" razrješavan je interni saobraćaj, dok je kolski prilaz naselju i mjesto priključka saobraćaja na Jadransku magistralu razrješavan kontaktnim planom -Lokalna studija stambeno-turističke zone niske gustine "Skočičevojka". Realizacijom ovog priključka kao i nove ulice „3“ iz kontaktnog plana bi se povezala ova zona na jedan kvalitetniji način nego sada i znatno bi rasteretilo ulazni pravac u ovo mjesto. Put Kotor-Bar (Jadranska magistrala M 2.4.) prolazi obodom zone i predstavlja primarnu saobraćajnicu. U postojećem stanju se sastoji od dvije trake širine po 3.50m. U planiranom stanju je predviđena njena rekonstrukcija i izgradnja treće trake. Treća traka je data orijentaciono i ista će se definisati nakon detaljnog snimanja trase i izrade Glavnog projekta.</p> <p>Osnovne saobraćajnice u zahvatu čine sekundarne ulice radnog naziva ulica „1“ i ulica "2". Ulica "1" predstavlja produžetak planirane saobraćajnice prema Peraziću Dolu i na nju se vezuje već pomenuta ulica "3" kontaktnog plana lokalna studija stambeno-turističke zone niske gustine "Skočičevojka", preko koje se ostvaruje izlaz iz zone. Ulica "1" je širine 2x3,00m i jednostranog trotoara od 2.00m. Ulica "2" je nastavak ulice "2" kontaktnog plana. Ona prolazi kroz zonu, opslužuje planirane UP uz nju i ponovo se spaja sa ulicom „1“ u zoni Rijeke Reževića. Ulica "2" je širine 2x2.75m. Ona je na početnom dijelu bez trotoara, dok je na dijelu od raskrsnice sa ulicom "3" sa jednostranim trotoarima i podužnim parkinzima. U raskrsnici O6 se na nju vezuje ulica "3" koja je širine 2x2.75m. Ostali dio mreže čine saobraćajnice lokalnog karaktera. To su pristupne ulice kolovozne širine od 3.0m, i 6.0m, bez trotoara, koje omogućavaju kolski pristup do postojećih i novoplaniranih objekata.</p>

	<p>Prilikom postavljanja ovakve saobraćajne mreže, gdje god je bilo moguće nove saobraćajnice su postavljane po trasama postojećih puteva.</p> <p>Kategorizacija ulične mreže izvršena je prema funkciji koju pojedine saobraćajnice imaju u mreži, pa su u zavisnosti od toga određeni i različiti poprečni profili.</p> <p>Saobraćajnice treba da bude opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu. Na svim djelovima puta gdje razlozi bezbjednosti zahtijevaju potrebno je postaviti odbojne grede.</p> <p>Odvodnjavanje rješavati slobodnim padom površinskih voda u sistem kišne kanalizacije ili razlivanjem u okolni teren.</p> <p>Prema grafičkom prilogu "Saobraćaj" i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt ovog ministarstva upućen Sekretarijatu za komunalno stambene poslove Opštine Budva, broj 06-333/24-14377/4 od 05.11.2024. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
17.4	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p>
	<p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.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 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) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</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>

Reljef i tlo

U pogledu morfoloških karakteristika, na teritoriji opštine Budva razlikujemo tri vertikalne zone:

- Obalni pojas do 100mv;
- Primorsku flišnu zonu od 100-500m^{mv}
- Lovćensku prečagu, obronke i površi Lovćena, od 500-1400 m^{mv}

Prostor zahvata UP-a «Turističko naselje–Skočičevojka u Budvi», pripada drugoj kategoriji po pitanju morfoloških karakteristika- primorskoj flišnoj zoni. Primorska flišna zona pogodna je za izgradnju, poljoprivredu i saobraćaj. Ispresjecana je brojnim rječicama i potocima. Izgrađena je od mekših vododržljivih stijena: škriljaca, glinaca, pješčara, laporca, trošnih eruptiva i tufova. Usljed različite geološke starosti, stijene se selektivno raspadaju pa se u njima formiraju doline i polja. Površinski vodotoci se javljaju u flišnoj zoni, dok podzemne vode formiraju zbijene i razbijene izdani. U aluvijalnim sedimentima nalaze se zbijene izdani (u Mrčevu, Budvanskom i Buljaričkom polju), na dubini do 1m.

Razbijene izdani se javljaju u krečnjačkom terenu, a umjesto otvorenih tokova javljaju se škrape, vrtače, jame,... Predmetni prostor spada u zonu koja označava terene sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju. Ovo je uslovljeno relativno visokim nivoom seizmičnosti terena - iznad 9^o MCS.

U tom smislu, treba posvetiti posebnu pažnju izradi posebnih studija mikrosezmičke rejonizacije za sve značajnije objekte. Takođe, potrebno je konstantno praćenje i ispitivanje seizmičkih aktivnosti na području čitave opštine.

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 27	UP 28
Površina urbanističke parcele m ²	8609 m ²	7260 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,2	0,2
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6	0,6
Površina pod objektom (m ²)	1722 m ²	1452 m ²
Bruto građevinska površina objekta (BRGP m ²)	5165 m ²	4356 m ²

Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila:

Parkiranje

Namjena površina na prostoru urbanistički projekat "Turističko naselje Skočičevojka" je stambeno-turistička sa odgovarajućim pratećim sadržajima. Parkiranje u granicama urbanistički projekat „Turističko naselje Skočičevojka” rješavano je u funkciji planiranih namjena.

Preporuka GUP-a su da zadovoljenje potreba za parkiranje vozila rješava na svojoj urbanističkoj parceli u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, što je osnovni polaz za planirano stanje. UP-om je predviđeno da svaki objekat koji treba da se gradi, odnosno dograđuje ili nadograđuje (UP19 i UP20) mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima (u suterenskom i/ili podrumskom dijelu) po normativima iz GUP-a. Za stacioniranje vozila za objekte(vile) koji su planirani na UP29-UP41 za koje nije omogućen kolski prilaz je planiran parking uz ulicu 2. Po normativima GUP-a za te parcele je potrebno 18PM i taj broj parkinga je obezbijeđen uz ulicu "2", na javnom parkiralištu, dok su ostalih 20PM planirani za posjetioce turističkog naselja.


Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat(urbanističku parcelu) biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje već navedenih normativa GUP-a. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa:

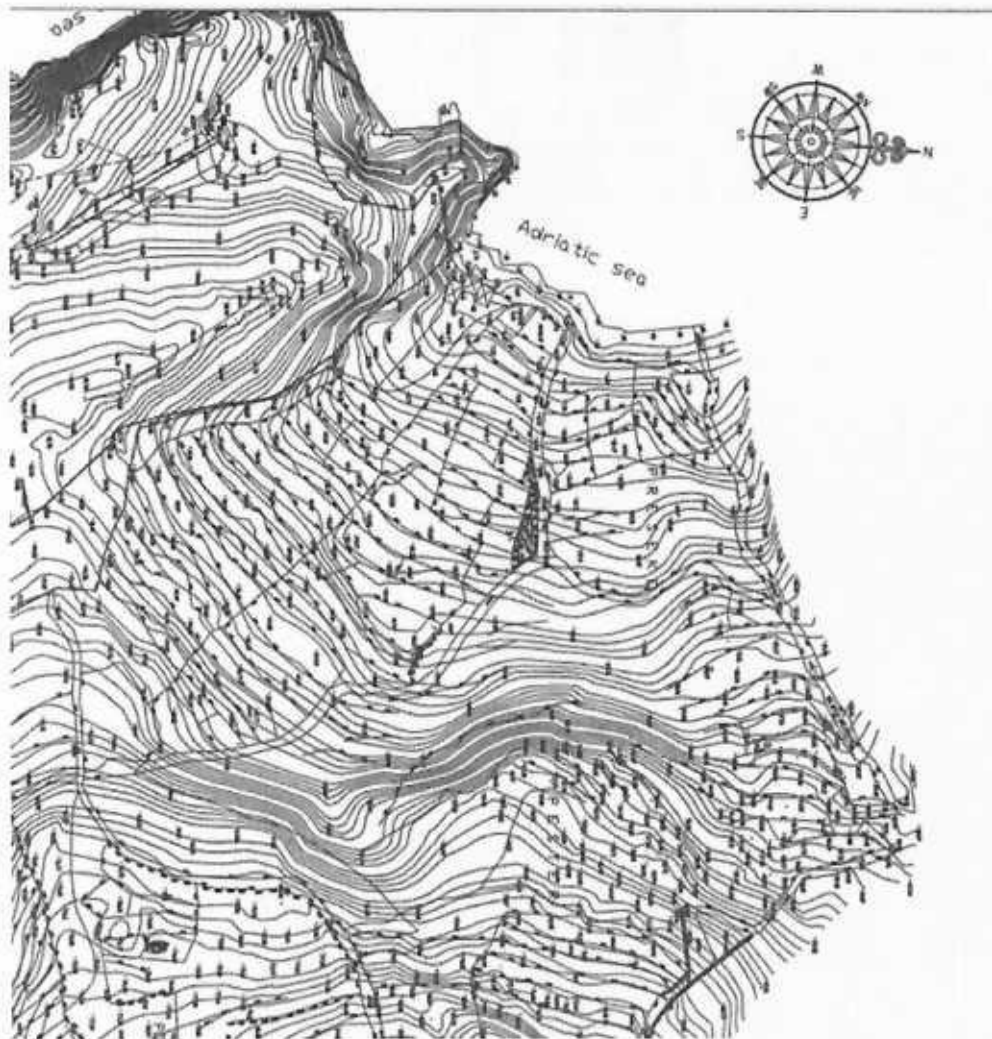
Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj.na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNIKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m ² bruto površine

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2.50(2.30)X5.0m Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvetljenje. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke ili druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.).

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višeetažne(podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min. 2.75m, širina rampe u krivini po voznoj traci min. 3,70m, slobodna visina garaže min. 2.30m, dimenzija parking mjesta min 5.0mx2.5m, a širina prolaza min 5.5m. Uz rampe(prave ili kružne) treba planirati trotoar širine 2x0,5m.

	<p>Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG", broj 09/12).</p> <p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p> <p>Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja kao i uređenjem slobodnih površina i partera, stvoriće se ukupna dobra slika kompleksa.</p> <p>Objekti moraju biti građeni od najkvalitetnijih materijala, a svojim izgledom i sadržajima predstavljati svojevrsnu atrakciju.</p> <p>Kroz Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje(konkursno rješenje) za UP 1 i UP 2 i glavni projekat (Idejni projekat) za ostale urbanističke parcele (preporučuje se izrada za sve.</p> <p>Urbanističke parcele čija je površina veća od 3000 m², potrebno je definisati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -broj objekata koji će se graditi na lokaciji i njihovu dispoziciju -kapacitete i kategorizaciju objekata -riješiti saobraćaj unutar urbanističke parcele (kompleksa) i obezbijediti potreban broj parking mjesta u odnosu na konačne kapacitete u skladu sa uslovima iz Projekta -primjeniti sve mjere zaštite u skladu sa zakonima, pravilnicima i propisima koji uređuju pojedine segmente zaštite životne sredine.
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p>Mjere energetske efikasnosti</p> <p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području predmetnog UP-a.</p> <p>Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Budve o prosječno 270 sunčanih dana godišnje.</p> <p>Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.</p> <p>Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).</p> <p>Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.</p> <p>Sunčeva energija kao izvor toplote</p>

	<p>Imajući u vidu položaj i veličinu turističkog kompleksa "Skočiđevojka", veliki broj sunčanih dana u godini kao i povoljnosti koje sunčeva energija ima, preporučujemo korišćenje ovog vida energije za grijanje sanitarne vode.</p> <p>Energija sunca je stalna, teoretski se koristi 365 dana u godini. Ekološki je čista i besplatna. Troškovi ugradnje sistema su mali u odnosu na vijek eksploatacije. Energija sunca štedi druge energente.</p> <p>Solarnim kolektorskim grijanjem grije se sanitarna voda tokom godine, a primjenjuje se i na instalacijama podnog grijanja u zimskom periodu. U dugogodišnjem radu na solarnim sistemima primjenjenim za grijanje sanitarne vode i na osnovu praćenja stanja u praksi, došlo se do sledećih podataka koji se odnose na područje Srbije. Solarni kolektor po jednom metru kvadratnom uštedjeće godišnje 750 kWh energije. Sistem u ljetnjem periodu zadovoljava potrebe tople vode 90-100%, u prelaznom periodu zadovoljava potrebe tople vode 50-70%, dok u zimskom periodu sistem zadovoljava potrebe tople vode 10-25%. Ovo znači da se u prelaznom periodu voda mora dogrijavati, ali i pored toga ušteda električne energije je evidentna.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>
	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić #</i></p>
	<p style="text-align: center;">DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević</p> 
<p>PRILOZI</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana od 15.11.2024. god. i List nepokretnosti 901-izvod od 12.11.2024., izdati od Uprave za nekretnine -Područna jedinica Budva - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-4200/2 od 11.11.2024. godine - Akt Sekretarijata za privredu Opštine Budva, broj: UPI-13-319/24-679/2 od 19.11.2024. godine -Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ – Budva, broj 01-7274/2 od 19.11.2024.g.



Urbanistički projekat

"Turističko naselje
Skočiđevojka" / Budva

01

AŽURNA TOPOGRAFSKO-
KATAstarska PODLOGA

razmjera:
R 1:1000

Investitor: Opština BUDVA

oktobar 2009.

obrađivač:

MONTENEGRO

*Urbanističko planiranje, projektovanje, consulting,
inženjering, export-import, d.o.o.*





legenda:

-  turizam
-  zelene površine
-  postojeće masline
-  granica Morskog dobra
-  granica zahvata



**Urbanistički
projekat**

10

NAMJENA POVRŠINA
PLAN

razmjera:
R 1:1000

investitor: Opština BUDVA

oktobar 2009.

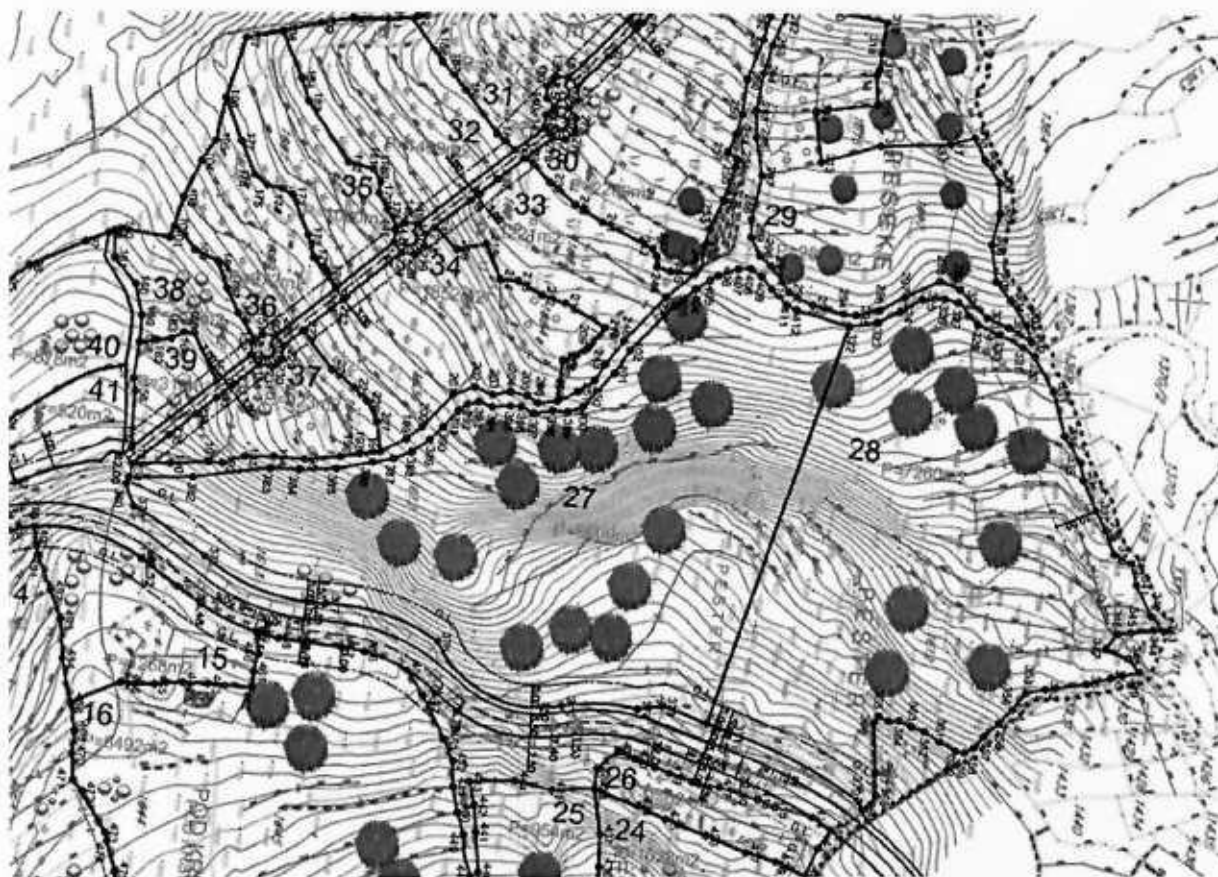
obrađivač:

MONTENEGRO

*Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, export-import, d.o.o.*

**"Turističko naselje
Skočiđevojka" / Budva**





legenda:

-  urbanistička parcela
-  građevinska linija
- 10 broj urbanistička parcele
- P=...m² površina urbanističke parcele
-  postojeće masline
-  granica Morskog dobra
-  granica zahvata

**Urbanistički
projekat**

11

PARCELACIJA,
REGULACIJA, NIVELACIJA

razmjera:
R 1:1000

investitor: Opština BUDVA

oktobar 2009.

obrađivač:

MONTENEGRO

*Urbanističko planiranje, projektovanje, consulting,
inženjering, arhitektura*

**"Turističko naselje
Skočiđevojka" / Budva**



Koordinate UP:

UP 27

372 6575410.27 4675996.98
373 6575407.26 4675986.20
374 6575408.61 4675980.36
375 6575409.63 4675962.35
376 6575397.52 4675931.76
377 6575391.63 4675904.80
378 6575383.51 4675875.35
379 6575373.58 4675857.48
380 6575368.52 4675855.13
381 6575366.83 4675855.60
382 6575365.19 4675870.56
383 6575361.13 4675888.65
384 6575360.94 4675895.19
385 6575359.74 4675903.97
386 6575357.43 4675912.37
387 6575356.04 4675917.17
388 6575353.99 4675921.31
389 6575350.84 4675925.19
390 6575347.51 4675927.95
391 6575343.35 4675931.27
392 6575341.59 4675933.21
393 6575340.76 4675935.71
394 6575341.59 4675939.03
395 6575340.94 4675943.28
396 6575340.85 4675945.87
397 6575342.13 4675948.98
398 6575341.05 4675953.37
399 6575341.00 4675956.95
400 6575339.29 4675960.53
401 6575330.79 4675966.95
402 6575325.06 4675970.06
403 6575313.56 4675979.50
404 6575309.12 4675984.16
405 6575306.88 4675987.22
406 6575305.58 4675988.99
407 6575303.61 4675993.56
408 6575303.24 4675996.52
409 6575304.70 4675999.09
410 6575307.32 4676001.80
411 6575310.73 4676005.81
412 6575311.62 4676008.19
322 6575314.13 4676020.95








UP28

322 6575314.13 4676020.95
323 6575312.50 4676027.48
324 6575309.53 4676032.37
325 6575306.13 4676037.56
326 6575305.38 4676042.60
327 6575305.98 4676045.87
328 6575308.82 4676048.69
329 6575310.63 4676051.08
330 6575312.32 4676056.41
331 6575314.82 4676062.19
332 6575316.64 4676065.14
333 6575324.47 4676070.29
334 6575334.51 4676073.97
335 6575340.46 4676078.49
336 6575344.59 4676079.50
337 6575351.42 4676083.15
338 6575355.83 4676085.94
339 6575361.28 4676088.46
340 6575362.97 4676092.79
341 6575367.79 4676094.43
342 6575374.82 4676098.71
343 6575377.95 4676102.03
344 6575377.82 4676099.61
345 6575379.08 4676094.21
346 6575379.64 4676091.08
347 6575383.46 4676088.71
348 6575385.15 4676094.22
349 6575388.18 4676097.24
350 6575390.18 4676090.63
351 6575392.18 4676084.99
352 6575394.44 4676075.45
353 6575395.63 4676071.02
354 6575399.95 4676068.21
355 6575403.27 4676065.44
356 6575406.65 4676062.24
357 6575409.65 4676060.11
358 6575411.05 4676057.99
359 6575410.90 4676055.83
360 6575409.02 4676051.91
361 6575407.04 4676048.17
362 6575406.19 4676044.93
363 6575405.16 4676041.92
364 6575405.43 4676039.40
365 6575404.48 4676036.97
366 6575406.14 4676036.19
367 6575417.98 4676037.61
368 6575423.20 4676038.23
369 6575426.92 4676035.33
370 6575424.83 4676034.26
371 6575411.86 4676002.69
372 6575410.27 4675996.98





legenda:

-  turizam
-  zelene površine
-  urbanistička parcela
-  građevinska linija
- 10** broj urbanističke parcele
- P=...**m² površina urbanističke parcele
-  postojeće masline
-  granica Morskog dobra
-  granica zahvata



**Urbanistički
projekat**

12 USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA razmjera:
R 1:1000

**"Turističko naselje
Skočidevojka" / Budva**

investitor: Opština BUDVA

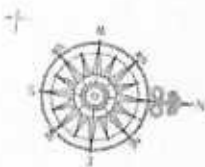
oktobar 2009.

otradivač:

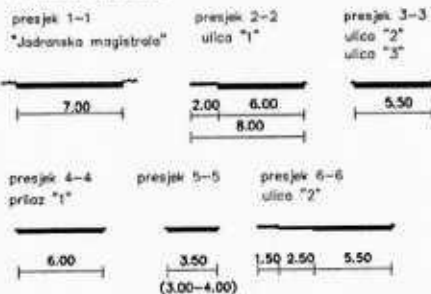
MONTENEGRO

*Urbanističko planirajuće projeklovanje konsalting
inženjering, arhitektonički inženjering*





Poprečni presjeci



legenda:

- granica zahvata
- granica Morskog dobra
- urbanistička parcela
- građevinska linija
- broj urbanističke parcele
- površina urbanističke parcele
- pješačke staze

**Urbanistički
projekat**

13

SAOBRAĆAJ

razmjera:
R 1:1000

investitor: Opština BUDVA

oktobar 2009.

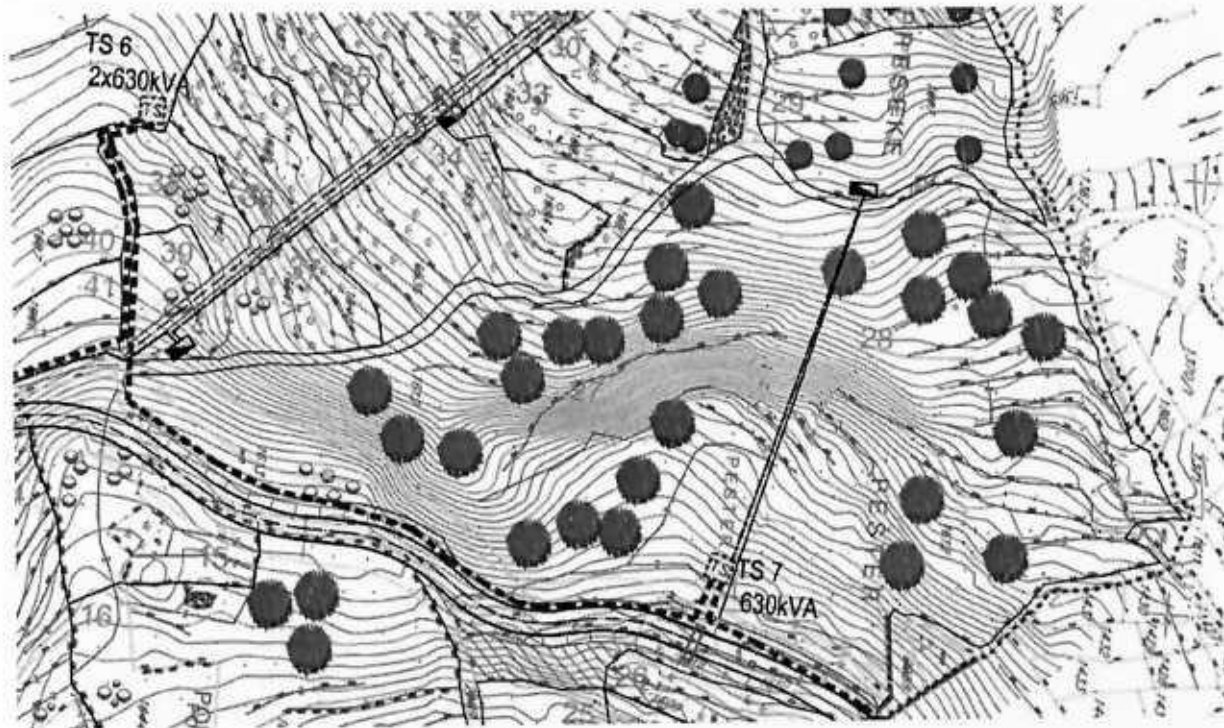
obrađivač:

MONTENEGRO

*Urbanističko planiranje, projektovanje, konsalting,
inženjering, export-import, d.o.o.*

**"Turističko naselje
Skočiđevojka" / Budva**





legenda:

-  trafostanica 10/0,4kV - plan
-  NKRO - plan
-  kablovska kanalizacija
-  kabl 10kV - plan
-  NN kabl - plan
-  kolovoz - plan
-  traktor - plan
-  zelena površina
-  urbanistička parcela
-  građevinska lokacija
- 10 broj urbanističke parcele
-  postojeće masline
-  granica Morskog dobra
-  granica zatvata



**Urbanistički
projekat**

**"Turističko naselje
Skočiđevojka" / Budva**

14 ELEKTROENERGETIKA razmjera:
R 1:1000

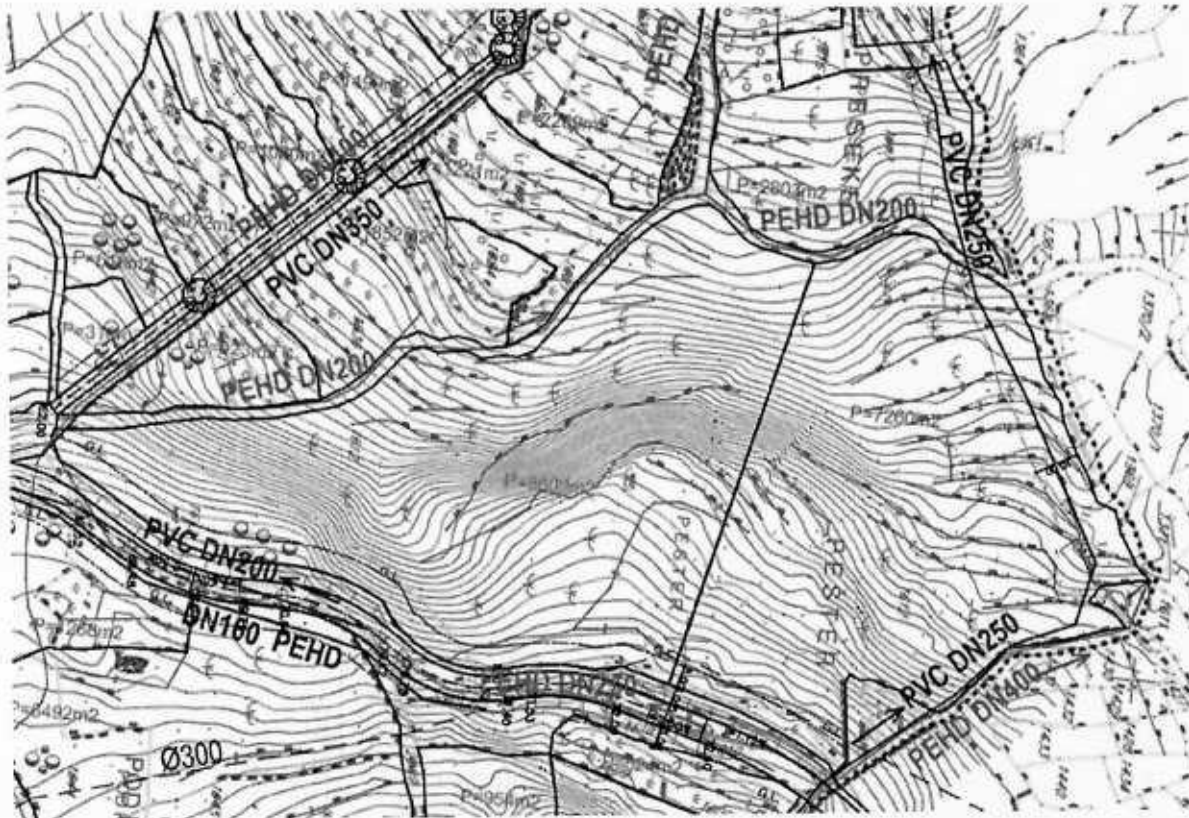
Investitor: Opština BUDVA oktobar 2009.

izrađivač:






MONTENEGRO

*Urbanističko planirajuće projektovanje i konsalting
inženjering, arhitektura i inženjering, d.o.o.*





legenda:

-  vodovod postojeći
-  vodovod planirani
-  kanalizacija planirana
-  atmosferska kanalizacija planirana
-  granica zahvata



**Urbanistički
projekat**

15

HIDROTEHNIČKA
INFRASTRUKTURA
planirano i postojeće stanje

razmjera:
R 1:1000

investitor: Opština BUDVA

oktobar 2009.

obrađivač:

MONTENEGRO

*Urbanističko planiranje/projektovanje, konsalting,
inženjering, export-import, d.o.o.*

**"Turističko naselje
Skočiđevojka" / Budva**





legenda:

I Zelene površine javnog korišćenja

- Linearno zelenilo (zelenilo uz saobraćajnice, na parkinzima, drvoredi i td.)
- Trg i vidikoveci

II Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelene i slobodne površine u okviru turističkih objekata (hotel, apartmanski kompleks, vile)

III Zelenilo specijalne namjene

- Zaštitni pojas uz magistralni put

IV Zaštitno zelenilo

- Prirodni predio (makija, šuma, stene i td.)
- Maslinjaci i voćnjaci
- postojeće masline
- masline koje se presađuju, na trasi saobraćajnica
- zeleni koridor
- rijeka
- pješačke staze
- UP 1 broj urb. parcele
- građevinska linija
- granica Morskog dobra
- granica zahvata



**Urbanistički
projekat**

**"Turističko naselje
Skočiđevojka" / Budva**

16

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

razmjera:
R 1:1000

investitor: Opština BUDVA

oktobar 2009.

obrađivač:

MONTENEGRO



CRNA GORA

3600000322



104-919-28546/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	26.11.24			
Org. jed.	Jed. klas. zn.	Rezni broj	Pr. og.	Vrijednost
06-333/24-14377/3				

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-28546/2024

Datum: 12.11.2024.

KO: REŽEVIĆI I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 06-333/24-14377/6 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 901 - 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
1612	1		10 10/20	27/05/2020	pod kunjica	Gradjevinska parcela SUDSKO PORAVNANJE		721	0.00
1612	4		10 10/20	27/05/2020	pod kunjica	Gradjevinska parcela SUDSKO PORAVNANJE		860	0.00
								1581	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0303945232016	MIKOVIĆ ČEDO ŽARKO SVETOSTEFANSKA BR.1.BUDVA BUDVA Budva		1/2
2302934710286	MIKOVIĆ IVO SVETOSTEFANSKA 10.BUDVA BUDVA Budva		1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

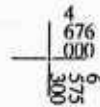
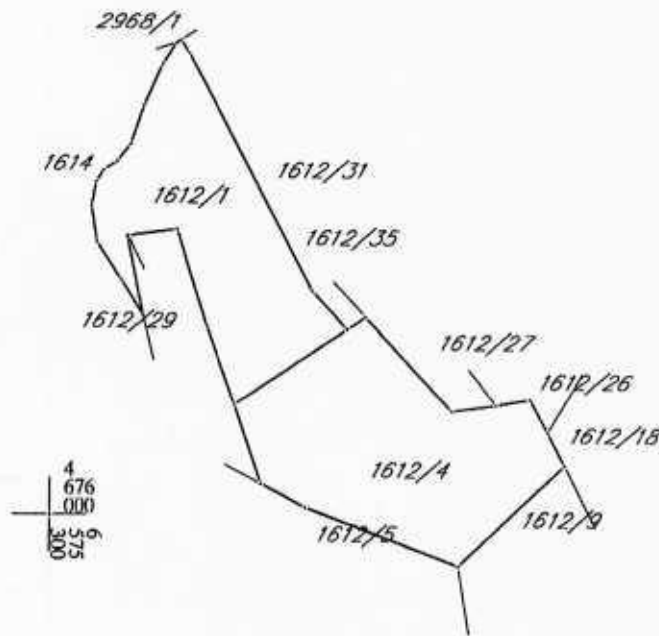
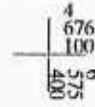
Načelnica: 
SONJA TOMAŠEVIĆ





KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: P. Rudić



Ovjerava
Službeno lice:



18.11.2024				
Org. št.	Proj. št.	Proj. naziv	Proj. broj	Vrijednost
06-333/24-10277/2				

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-4200/2

Podgorica, 11.11.2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br. 19

VEZA: 03-D-4200/1 od 08.11.2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/24-10277/2, od 28.10.2024. godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, za izgradnju novih objekata na katastarskim parcelama br. 1612/1 i 1612/4 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočidevojka“, Opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Lazarević Anji iz Podgorice, obavještavamo vas sledeće:

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

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

S obzirom da se u konkretnom slučaju radi o građenju novih objekata, u okviru površina za turizam, na katastarskim parcelama br. 1612/1 i 1612/4 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočidevojka“, Opština Budva, (Službeni list Crne Gore“, br. 074/18) u Ulcinju, **to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



Dostavljeno

- naslovu,
- 03
- a/a



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: 01-7274/2

Datum: 19.11.2024

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prmjenic:	25.11.2024			
Org. jed.	06-333/24	Redni broj	14377/2	Vrijednost

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/24-14377/3 od 05.11.2024.godine (naš broj 01-7274/1 od 11.11.2024. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Lazarević Anja**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 1612/2, 1612/4, Katastarska opština: Reževići I, Urbanistička parcela: 27 i 28, UP TN Skočidevojka, UT uslovima predviđeno građenje novih objekata.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa priloženom skioem koja je sasatavni 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.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaju se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, kao 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).
- Oko postojećeg primarnog vodovoda na predmetnoj urbanističkoj parceli potrebno je predvidjeti pojas sanitarne zaštite (pojas bez gradnje) u širini od 3,00 metara u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

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 nacрта UT uslova broj 06-333/24-14377/3.

Obrada,

Služba za planiranje i
projektovanje,

Momir Tomović

Sektor za planiranje
i razvoj,



Mladen Lakčević



Legenda:

— Postojeći vodovod 300mm (tačnu trasu definisati geodetskim snimkom)

- Oko postojećeg primarnog vodovoda na predmetnoj urbanističkoj parceli potrebno je predvidjeti pojas sanitarne zaštite (pojas bez građnje) u širini od 3,00 metara u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

— Postojeći vodovod 110mm

Č0 Planirano mjesto priključenja na vodovod

- Spoljnu ivicu vodostajnog sdoništa (šajte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom. Da bi se planirani objekat priključio na VJK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacijsku 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 cijevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Do izgradnje fikalne kanalizacione mreže i potpunija otpadnih voda predvidjeti bioprečišćivač u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda.



Datum: 19.11.2024.

Obrada:



Opština Budva

Sekretarijat za privredu

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, privreda@budva.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno	27.11.2024			
Org. broj	100-333/24	Redni broj	14377/4	Vrijednost

Broj: UPI-13-319/24-679/2
Budva, 19.11.2024. godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama («Službeni list RCG», br.27/07 i «Službeni list CG», br. 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18) i člana 18 Zakona o upravnom postupku («Sl.list CG», br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), Sekretarijat za privredu d o n o s i :

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

za izradu tehničke dokumentacije za odvođenje otpadnih i atmosferskih voda za izgradnju novih objekata u okviru površina za **turizam**, na urbanističkim parcelama **UP 27 i UP28**, u zahvatu Urbanističkog projekta »Turističko naselje Skočidevojka« («Službeni list Crne Gore-opštinski propisi», br.07/09), na katastarskim parcelama br. 1612/1 i 1612/4 KO Reževići I, Opština Budva, investitor **Lazarević Anja** iz Podgorice, utvrđuju se sledeći uslovi:

1. Potrebno je planirati izgradnju nove kanalizacione mreže;
2. Za fekalne i druge otpadne vode, do izgradnje nove kanalizacione mreže predvidjeti korišćenje vodonepropusne septičke jame ili bioprečišćivača, a nikako nije dozvoljena primjena propusne septičke jame;
3. Obavezan je predtretman potencijalno zauzanih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gdje postoji rizik takve pojave, a posebno iz kuhinje, preko taložnika - **separatora masti i ulja**.
4. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent («Službeni list Crne Gore», br. 056/19).
5. Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu («Sl.list Crne CG br. 075/18).
6. Investitor je u obavezi da postupi u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije, koje izdaje D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Budva;
7. Planiranim radovima na izgradnji novih objekata, **ne smije se smanjivati niti ugrožavati tok bujičnog potoka**, odnosno njegova funkcija prirodnog dotoka nanosa u zonu plaža i obavezno je održavanje i čišćenje korita uzrokovano radovima;
8. Zabranjeno je da se hidrotehničkim i drugim radovima vrši sužavanje korita i zagušivanje propusta;
9. Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parcela) vodotoka u drugu namjenu;
10. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja radova odlagati na način koji neće stvoriti negativne uticaje na postojeći režim vodotoka i odnositi ih na plažu i u more;
11. Iz korita vodotoka ukloniti eventualne ispuste otpadnih voda.
12. Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama.
13. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnijet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.

Obrazloženje

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se Lazarević Anja iz Podgorice, aktom br. 06-332/24-14377/1 od 31.10.2024. godine sa zahtjevom za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novih objekata na katastarskim parcelama br. 1612/1 i 1612/4 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta »Turističko naselje Skočičevojka« (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi«, br. 07/09), opština Budva.

Na osnovu člana 74, stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u cilju pribavljanja vodnih uslova po službenoj dužnosti, uputilo je zahtjev broj UPI-13-319/24-679/1 od 08.11.2024.godine Sekretarijatu za privredu Opštine Budva, na nadležno rješavanje.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

1. Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novih objekata na urbanističkim parcelama UP 27 i UP28, u zahvatu Urbanističkog projekta »Turističko naselje Skočičevojka« (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi«, br. 07/09)
2. Grafički prikaz - namjena površina »Turističko naselje - Skočičevojka« Budva

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

Lokalna administrativna taksa ne plaća se, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG« br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23).

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

Koordinator
mr Marija Kaluđerović

Marija Kaluđerović

Rukovodilac Sektora za polj. vod. i opšte poslove
mr Ljiljana Jocić

Ljiljana Jocić



v.d. Pomoćnik Sekretara
Tanja Radović-Đurčić

Tanja Radović-Đurčić

Dostavljeno:

- Ministarstvo prost. planiranja, urbanizma i državne imovine
- Komunalna policija
- Arhiva
- Predmet