



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-1585/11 i 1055-1586/11

Podgorica, 24.07.2017.godine

“BOTICELLI LAND DEVELOPMENT” D.O.O.

BUDVA

ul. Dositejeva br, 57

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 1055-1585/11 i 1055-1586/11 od 24.07.2017.godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja 1, koje obuhvata urbanističke parcele UP1a i UP1b, u zahvatu Urbanističkog projekta Turističko naselje Smokvica – Izmjene i dopune (Sl. List CG – op. propisi br. 13/17).

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i UTU-e

Milica Abramović

Samostalni savjetnici I:

Milica Ćurić

Nataša Pavićević

Ljubica Božović



MINISTAR
Pavle Radulović

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju turističkog naselja 1

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Turističko naselje 1 obuhvata urbanističke parcele UP 1a i UP 1b.

Urbanističku parcelu **UP 1a** čine sljedeće katastarske parcele:

dio 1794/4, dio 1794/5, dio 2601, dio 2602, 2603, dio 2604, dio 2605, dio 2606, 2607, 2608, 02609, dio 2610, 2612, 2613, dio 2614, dio 2616/1, dio 2616/2, dio 2704, dio 2970/1 i dio 2970/2.

Urbanistička parcela **UP 1a** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
1	6575705.12	4675455.27
2	6575705.98	4675452.71
3	6575710.88	4675447.99
4	6575718.08	4675443.11
5	6575724.58	4675440.59
6	6575734.38	4675429.64
7	6575736.24	4675425.31
8	6575737.50	4675423.45
9	6575739.92	4675423.90
10	6575741.84	4675423.55
11	6575745.98	4675419.29
12	6575747.04	4675416.62
13	6575747.44	4675413.45
14	6575748.55	4675410.54
15	6575748.00	4675408.12
16	6575750.81	4675404.71
17	6575755.51	4675400.24
18	6575757.65	4675397.30
19	6575767.83	4675387.26
20	6575777.05	4675378.84
21	6575782.82	4675367.74
22	6575783.68	4675355.53
23	6575784.82	4675353.03
24	6575787.55	4675350.29
25	6575794.92	4675348.46
26	6575800.08	4675350.81
27	6575805.69	4675352.41

28	6575805.62	4675354.30
29	6575807.98	4675360.50
30	6575812.53	4675366.43
31	6575815.71	4675370.08
32	6575818.53	4675373.82
33	6575818.35	4675377.10
34	6575819.37	4675379.99
35	6575820.10	4675384.82
36	6575821.37	4675388.74
37	6575826.63	4675384.24
38	6575831.52	4675380.39
39	6575832.57	4675376.66
40	6575837.10	4675372.12
41	6575842.69	4675366.52
42	6575844.90	4675366.17
43	6575854.09	4675356.73
44	6575858.82	4675358.66
45	6575863.72	4675359.60
46	6575865.41	4675357.14
47	6575867.61	4675356.04
48	6575869.58	4675353.76
49	6575874.81	4675350.66
50	6575881.29	4675350.42
51	6575888.28	4675350.91
52	6575889.81	4675347.81
53	6575895.93	4675331.83
54	6575898.42	4675327.62
55	6575901.92	4675325.49
56	6575908.16	4675325.02
57	6575919.18	4675318.77
58	6575923.13	4675315.97
59	6575928.89	4675310.70
60	6575934.32	4675302.97
61	6575935.97	4675300.34
62	6575939.42	4675296.71
63	6575943.37	4675293.09
64	6575944.68	4675288.81
65	6575948.79	4675284.21
66	6575953.06	4675281.08
67	6575955.91	4675275.19
68	6575957.55	4675272.39
69	6575969.29	4675267.52
70	6575971.03	4675266.80
71	6575974.92	4675262.30
72	6575972.10	4675261.62
73	6575969.67	4675260.01

74	6575985.80	4675241.84
75	6575988.75	4675238.99
76	6575992.66	4675237.12
77	6575997.35	4675231.33
78	6576012.47	4675215.62
79	6576016.45	4675211.49
80	6576021.30	4675207.27
81	6576029.44	4675200.08
82	6576031.49	4675198.71
83	6576039.38	4675195.00
84	6576047.02	4675192.34
85	6576053.02	4675190.98
86	6576069.45	4675173.96
87	6576076.86	4675162.01
88	6576081.32	4675157.92'
89	6576088.74	4675146.37
90	6576093.09	4675141.10
91	6576112.32	4675135.00
92	6576121.23	4675130.16
93	6576121.94	4675127.62
94	6576121.05	4675122.56
95	6576122.48	4675114.96
96	6576125.68	4675108.11
97	6576137.73	4675101.79
98	6576151.66	4675097.90
99	6576143.74	4675095.48
100	6576140.14	4675092.80
101	6576138.00	4675087.88
102	6576136.10	4675086.43
103	6576126.29	4675081.89
104	6576118.75	4675069.06
105	6576116.56	4675063.52
106	6576106.88	4675068.92
107	6576094.08	4675075.47
108	6576081.28	4675082.01
109	6576064.55	4675090.57
110	6576047.83	4675099.12
111	6576016.62	4675118.92
112	6575994.90	4675135.61
113	6575971.42	4675153.65
114	6575958.53	4675162.11
115	6575944.54	4675168.58
116	6575934.86	4675172.35
117	6575924.49	4675176.39
118	6575912.87	4675181.18
119	6575901.07	4675186.98
120	6575889.93	4675193.41

121	6575879.25	4675200.54
122	6575870.73	4675206.64
123	6575858.30	4675216.13
124	6575839.36	4675230.99
125	6575816.52	4675248.11
126	6575809.88	4675252.72
127	6575791.37	4675264.78
128	6575773.35	4675275.47
129	6575752.05	4675286.85
130	6575748.27	4675279.35
131	6575769.22	4675268.15
132	6575771.35	4675265.68
133	6575771.41	4675262.43
134	6575771.01	4675257.72
135	6575772.87	4675253.39
136	6575780.21	4675242.87
137	6575786.74	4675231.82
138	6575790.25	4675224.98
139	6575791.64	4675221.68
140	6575792.84	4675218.53
141	6575802.17	4675189.18
142	6575803.53	4675184.91
143	6575803.67	4675184.46
144	6575806.54	4675177.27
145	6575810.83	4675169.96
146	6575815.56	4675164.10
147	6575821.24	4675158.81
148	6575826.91	4675154.82
149	6575831.31	4675152.40
150	6575835.00	4675150.76
151	6575836.20	4675150.29
152	6575838.01	4675149.62
153	6575840.45	4675148.56
154	6575843.19	4675146.99
155	6575846.95	4675144.00
156	6575850.21	4675140.20
157	6575852.39	4675136.47
158	6575853.96	4675132.33
159	6575854.68	4675128.97
160	6575855.24	4675126.31
161	6575859.31	4675117.35
162	6575854.95	4675120.63
163	6575849.28	4675125.08
164	6575844.93	4675128.17
165	6575843.66	4675128.53
166	6575841.67	4675129.17

167	6575839.76	4675130.98
168	6575838.80	4675132.57
169	6575837.81	4675134.31
170	6575837.37	4675134.71
171	6575836.18	4675135.35
172	6575834.55	4675136.55
173	6575833.55	4675138.10
174	6575832.60	4675140.44
175	6575831.68	4675142.55
176	6575830.01	4675144.57
177	6575827.63	4675146.09
178	6575824.45	4675147.20
179	6575822.69	4675147.58
180	6575820.72	4675147.49
181	6575818.07	4675146.91
182	6575816.57	4675146.30
183	6575815.16	4675145.58
184	6575814.51	4675145.72
185	6575813.50	4675146.44
186	6575812.19	4675148.03
187	6575810.53	4675149.44
188	6575809.19	4675150.44
189	6575808.46	4675150.87
190	6575805.05	4675152.70
191	6575802.67	4675152.54
192	6575801.93	4675152.22
193	6575800.55	4675151.28
194	6575799.42	4675150.44
195	6575798.40	4675149.91
196	6575797.21	4675149.65
197	6575796.04	4675149.98
198	6575794.77	4675150.65
199	6575793.66	4675151.76
200	6575792.94	4675153.06
201	6575792.12	4675154.96
202	6575791.49	4675157.08
203	6575790.86	4675159.44
204	6575789.95	4675161.60
205	6575789.08	4675163.14
206	6575788.19	4675164.27
207	6575787.03	4675165.12
208	6575785.39	4675165.98
209	6575784.32	4675166.44
210	6575783.58	4675167.07
211	6575782.92	4675168.10
212	6575782.43	4675169.36

213	6575781.76	4675171.95
214	6575781.22	4675174.39
215	6575781.16	4675175.38
216	6575781.66	4675176.81
217	6575782.20	4675178.29
218	6575781.13	4675181.12
219	6575780.36	4675183.52
220	6575779.94	4675184.67
221	6575780.06	4675185.82
222	6575780.63	4675186.35
223	6575781.94	4675187.27
224	6575782.71	4675188.09
225	6575783.35	4675189.42
226	6575783.80	4675191.31
227	6575783.73	4675193.08
228	6575783.22	4675194.79
229	6575782.10	4675197.41
230	6575781.77	4675199.23
231	6575781.70	4675201.84
232	6575781.76	4675204.20
233	6575781.31	4675205.91
234	6575778.89	4675211.09
235	6575777.61	4675217.89
236	6575775.35	4675223.06
237	6575774.37	4675224.63
238	6575773.26	4675225.63
239	6575771.89	4675226.42
240	6575769.64	4675227.25
241	6575767.89	4675228.15
242	6575766.19	4675229.46
243	6575764.14	4675231.72
244	6575756.23	4675241.14
245	6575754.85	4675242.83
246	6575752.30	4675245.59
247	6575750.68	4675246.99
248	6575748.88	4675248.12
249	6575741.50	4675247.18
250	6575737.23	4675247.77
251	6575723.90	4675253.00
252	6575718.98	4675254.26
253	6575708.96	4675261.78
254	6575703.41	4675263.31
255	6575697.24	4675268.60
256	6575691.82	4675277.84
257	6575685.04	4675275.47
258	6575680.41	4675276.30

259	6575676.38	4675272.67
260	6575669.83	4675272.89
261	6575659.00	4675276.54
262	6575640.99	4675280.79
263	6575636.17	4675278.56
264	6575628.91	4675289.37
265	6575632.55	4675293.55
266	6575631.00	4675306.90
267	6575630.66	4675320.74
268	6575628.16	4675325.38
269	6575621.21	4675330.88
270	6575615.66	4675337.10
271	6575614.21	4675343.30
272	6575610.11	4675349.42
273	6575606.39	4675356.14
274	6575600.06	4675361.07
275	6575594.99	4675369.54
276	6575594.02	4675375.63
277	6575590.54	4675382.64
278	6575586.74	4675385.93
279	6575617.65	4675425.56
280	6575621.07	4675421.06
281	6575624.25	4675418.03
282	6575625.38	4675413.07
283	6575627.99	4675407.22
284	6575630.29	4675404.92
285	6575635.75	4675401.59
286	6575639.56	4675400.25
287	6575641.97	4675401.90
288	6575643.75	4675403.86
289	6575646.42	4675404.18
290	6575649.91	4675402.47
291	6575652.76	4675400.75
292	6575653.21	4675398.98
293	6575655.31	4675397.39
294	6575660.64	4675396.50
295	6575666.34	4675395.48
296	6575672.48	4675394.87
297	6575682.24	4675393.77
298	6575689.86	4675393.54
299	6575693.68	4675400.87
300	6575694.33	4675408.33
301	6575695.66	4675415.67
302	6575698.92	4675427.30
303	6575701.12	4675433.58
304	6575700.36	4675441.16

305	6575700.57	4675444.89
306	6575702.84	4675452.89

Urbanističku parcelu **UP 1b** čine sljedeće katastarske parcele:

dio 2606, dio 2610, 2611, dio 2614, dio 2615, dio 2616/1, dio 2616/2 i dio 2704.

Urbanistička parcela **UP 1b** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
331	6575838.97	4675157.69
332	6575840.78	4675157.02
333	6575845.10	4675155.05
334	6575849.85	4675151.93
335	6575854.08	4675147.99
336	6575857.38	4675143.69
337	6575859.79	4675139.31
338	6575861.58	4675134.41
339	6575862.47	4675130.30
340	6575863.89	4675125.29
341	6575866.56	4675120.82
342	6575869.25	4675117.24
343	6575872.62	4675113.26
344	6575876.30	4675109.44
345	6575879.62	4675106.38
346	6575885.99	4675114.13
347	6575890.60	4675111.37
348	6575900.65	4675103.12
349	6575893.66	4675094.61
350	6575900.10	4675091.47
351	6575905.39	4675089.33
352	6575911.09	4675087.42
353	6575921.28	4675084.97
354	6575922.57	4675084.74
355	6575925.39	4675084.43
356	6575926.26	4675085.15
357	6575927.62	4675085.86
358	6575928.97	4675086.09
359	6575929.91	4675085.97
360	6575930.81	4675085.21
361	6575932.00	4675083.67
362	6575932.86	4675082.89
363	6575934.44	4675082.58
364	6575935.99	4675082.75
365	6575937.18	4675082.81
366	6575937.93	4675082.69
367	6575939.86	4675082.27
368	6575941.54	4675082.36

369	6575942.85	4675082.85
370	6575944.18	4675083.96
371	6575945.30	4675084.83
372	6575946.60	4675085.57
373	6575947.63	4675085.99
374	6575949.26	4675086.31
375	6575950.81	4675086.88
376	6575951.83	4675087.51
377	6575952.62	4675088.31
378	6575964.99	4675084.65
379	6575997.87	4675067.53
380	6576011.79	4675065.93
381	6576030.18	4675056.28
382	6576035.55	4675055.36
383	6576042.91	4675053.83
384	6576049.50	4675052.15
385	6576049.80	4675048.93
386	6576049.47	4675046.47
387	6576049.31	4675045.31
388	6576049.79	4675040.16
389	6576052.41	4675039.40
390	6576053.34	4675039.11
391	6576057.64	4675037.35
392	6576075.90	4675026.75
393	6576079.79	4675025.95
394	6576080.53	4675023.52
395	6576097.78	4675009.10
396	6576098.65	4675010.61
397	6576099.94	4675011.81
398	6576101.48	4675012.05
399	6576102.80	4675012.25
400	6576103.11	4675014.25
401	6576103.17	4675014.66
402	6576104.72	4675016.90
403	6576107.86	4675026.65
404	6576108.88	4675044.06
405	6576113.32	4675055.31
406	6576102.92	4675061.18
407	6576089.77	4675068.01
408	6576076.61	4675074.85
409	6576060.32	4675083.24
410	6576044.02	4675091.64
411	6576011.49	4675112.28
412	6575990.97	4675128.04
413	6575965.98	4675146.56
414	6575954.19	4675154.29
415	6575941.39	4675160.23
416	6575932.20	4675163.93

417	6575921.45	4675168.27
418	6575909.29	4675173.28
419	6575896.99	4675179.33
420	6575885.29	4675186.08
421	6575874.20	4675193.50
422	6575865.59	4675199.99
423	6575880.84	4675105.34
424	6575881.40	4675104.06
425	6575882.45	4675101.65
426	6575883.06	4675101.22
427	6575884.95	4675099.89
428	6575886.58	4675099.10
429	6575888.43	4675097.91
430	6575889.69	4675096.86
431	6576154.06	4675094.30
432	6576161.97	4675097.77
433	6576162.24	4675097.29
434	6576159.62	4675095.25
435	6576154.72	4675093.31
436	6576152.30	4675092.43
437	6576149.65	4675091.81
438	6576145.41	4675083.24
439	6576137.65	4675072.33
440	6576131.28	4675060.53
441	6576127.83	4675055.99
442	6576122.10	4675049.42

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granice UP 1a i UP 1b neznatno odstupaju od granica katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

3. PLANIRANI PROSTORNI PARAMETRI

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 1a	T2	64,649	12,929	51,719	0.20	0.80	+102.50	8
UP 1b	T2	16,339	3,268	13,071	0.20	0.80	+42.50	4

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa

očekivanim etapama realizacije i data je:

- kao **IV FAZA realizacije** za UP 1a, u okviru koje faze /siva boja sa uznakom IV/ planirana je izgradnja dijela turističkog naselja 1 na UP 1a kao i pratećeg dijela infrastrukture;
- kao **V FAZA realizacije** za UP 1b, u okviru koje faze /žuta boja sa uznakom V/ planirana je izgradnja dijela turističkog naselja 1 na UP 1b kao i pratećeg dijela infrastrukture.

Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja 1, definiše realizaciju UP 1a kao prvu fazu kompleksa, u sklopu koga je osnovni objekat - Hotel neophodno realizovati prvo kako bi čitavo turističko naselje 1 moglo biti opsluženo osnovnim zajedničkim sadržajima.

Moguće je istovremeno započeti gradnju osnovnog objekta – hotela, depadansa i vila i nakon izgradnje dobiti jedinstvenu upotrebnu dozvolu ili prvo započeti gradnju osnovnog objekta - hotela pa depadanasa i vila sukcesivno.

Obzirom na veličinu i kapacitete planiranog turističkog naselja omogućava se i realizacija urbanističke parcele po fazama na način da se predmetna urbanistička parcela podjeli na manje cjeline, ali da uslov da početak projektovanja i gradnje bude osnovni objekat - hotel na UP 1a u svemu po UT uslovima.

4. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Namjena prostora u okviru predmetne lokacije je **turističko naselje (T2)** kategorije 4* ili 5*.

Turističko naselje 1 sadrži osnovni objekat turističkog naselja – hotel, sa depadansima i vilama, koje je potrebno projektovati kategorije 4* ili 5*.

U okviru UP 1a projektovati osnovni objekat – hotel i depadanse.

U okviru UP 1b projektovati vile.

U turističkom naselju (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ i depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovni objekat - hotel je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%. Procenat smještajnih kapaciteta i ukupne površine osnovnog objekta – hotela, potrebno je računati na planirane kapacitete za cijelo turističko naselje 1 (UP 1a i UP 1b).

5. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Uslovi za parcelaciju

Planom parcelacije, datom na grafičkom prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date ažuriranom topografsko-katastarskom podlogom.

Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m² se može smatrati greškom.

Urbanistička parcela ima obezbijeđen direktan pristup sa javne saobraćajnice.

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Kote koje su date u prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije, nivelacije* nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

Uslovi za regulaciju

Regulacione i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka prikazanim na Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Građevinska linija ispod zemlje (GLO) je takođe data u grafičkom prilogu.

Potrebno je poštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Planom parcelacije, regulacije i nivelacije.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele) i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija). Ove površine ne ulaze u obračun zauzetosti i BRGP ako su u nivou konačno nivelisanog terena. Bruto građevinska površina koja je data tabelama /planirani prostorni parametri/ je površina etaža (LA) od koje se oduzima nekorisna površina etaže (NLA) i u pravilniku MEST EN 15221-6 je označena sa GFA.

Idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu 17 *Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja*.

Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Uslovi za nivelaciju

Visinska regulacija je u planu definisana **maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojem vrednošću /1-10/ za svaku urbanističku parcelu**, prikazano na grafičkom prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*.

Po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote gotovog nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 Pravilnika o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano.

Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi

planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata.

Površina podzemnih etaža ne ulazi u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaže, ili instalacione /tehničke/ etaže. Otvoreni bazeni, uređene terase na terenu, "zelene" krovne površine i žardinjere na terasama ne ulaze u obračun BRGP. Bruto građevinske površine na parcelama infrastrukture ne ulaze u obračun BRGP. Sve ostale površine se obračunavaju po MEST EN 15221-6.

Nivelaciono rješenje definisano je kotom prve etaže. Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja (najniže nadzemne etaže) bude maksimalno 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena, u zavisnosti od kota pristupnih saobraćajnica određenih kroz Glavne projekte saobraćajnica.

6. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

Ukoliko Projekat geoloških istraživanja pokaže da je lokacija nepovoljna za gradnju, potrebno je izvršiti osiguranje terena u okviru lokacije i gabarite objekata prilagoditi rezultatima istraživanja, kao i uraditi eventualna osiguranja terena i objekta koja geolog preporuči a sve u skladu sa važećim propisima i standardima.

Ukoliko nakon urađenog projekta geoloških istraživanja tla i urađene pejzažne taksacije i prepoznavanja vrijednih vegetacijskih sklopova dođe do nemogućnosti realizacije objekata shodno idejnom rješenju prilikom izrade idejnog i glavnog projekta može doći do pomjeranja objekata u okviru građevinske linije na urbanističkoj parceli.

Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.

U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Dozvoljena je i poželjna izgradnja liftova čak i izvan objekata /uspinjače i kosi liftovi/.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Minimalni potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehnički uslovima i kategorizaciji turističkog smještaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili nadzemnim /suterenskim/ etažama.

Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata. Pri projektovanju podzemne garaže moraju se poštovati važeći propisi i standardi za tu vrstu objekata. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i

prenamjena prostora za parkiranje.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

7. POSEBNI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23° sa pokrivačem od "čeramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile;
- ukoliko se na objektima projektuju kosi krovovi, detalji na njima moraju biti u skladu sa tradicijom „paštrovske kuće“ i to streha širine 60 cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl;
- ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinskoh instalacija (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje i krovni vijenac skriva "skriva";
- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo, aluminijum ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;
- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni iz kog razloga dozvoljeno;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a **nikako balustrade**;
- omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";

- konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

U okviru ove parcele nalazi se postojeća vodena površina /površinske vode/ koju je potrebno regulisati u vidu zatvorenog kanala koji bi išao ispod temelja objekta ili izmjestiti van građevinske linije ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja. Regulaciju vodotoka izvršiti:

- Kao dio pripremnih radova u okviru UP, ukoliko se vodotok reguliše u vidu zatvorenog kanala, kroz projektno tehničku dokumentaciju koja će profil zatvorenog kanala dimenzionisati na kapacitet maksimalnih voda;
- Kroz projektno tehničku dokumentaciju uređenja terena parcele, ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i to tako da je moguće potok uređivati i van građevinskih linija. Predlaže se njegovo pejzažno uređenje po smjernicama iz uslova za ozelenjavanje a da se oko njega eventualno planiraju pjacete, pješačke staze, fontane i slični elementi.

Ograđivanje

Parcele se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m
- 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
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.
- oko infrastrukturnih objekata (rezervoari za vodu, trafostanice, crpne stanice i sl.), ukoliko se nalaze izvan objekata, formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu;

Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli

- na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m² /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja
- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za

smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mestima sa većom koncentracijom korisnika.

Infrastruktorno opremanje i osnovni standardi

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija.

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturu mrežu.

Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Preporučuje se izvođenje čistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda. Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8,3%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.
- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

8. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5cm (obim se mjeri na visini 1,5m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja
----	------------------	--	---	---	---	---

					(m ²)	(m ² /ležaju)
UP1a	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	64 649	60%	38 789,4	51 719	94,03
UP1b	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	16 339	60%	9 803,4	13 071	90,15

Procenat zelenih i slobodnih površina na nivou turističkih naselja iznosi 80% tj. 94,1 m²/ po korisniku/ležaju.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta i na taj način se ostvaruje veza sa prirodnim okruženjem.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za turistička naselja:

- prije izrade projekata **uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila** sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- minimalna površina pod zelenilom **60 %** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za plateau, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.
- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da korisnicima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja ,ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, mediteranskog žbunja, puzavica, perena, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- Sadnice drveća treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama i susjednim parcelama preporučuje se linerana sadnja
- na ulazima u objekte, mogu se u parternom rješenju uvesti razne vrste cvjetnica, perena, sukulenti, i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem

fasada objekata, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.

- Na objektima sa ravnim krovom planirati **krovno ozelenjavanje** uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

Smjernice za uređenje makije i šumovitih grupacija, zaštitu i očuvanje autentičnog pejzaža unutar urbanističkih parcela

Zimzeleni pojas makije (*Orno-Quercetum ilicis*) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja.

Prije izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila.

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritarna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. ograničavanjem zona gradnje sprečavaju se znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova. Ovaj pojas iz tog razloga treba štititi u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje.

Kako se navedene šumske zajednice nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored ispunjavanja te funkcije, ove šume su značajne i za održavanje vodnog režima u ljutom primorskom kršu - karstu, a takođe i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara.

Predviđeni zaštitni pojasevi pored sanitarno-higijenske zaštite (ublažavanje temperaturnih ekstrema, dominantnih vjetrova) i zaštitu od erozije, omogućavaju stvaranje vizuelnih barijera između različitih fizičkih struktura

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije predlaže se rekultivacija i regeneracija ovih površina, odnosno dodatno pošumljavanje ovih terena naročito na nagibima.

Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.);
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera;
- Pojedine primjerke koji su izgubili svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških);
- Značaj ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova;
- Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Kroz makiju je već primjetno probijanje alepskog i primorskog bora. Ovaj podmladak upućuje na prirodnu sukcesiju makije u viši sastojinski oblik;
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus*

halepensis, Pinus pinea, Cupresus sempervirens, Punica granatum, Laurus nobilis, Arbutus unedo, Pistacia lentiscus i dr.)

- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.

Poželjno je formiranje atraktivnih motiva kao što su šumarci borova i čempresa, kao i druge mogućnosti scenskih atrakcija kojima se pojačava potencijal pejzaža u svim godišnjim aspektima i fenofazama razvoja vegetacije.

Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja staza (šetališta) su:

- staze treba da prate konfiguraciju terena;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama mogu se planirati platoi za odmor (kamene ploče, kaldrma i od montažnih elemenata);
- obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost staza;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr. ili od montažnih drvenih elemenata i utabane zemlje);
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjjetljenje);

Veoma važno je u okviru podizanja zaštitnog zelenila obratiti pažnju na **protivpožarnu zaštitu**.

- osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže
- U praksi se pokazalo da one vrste koje dobro podnose ekstremne uslove sredine, bilo da je u pitanju visoka temperatura vazduha, duži sušni periodi kao i veliki stepen aerozagađenja, nisu baš poželjne kad je širenje požara u pitanju. To je dodatan razlog za podizanje mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspijevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Zaštitni zeleni pojas duž vodotoka

Zelenilo duž vodnih tokova i samo njeno korito moraju se pažljivo projektovati kako bi, u što većoj mjeri ovaj dragoceni vodotok sačuvao svoju prirodnu autentičnost.

Ove zelene površine treba da služe za zaštitu voda i to kako za održavanje čistoće, tako i u regulisanju režima tekućih površinskih i podzemnih voda.

Maksimalno sačuvati prirodni ambijent a pažljivim intervencijama obale učiniti dostupnim i prijatnim mjestom za pasivni odmor posjetioca.

Sadnja po obalama vodenih tokova formira se radi umanjenja isparavanja vode, zaštite vodotoka od zagađenja, učvršćivanja obala, padina i dr.

Među mnogim faktorima koji utiču na protok poseban značaj ima vodozaštitna vegetacija. Ona utiče na to da zemljište intezivnije upija padavine, da sporije otiče do vodotoka, čime se otklanjaju jake poplave, a stvaraju vodotoci bogati vodom. Odsustvo vodozaštitnih pojaseva

kod malih rijeka vodi ka tome da nivo vode u toku ljeta jako opada. Izbor zasada u različitim kombinacijama treba da se sprovodi vodeći računa o zemljišnim uslovima i njihovog pozitivnog uticaja na hidrološki režim i mikroklimu mjesta.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljavanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

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. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/ Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandra, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/ Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agave americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

OSTALI USLOVI

1. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
2. Prije izrade tehničke dokumentacije ukoliko se radi o rekonstrukciji objekta obavezno izvršiti statičku provjeru postojeće konstrukcije.
3. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).
4. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15).
5. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG, br.63/11 , 47/12 i 8/15).
6. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju 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“ br.48/13 i 44/15).
7. 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) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. U slučajevima kada je potrebno izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na glavni projekat investitor treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.
8. 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).
9. Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i

objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .

10. Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

Napomena:

Članom 62 a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore” br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica. Stavom 7 istog člana Zakona, propisano je da ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stave 5 ovog člana u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore „ 23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Polazeći od citiranih zakonskih normi, ovo ministarstvo konstatuje da su sastavni dio ovih uslova, grafički prilozi, izvodi iz plana, kao i tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije i mišljenja dobijena od strane sledećih nadležnih institucija:

Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, br. 101-1556/1-02-141/2 od 11. 07. 2017. godine u kojem je izdato mišljenje da u predmetnoj stvari izgradnje turističkog naselja, nosilac projekta je obavezan, da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore „ br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova za izgradnju predmetnog turističkog naselja, izdato od strane Opština Budva-Sekretarijat za privredu, br. 041-01-U-614/2 od 12. 07. 2017. godine.

Akt – Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije i za priključenje na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, D.O.O. „ Vodovod i kanalizacija „ Budva, br. 01-4063/2 od 19. 07. 2017. godine.

Shodno članu 62 a stav 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, u zakonom utvrđenom roku od 10 dana od dana urednog prijema zahtjeva, nijesu dostavljeni tehnički uslovi, od strane sledećih nadležnih organa:

Aktom, br. 1055-1585/7 i 1055-1586/7 od 05. 07. 2017.godine, postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore „, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), ovo ministarstvo je od nadležnog organa- Sekretarijat za gradsku infrastrukturu i ambijent Opštine Budva, tražilo izdavanje saobraćajnih uslova za predmetnu izgradnju, ali isti nijesu dostavljeni – dostavnica, br. 1055-1585/7 i 1055-1586/7 od 10. 07. 2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca sa pečatom pošte od 11.07.2017.godine.

Aktom, br. 1055-1585/4 i 1055-1586/4 od 05. 07. 2017.godine, postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore „, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), ovo ministarstvo je od nadležnog organa- Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za vanredne situacije – Podgorica, tražilo dostavljanje mišljenja u dijelu obezbjeđenja mjera zaštite od požara, shodno čl. 85, 86 i 88 Zakona o zaštiti i spašavanju („ Službeni list Crne Gore „, br. 86/09 i 40/11) i članu 13 a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima „ -Izmjene i dopune („ Službeni list Crne Gore „, br. 26/10 i 48/15), ali isto nije dostavljeno- dostavnica, br. 1055-1585/4 i 1055-1586/4 od 10. 07. 2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca od 10.07.2017.godine.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i utu-a
Milica Abramović

Samostalni savjetnici I:
Milica Ćurić
Nataša Pavićević
Ljubica Božović



MINISTAR
Pavle Radulović





GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA
UP TN SMOKVICE

URBANISTIČKE PARCELE

123 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

2739
GRANICA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE

NAMJENA POVRŠINA

TURISTIČKO NASELJE

POVRŠINE ZA PRUŽANJE
USLUGA ISHRANE I PIĆA

POVRŠINSKE VODE



OBJEKTI HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE

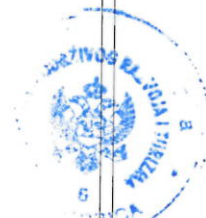
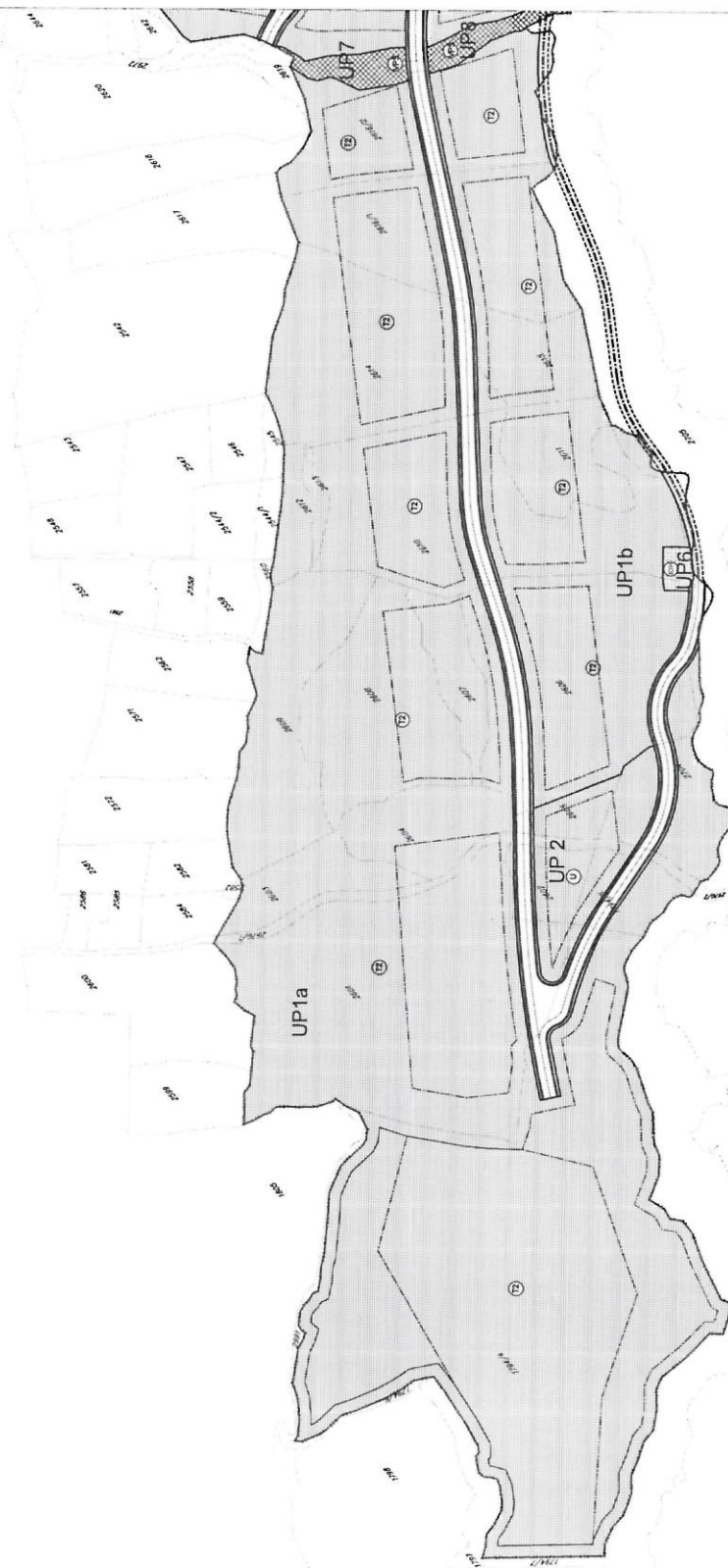
POVRŠINSKE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
(kancelarija, market, apoteka, banka, postaja
sportsko rekreativni sadržaji ...)

SACB-RACAJ

LOKALNI PUT

OSTALI PUTEVI KOJI NISU JAVNI

ALTERNATIVI KORIDOR /saobraćaj u zoni morskog do



GOVERNOR PLANE:
Vladimir Putin

ADRIA INVEST
S.A. - BEOGRAD
ul. gradnja objekata
projekovanje i izvođenje
01
BEOGRAD

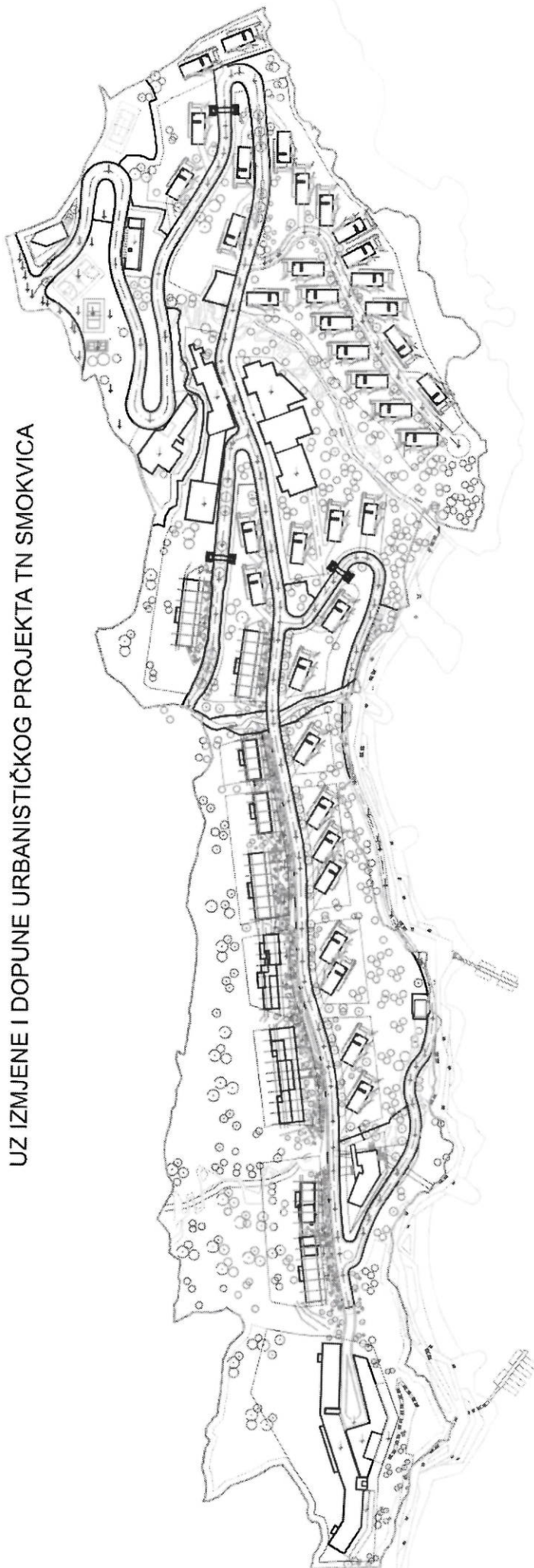
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA
"TURISTIČKO NASELJE SMOLVICA"

SEPARAT ZA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

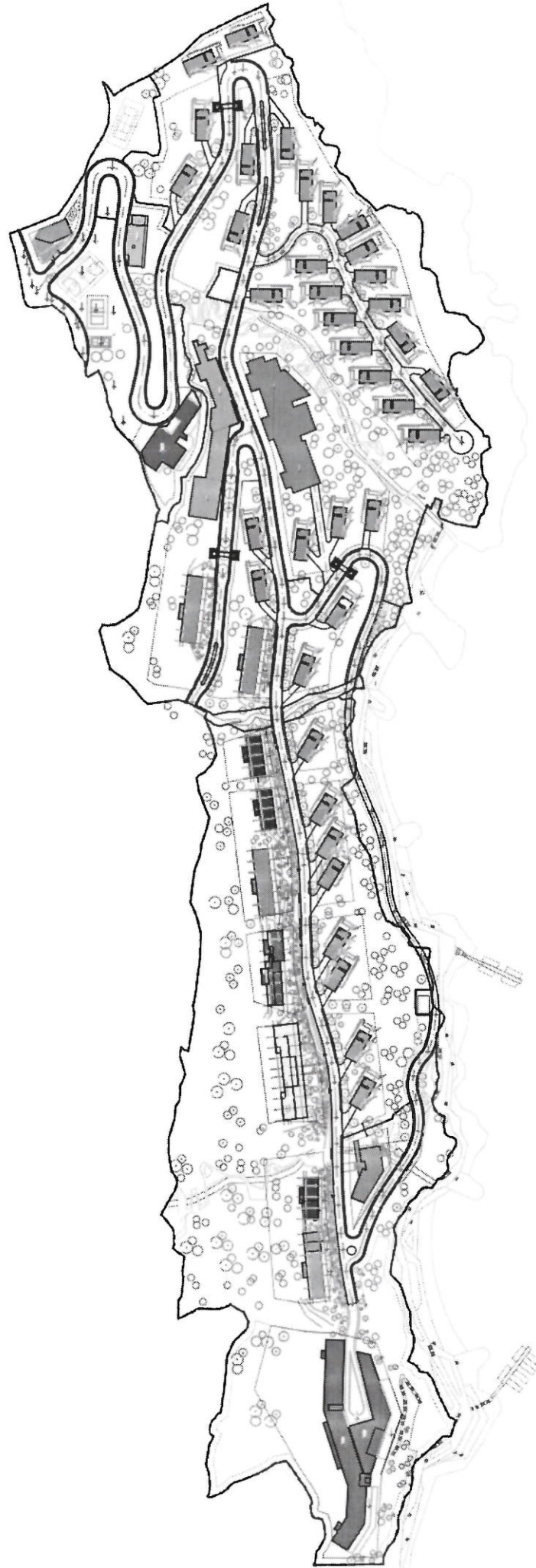
PLAN NARJENE POVRŠINA

IDEJNO RJEŠENJE

UZ IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA TN SMOKVICA



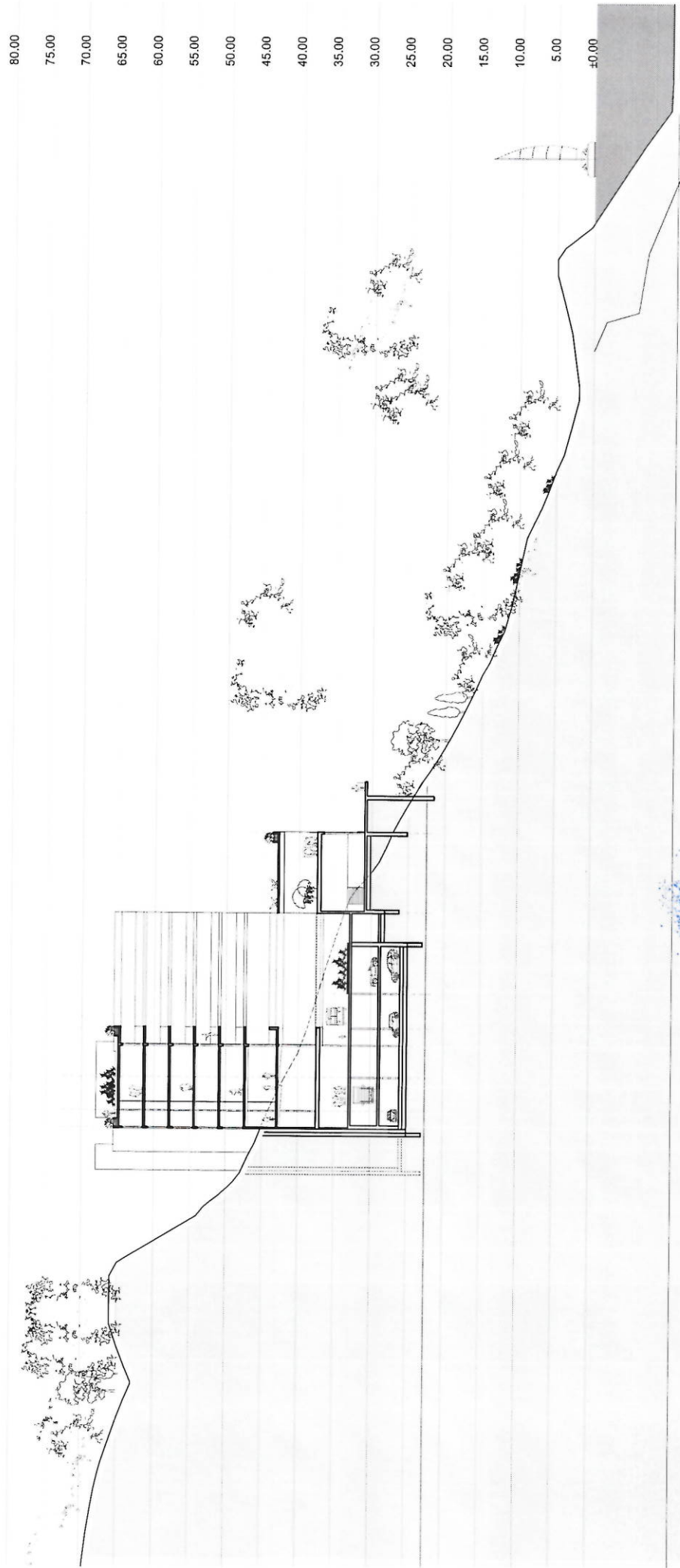
TIPOLOGIJA OBJEKATA



LEGENDA:

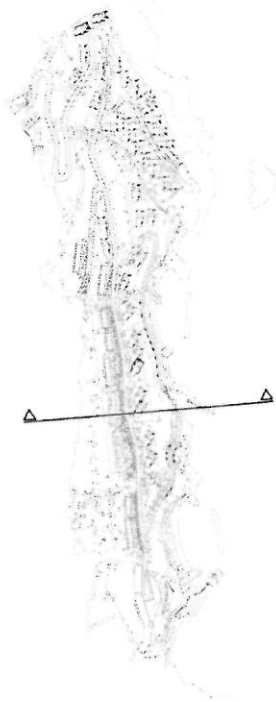
	T1a		T2d		T4c
	T2a		T3		T4d
	T2b		T4a		T5a
	T2c		T4b		T5b



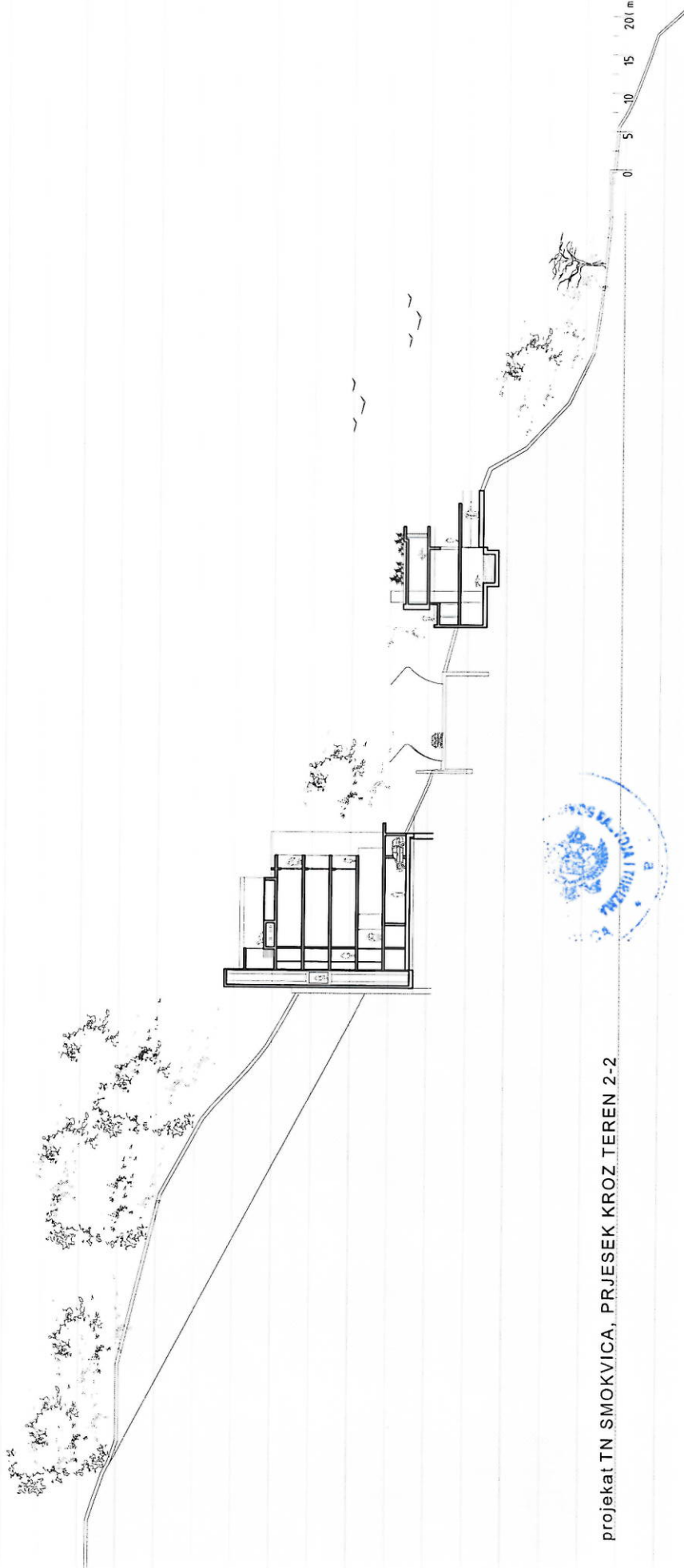


projekat TN SMOKVICA, PRJESEK KROZ TEREN 1-1

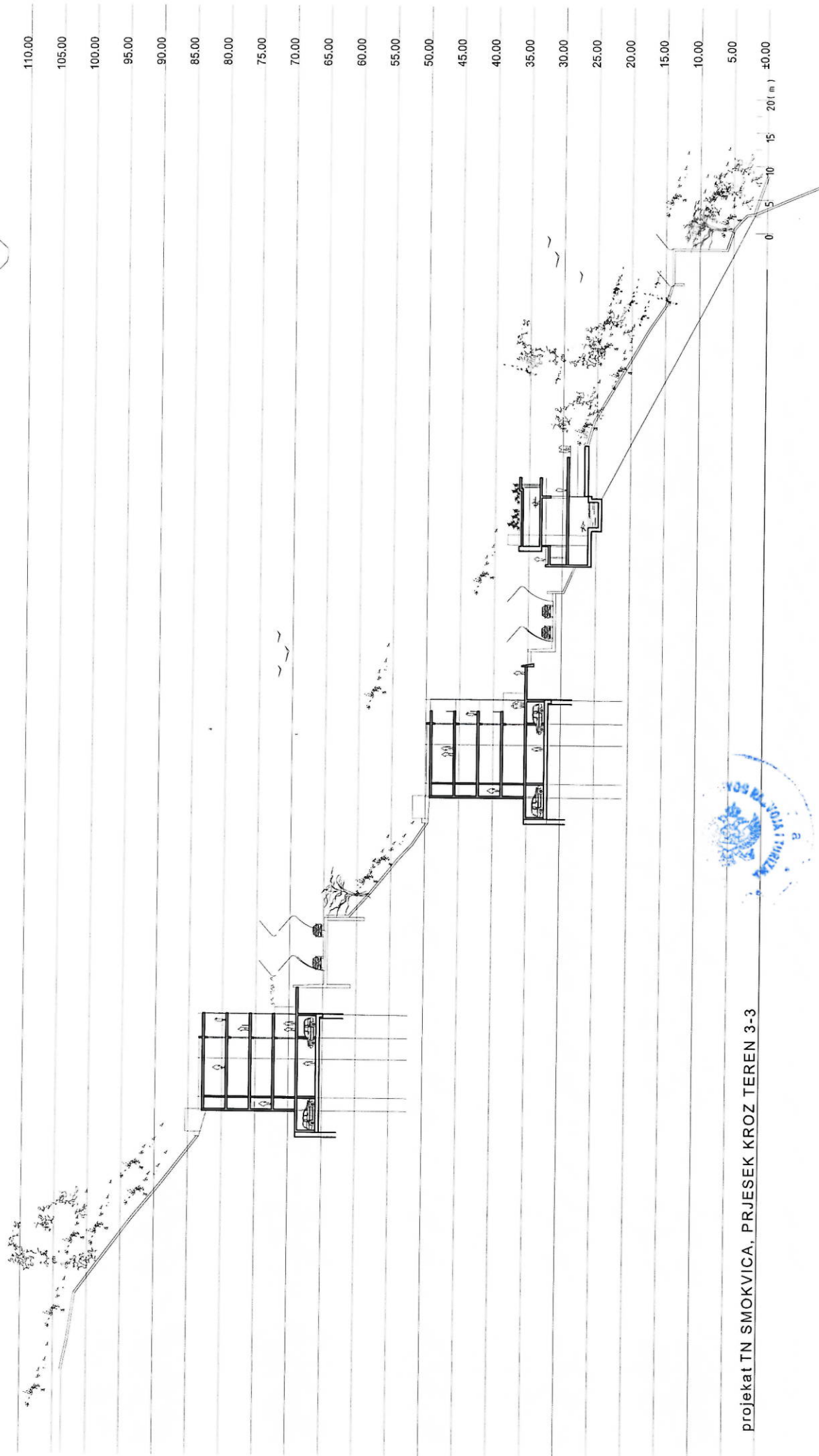
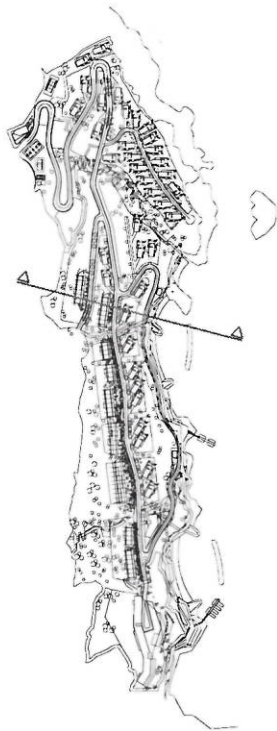
0 5 10 15 20 (m)



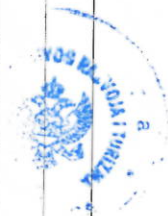
110.00
105.00
100.00
95.00
90.00
85.00
80.00
75.00
70.00
65.00
60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00

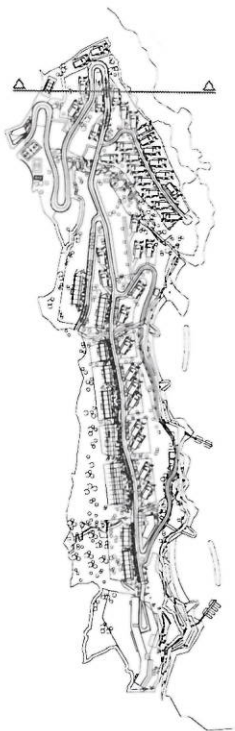


projekat TN SMOKVICA, PRJESEK KROZ TEREN 2-2



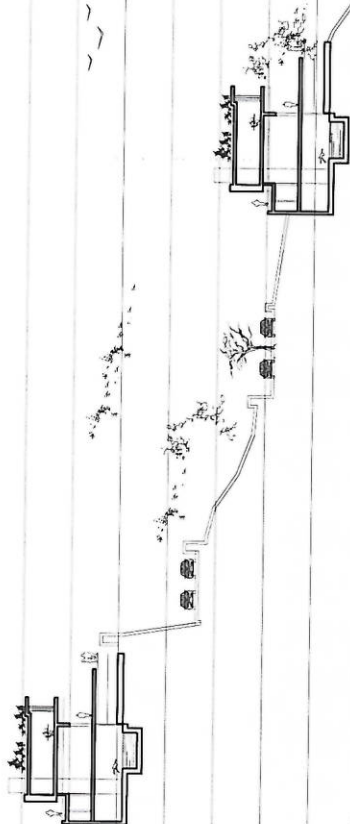
projekat TN SMOKVICA, PRJESK KROZ TEREN 3-3





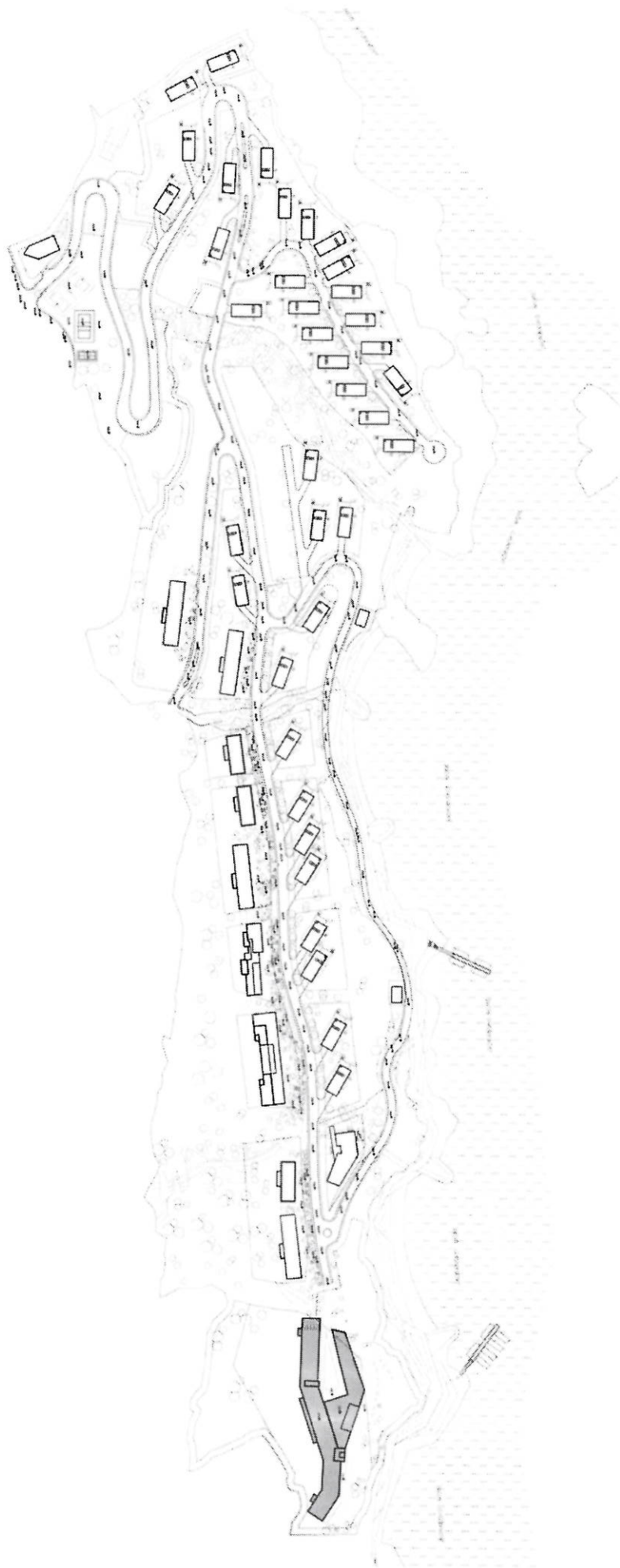
120.00
115.00
110.00
105.00
100.00
95.00
90.00
85.00
80.00
75.00
70.00
65.00
60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00

0 5 10 15 20 (m)



projekat TN SMOKVICA, PRJESEK KROZ TEREN 3-3

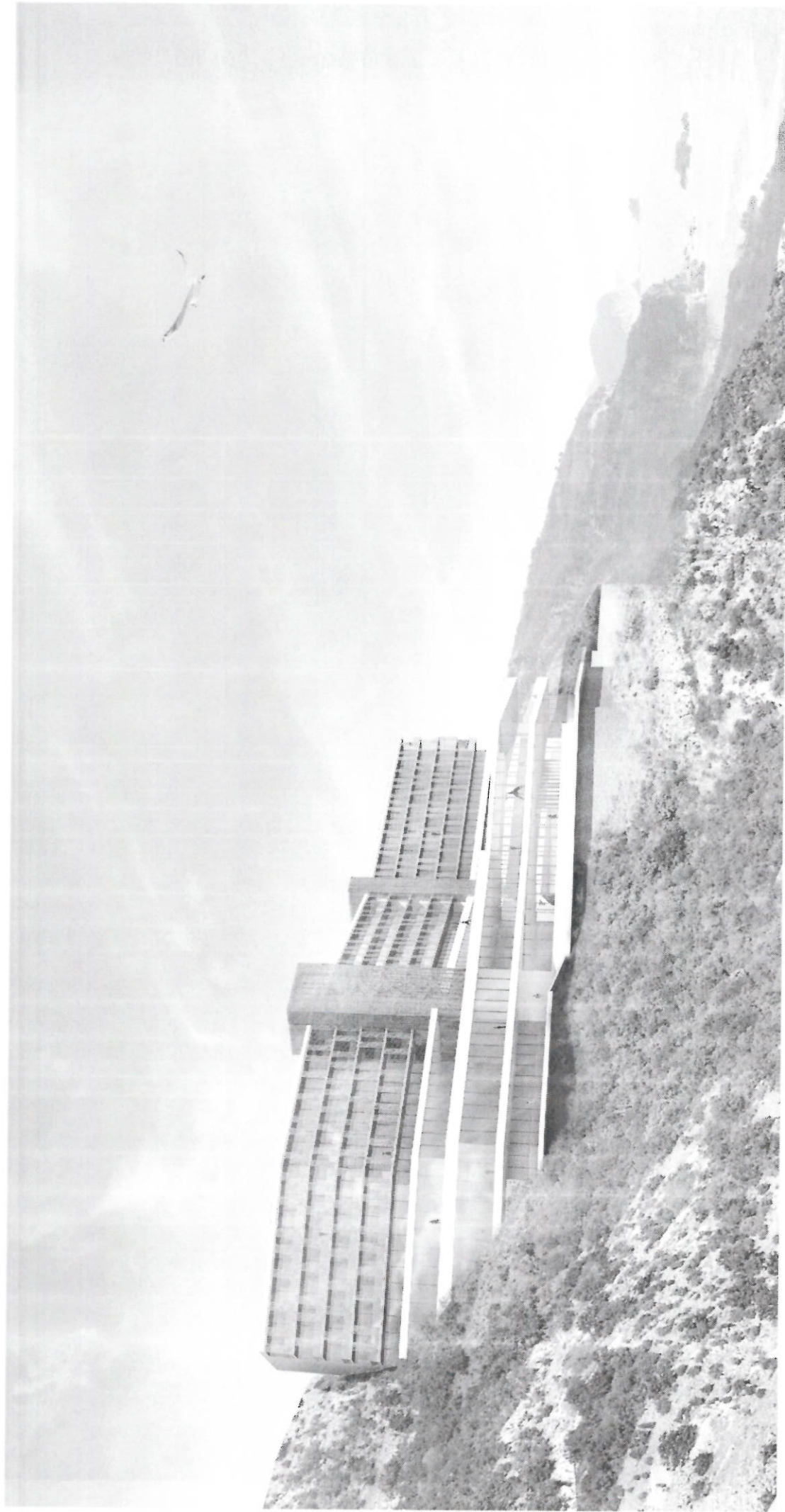
T1a



T1a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP1a

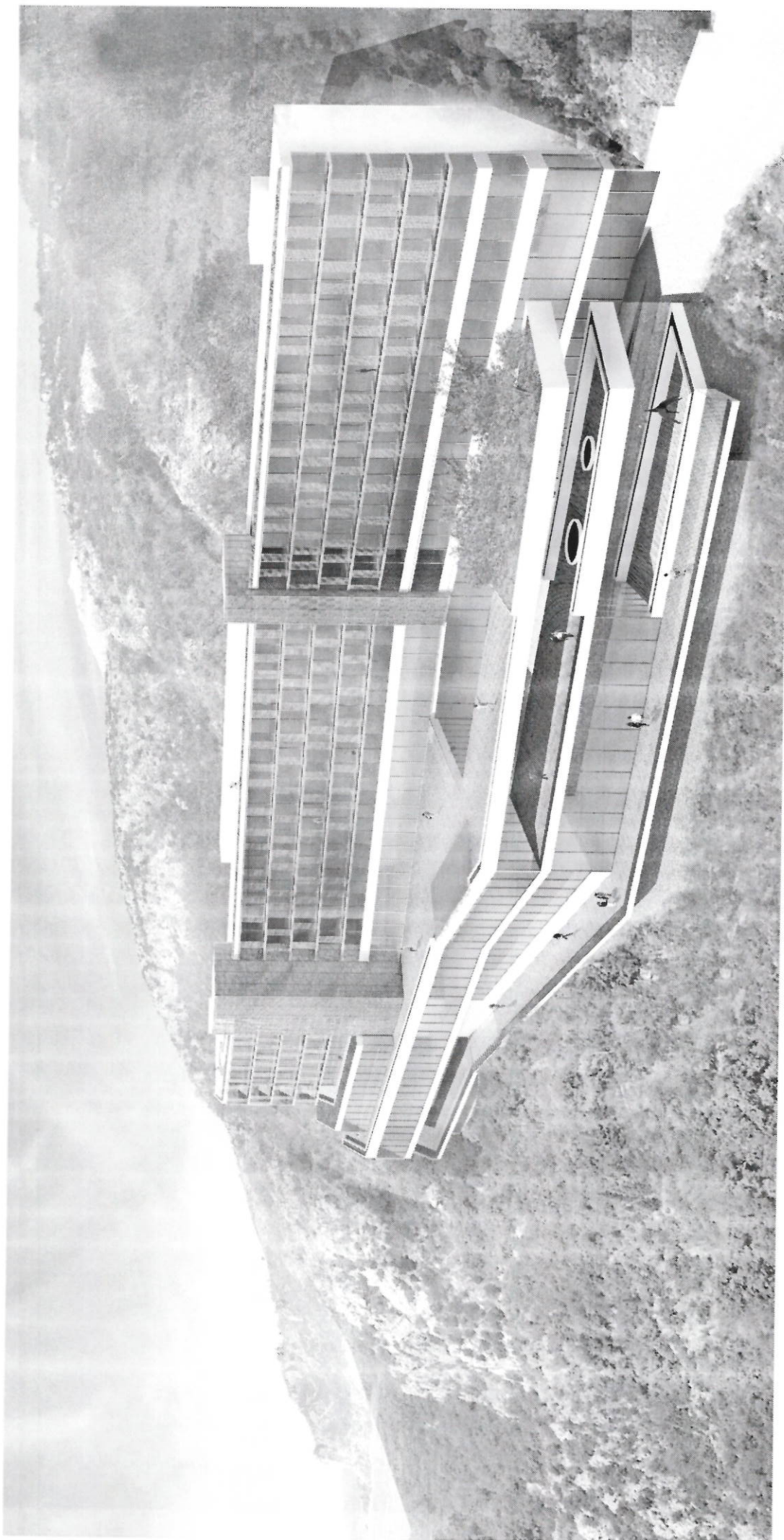




T1a - HOTEL
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP-1a



T1a - HOTEL
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP-1a



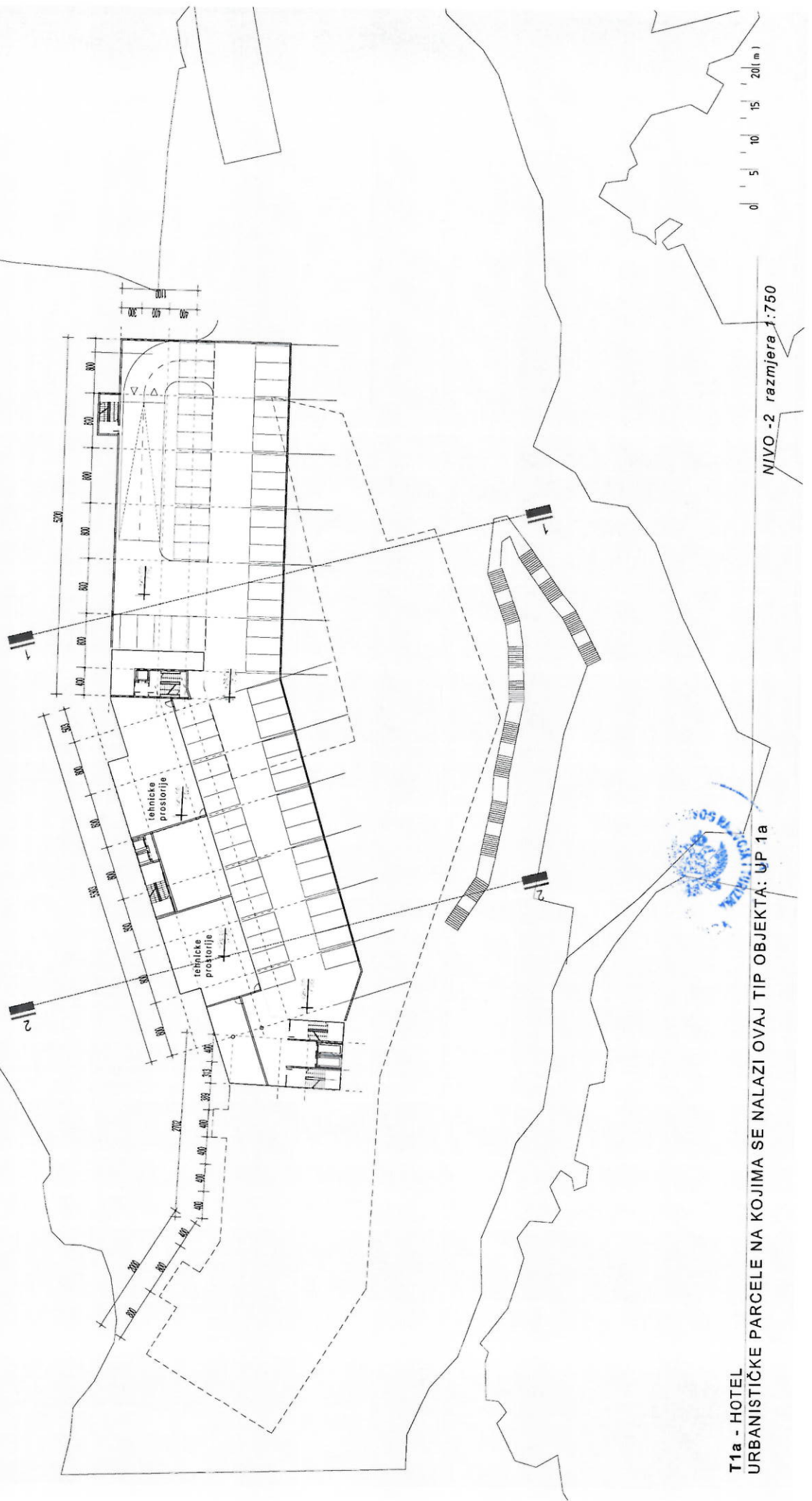
T1a - HOTEL
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP. 1a





T1a - HOTEL
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

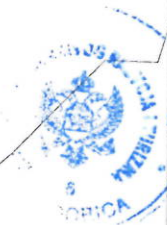
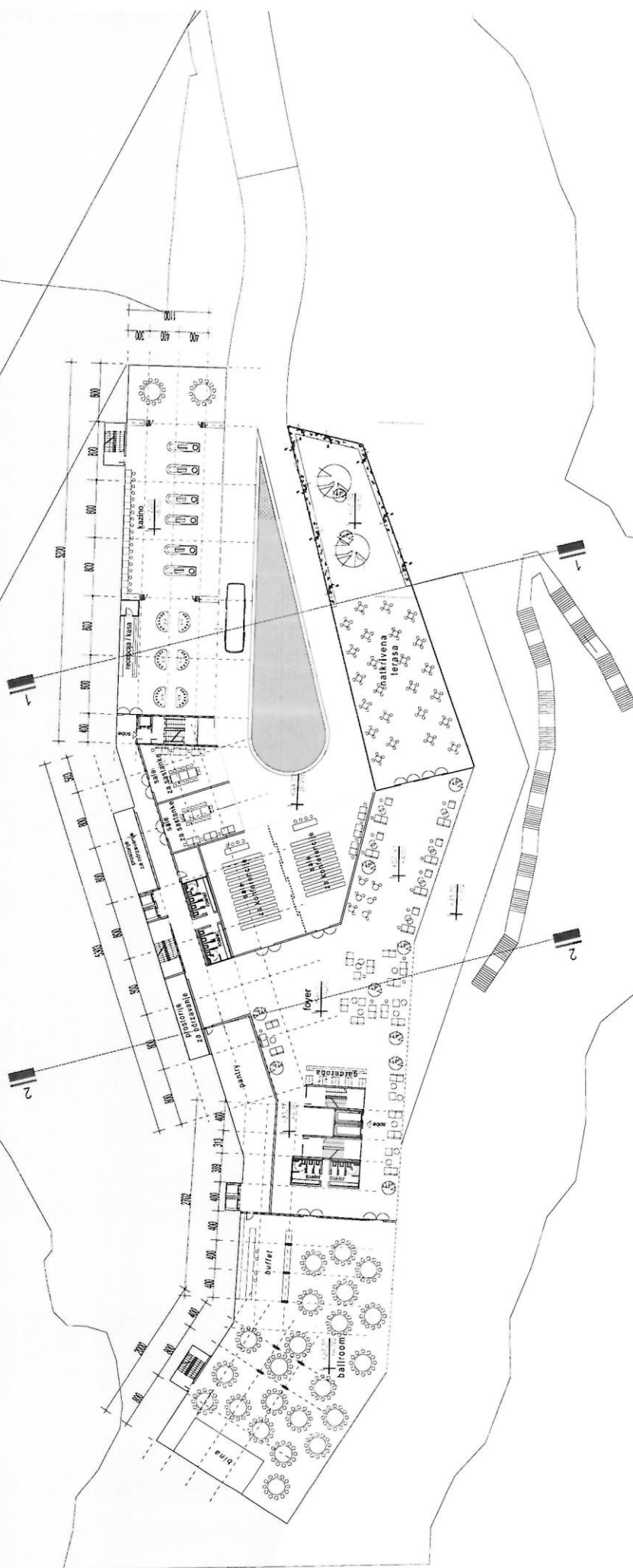
NAZIV ETAŽE	NIVO -2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	2771.00m ²



T1a - HOTEL
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

NIVO -2 razmjera 1:750

NAZIV ETAŽE	NIVO 1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	4194.00m ²

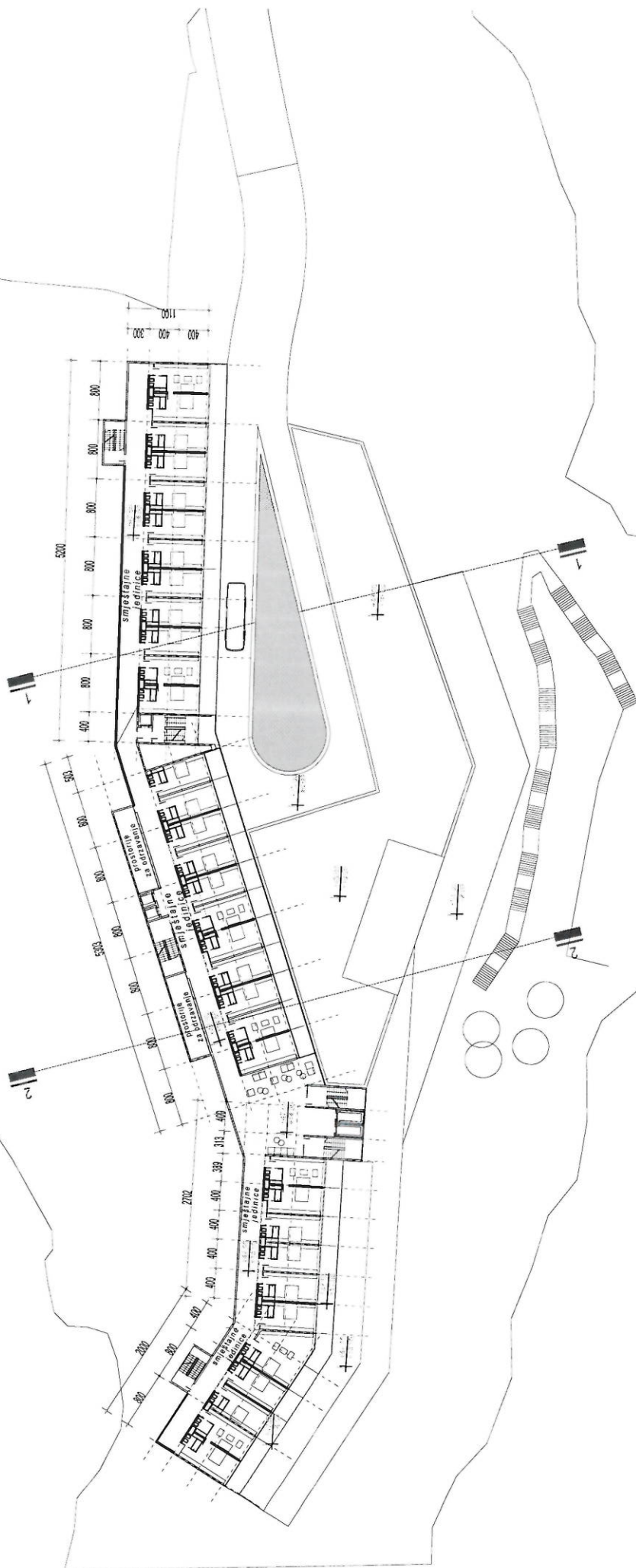


T1a - HOTEL
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

NIVO 1 razmjera 1:750

0 5 10 15 20 (m)

NAZIV ETAŽE	NIVO 3 (3-7)
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	2 355.00m ²

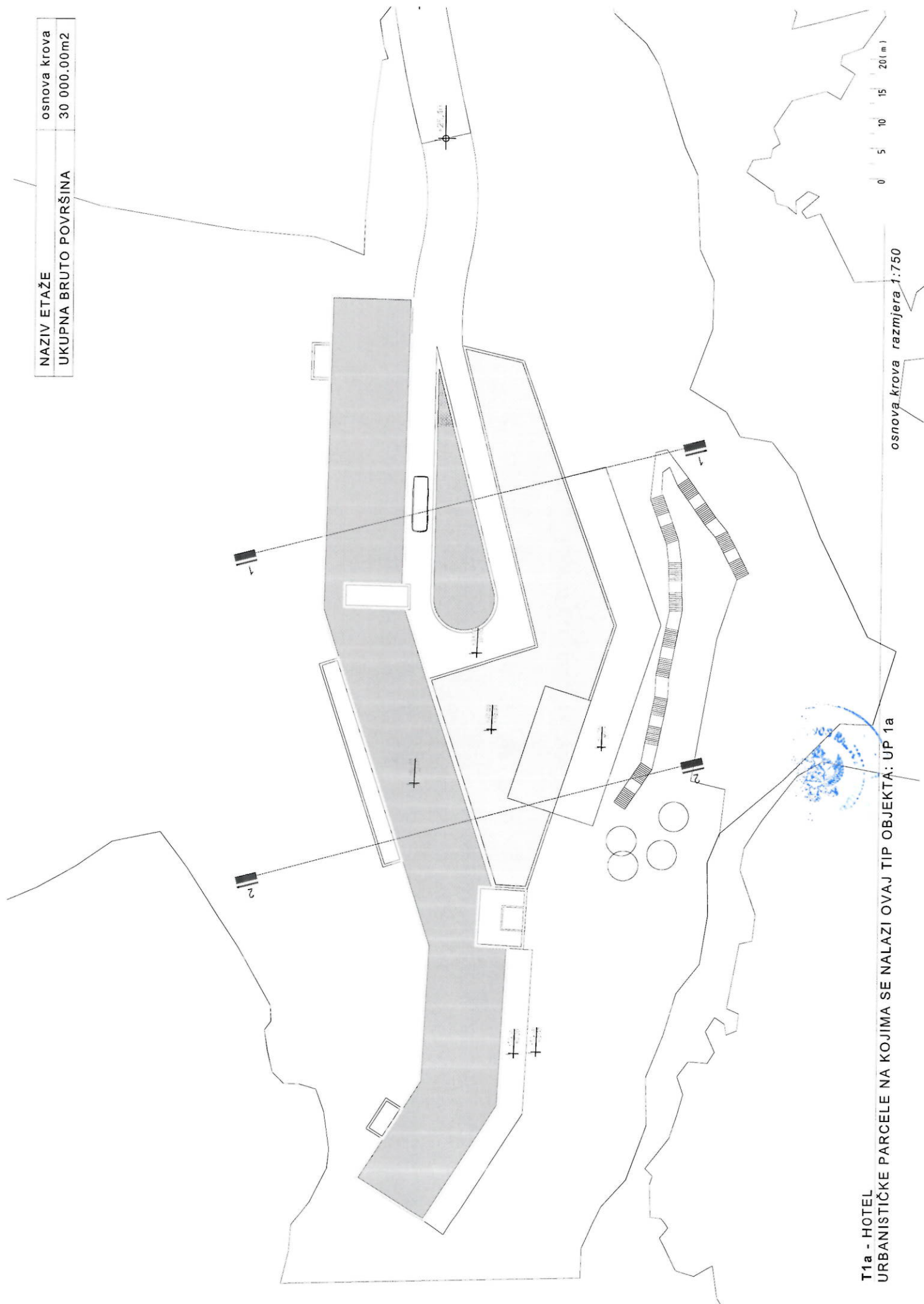


T1a - HOTEL
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

NIVO 3-7 razmjera 1:750

0 5 10 15 20 (m)

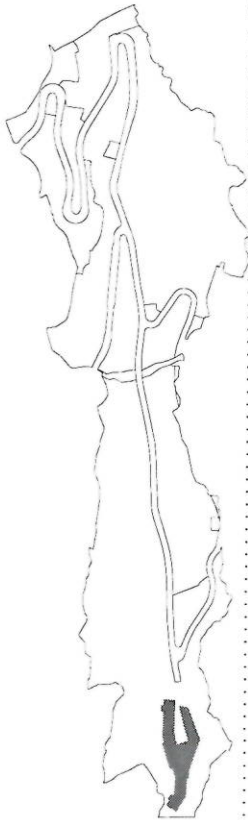
NAZIV ETAŽE	osnova krova
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	30 000.00m ²



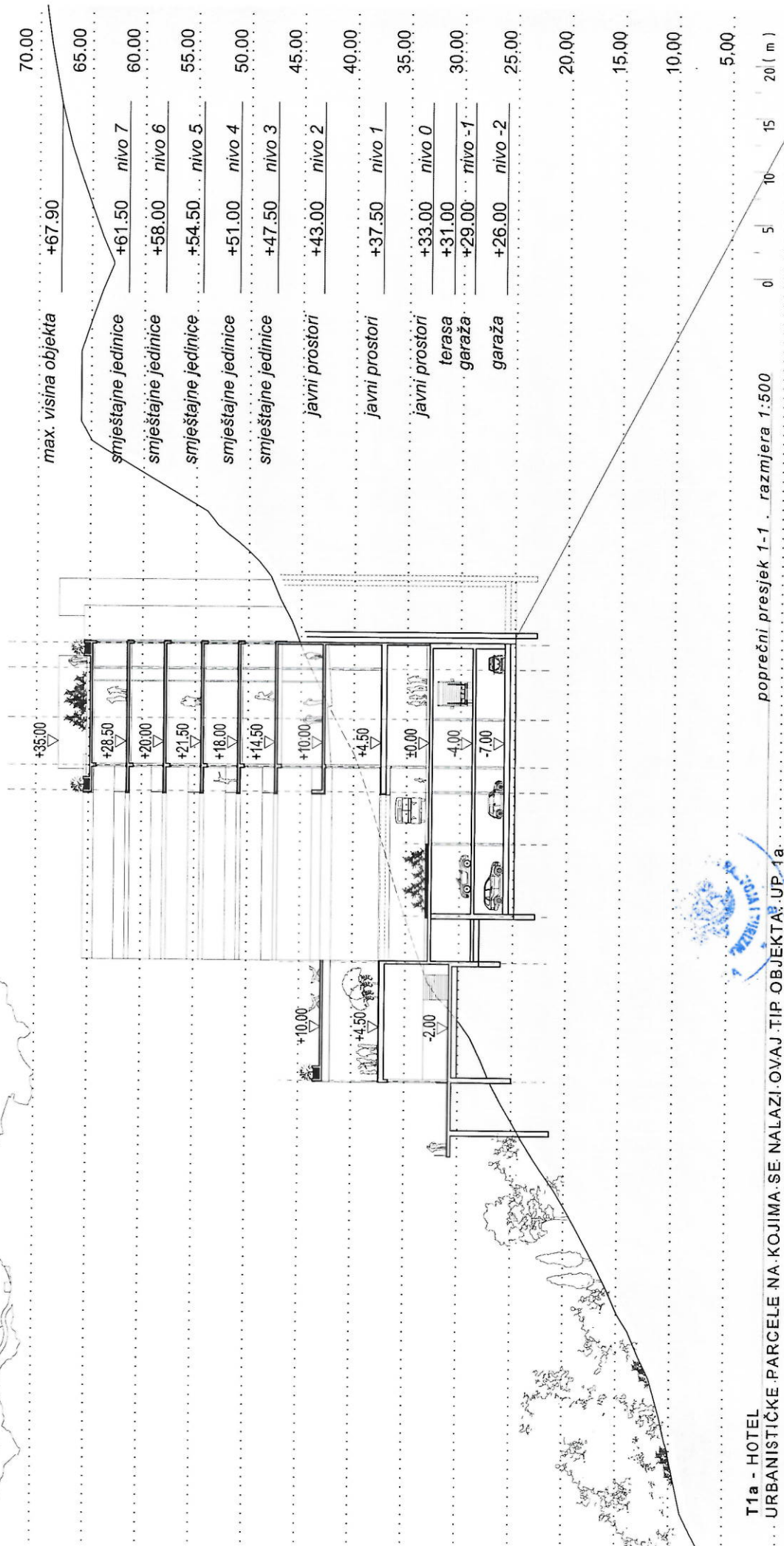
T1a - HOTEL
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

osnova krova razmjera 1:750

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 1a**



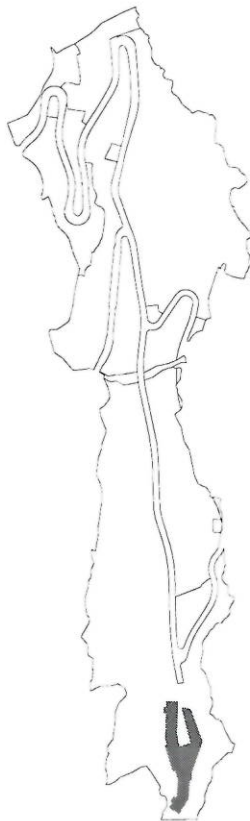
TIP OBJEKTA	T1
UKUPAN BROJ ETAŽA	10
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	30 000.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	7500.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	150
UKUPAN BROJ KREVETA	300



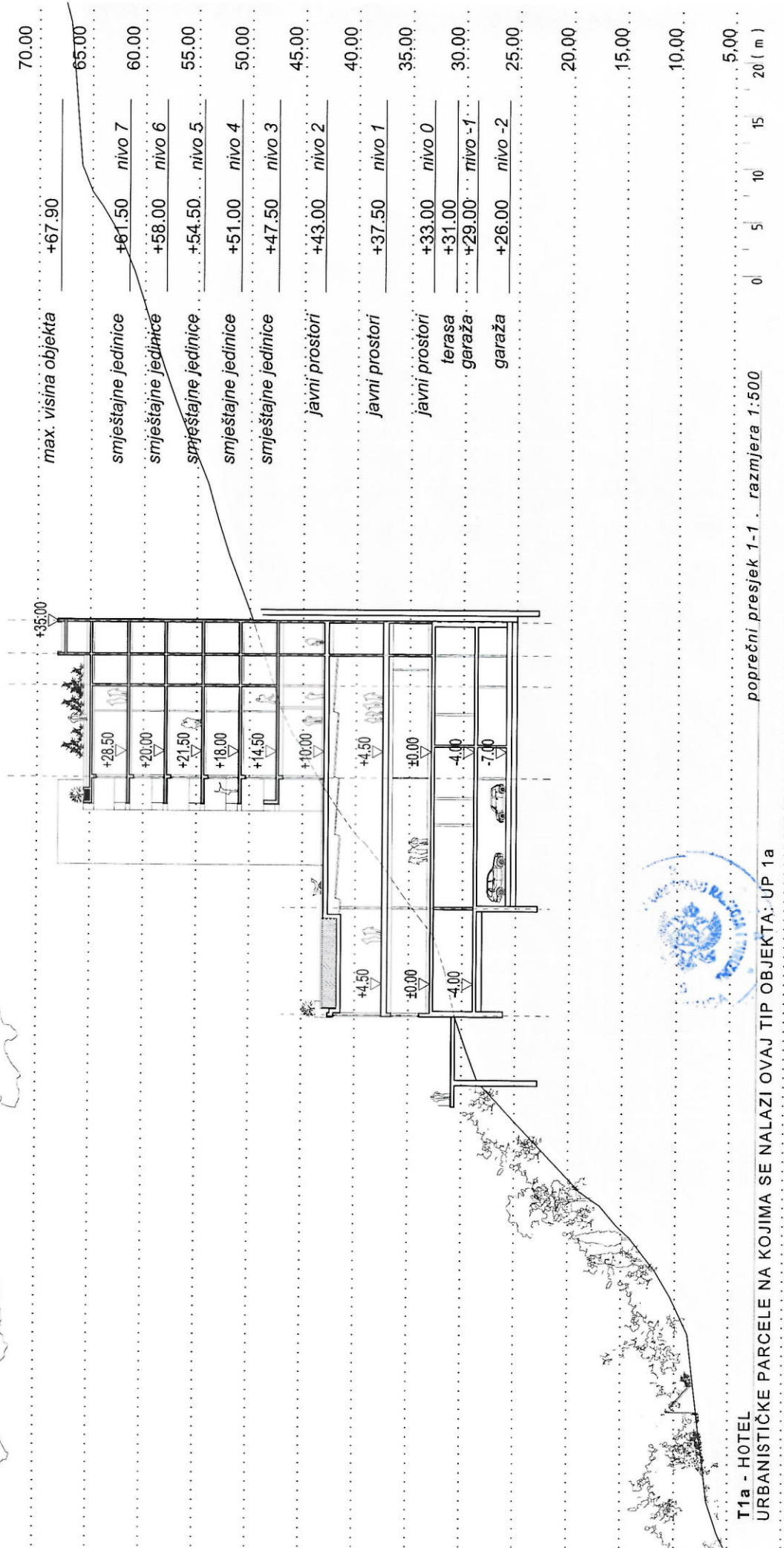
T1a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

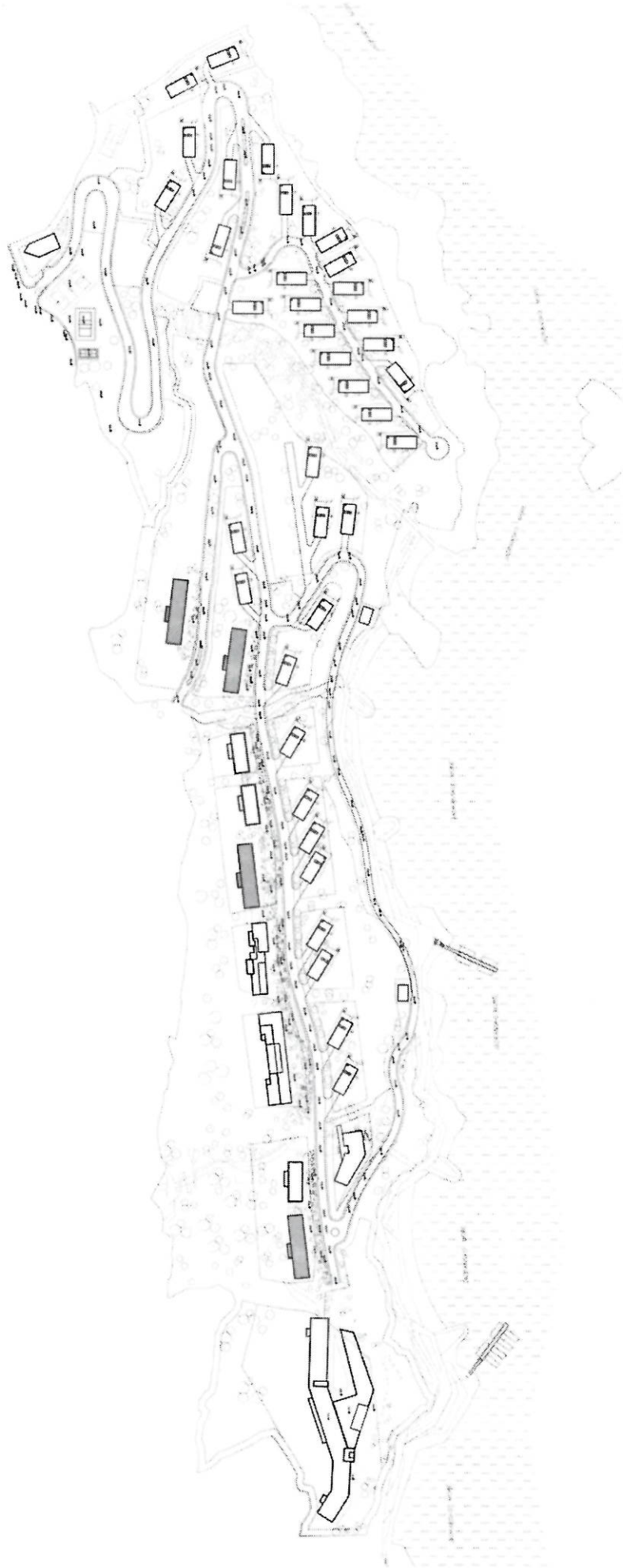
PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 1a**



TIP OBJEKTA	T1
UKUPAN BROJ ETAŽA	10
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	30 000.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	7500.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	150
UKUPAN BROJ KREVETA	300

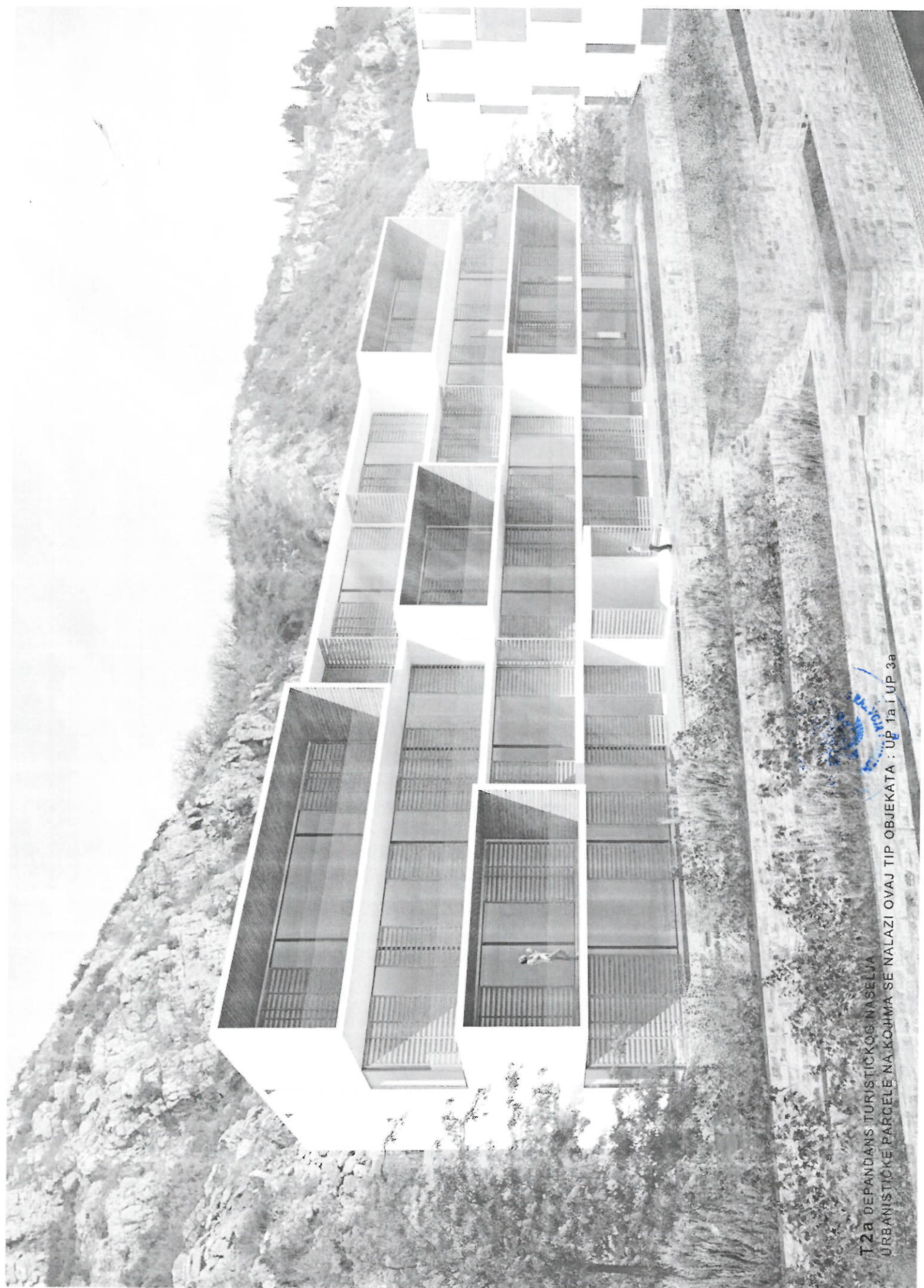


T2a



T2a - DEPANDANSI TURISTIČKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP1a i UP3a



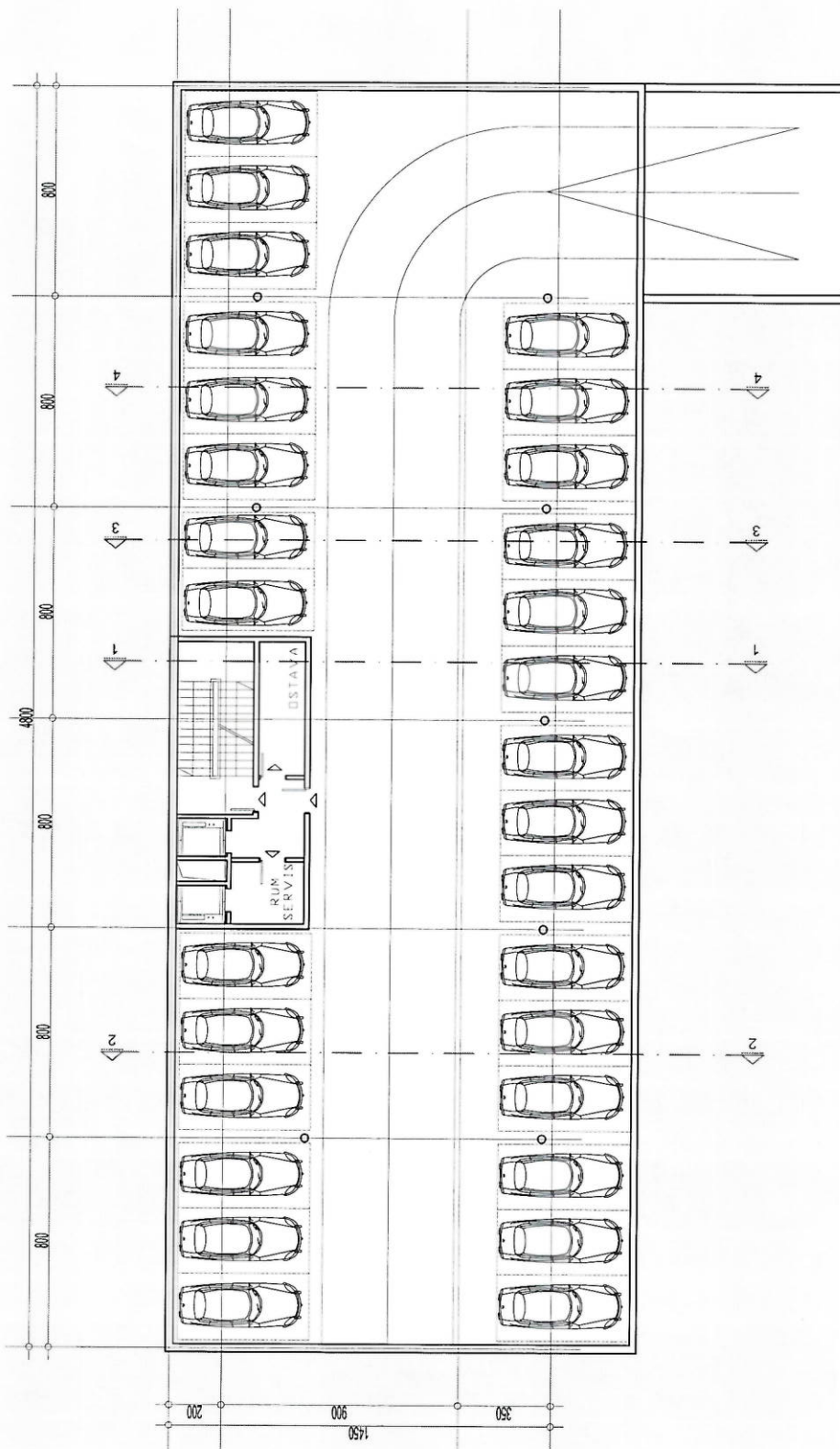


T2a DEPANDANS TURISTICKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOHMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a



T2a BERANDANS TURISTIČKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA UP 1a I UP 3a

NAZIV ETAŽE	NIVO -1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	925.00 m ²

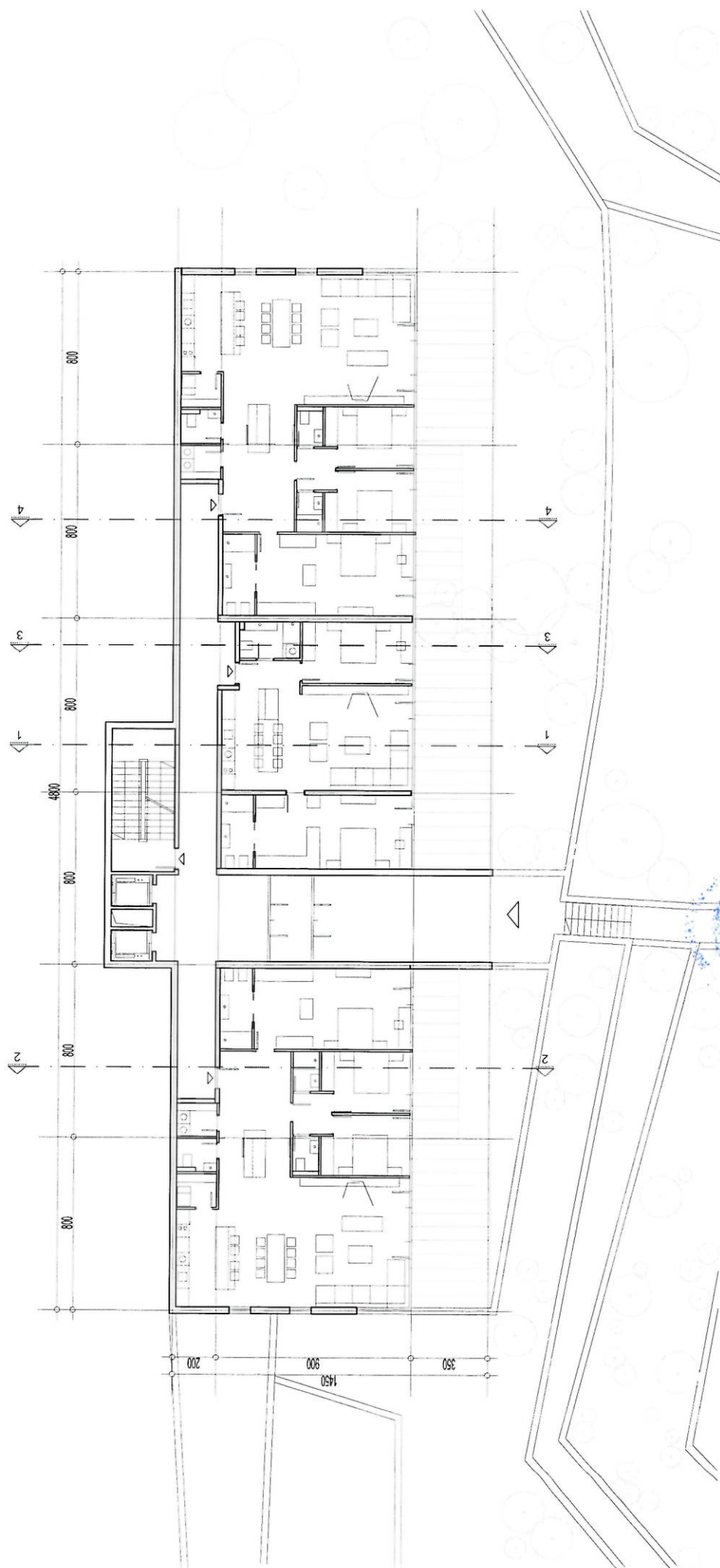


T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

osnova garaže 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

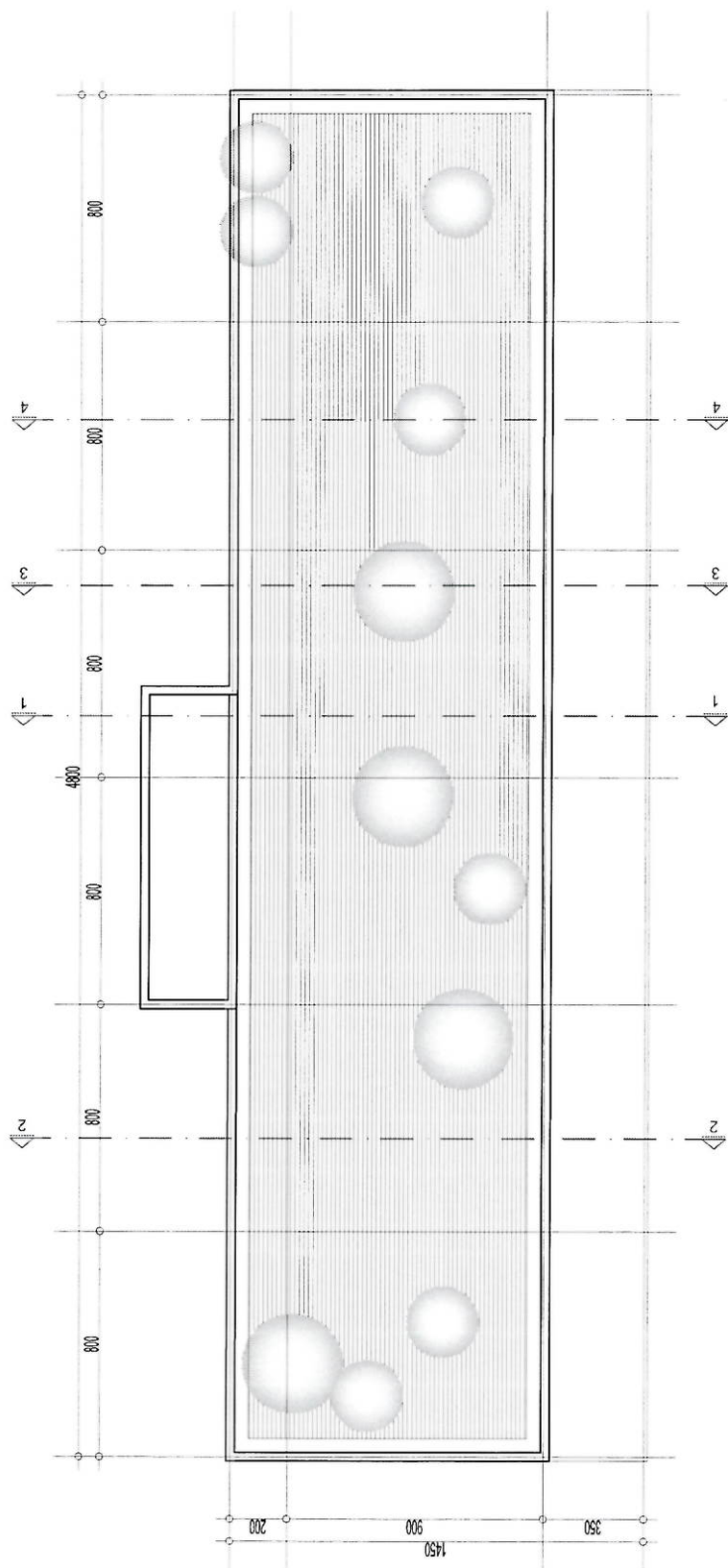
NAZIV ETAŽE	NIVO 0
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	760.00 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA	570.00 m ²
TURISTIČKIH JEDINICA	3
BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	3
BROJ KREVETA	9



T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

osnova prizemlja 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)



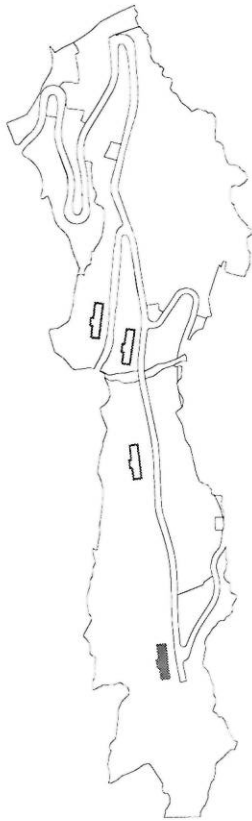
T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

osnova krova razmjera 1:250

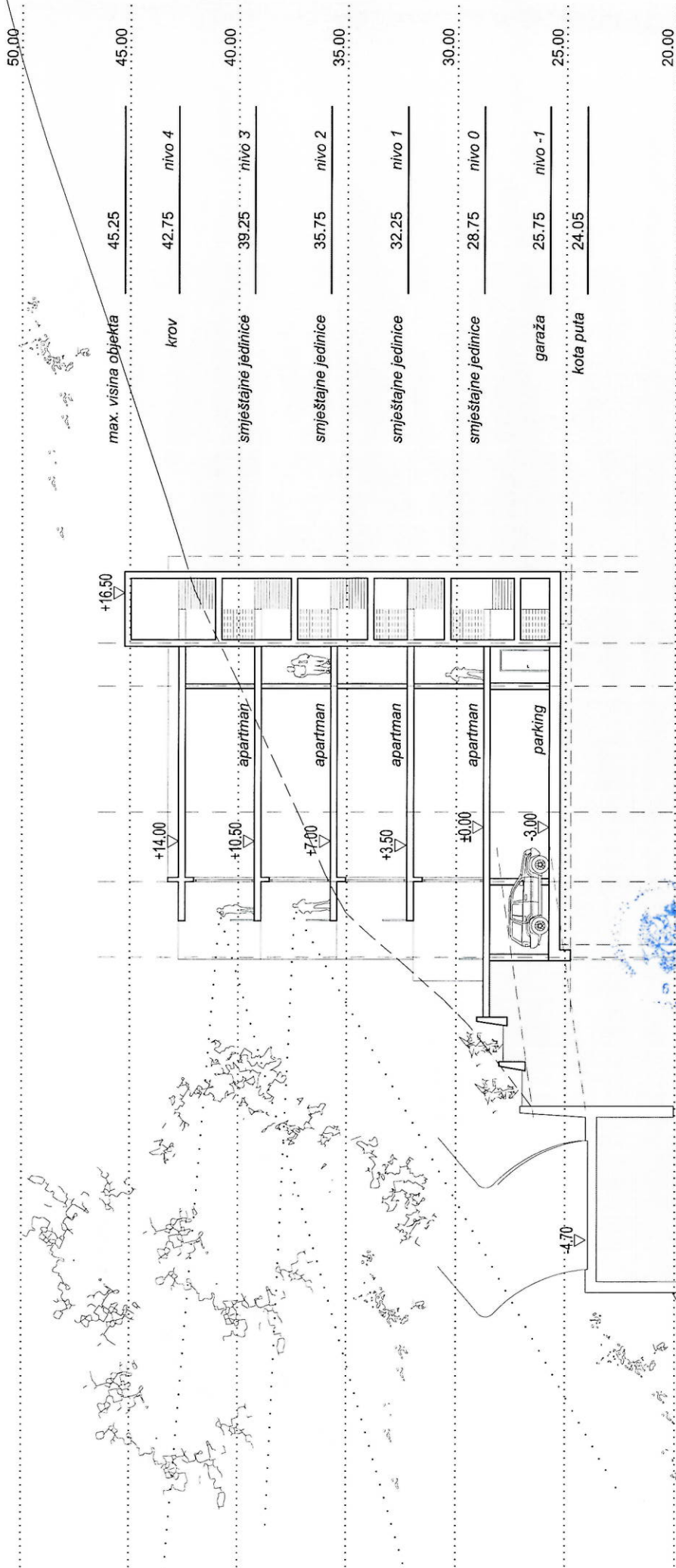
0 2 4 6 8 10 (m)

UP 1a

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA:



TIP OBJEKTA	T2a
BROJ NADZEMNIH ETAŽA	4
BROJ PODZEMNIH ETAŽA	1
ZAUZETOST	760.00 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	3050.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA	2430.00m2
TURISTIČKIH JEDINICA	15
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	15
UKUPAN BROJ GARAŽNIH MJESTA	29
UKUPAN BROJ KREVETA	45



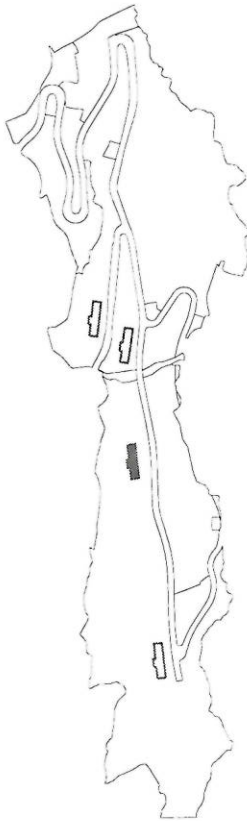
T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

poprečni presjek 1-1 1:250

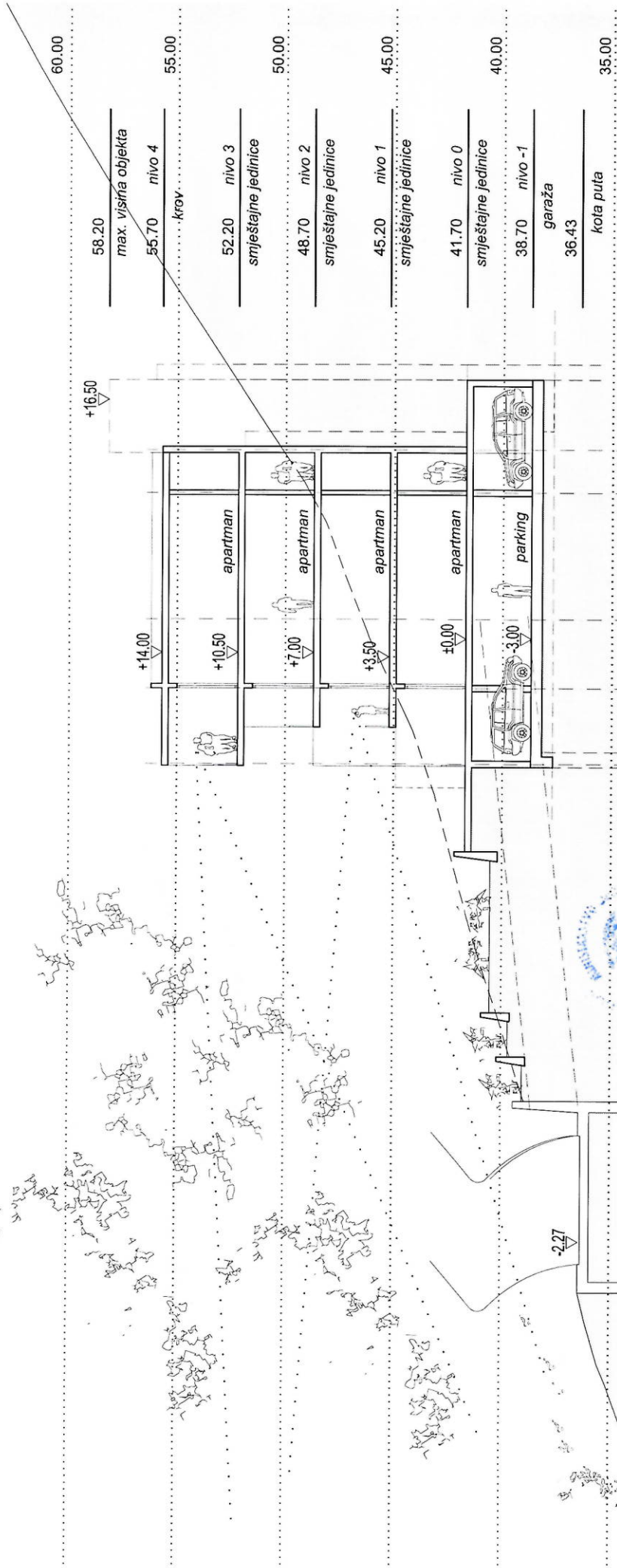
10 (m)

UP 1a

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA:



TIP OBJEKTA	T2a
BROJ NADZEMNIH ETAŽA	4
BROJ PODZEMNIH ETAŽA	1
ZAUZETOST	760.00 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	3050.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA	2430.00m2
TURISTIČKIH JEDINICA	15
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	15
UKUPAN BROJ GARAŽNIH MJESTA	29
UKUPAN BROJ KREVETA	45



T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

poprečni presjek 2-2 1:250

10 (m)



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE
Broj :101-1556/1-02-141/¹
Podgorica, 11.07.2017.godine
NR

14.07.2017

105-1586/8

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj UPI 1055-1586/5 od 11.07.2017.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističkog naselja 1, na urbanističkim parcelama UP 1a i UP 1b, koju čine katastarske parcele br. 1794/4, 1794/5, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2612, 2613, 2614, 2616/1, 2616/2, 2704, 2970/1, 2970/2 sve K.O. Reževići u zahvatu Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Smokvice“ Izmjene i dopune, Opština Budva, u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije investitoru „Boticelli Land Development“ d.o.o. iz Budve, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07 i „Službeni list CG“, broj 47/13), 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 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „vikend naselja, hotelske komplekse i turistička naselja, kao i njihovi prateći sadržaji“ – redni broj 14. Turizam i rekreacija, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Imajući u vidu navedeno, a obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja, to je neophodno da se urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta, **nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.**

Obradio:
Nikola Raičević, spec.zaš.živ.sred.

Pomoćnik direktora
Ilija Radović, dipl.inž.tehnol.

V.D. DIREKTOR-A
Nikola Medenica



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500
Fax: +382 20 618 250 • epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: tenickasluzba@vodovodbudva.me

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 1055-1586/3 veza 1055-1585/3 od 05.07.2017. godine, naš broj 01-4063/1 od 11.07.2017. godine, koji je podneo Direktor za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca „BOTICELLI LAND DEVELOPMENT „ DOO iz Budve, izdaju se:

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

Za katastarske parcele broj: dio 1794/4, 1794/5, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2612, 2613, 2614, 2616/1, 2616/2, 2704, 2970/1 i 2970/2 KO Reževići I, urbanistička parcela broj 1a i 1b, UP TN Smokvice, na kojoj je nacrtom Urbanističko tehničkih uslovi izdatim od strane Direktorata za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, predviđena izgradnja turističkog naselja 1, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u svemu kao što je predvidio planski dokument i u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Kroz urbanističku parcelu 1a proteže se magistralni cjevovod vodovodne mreže donje zone.
- Isti je neophodno izmjestiti u skladu sa planskim dokumentom.
- Predmetno izmještanje je neophodno izvesti na osnovu prethodno urađenog i revidovanog projekta. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od strane ovlašćenog nadzornog organa.
- Da bi se planirani objekti priključili na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu neophodno je na osnovu urađenog i revidovanog projekta, izgraditi, DUP-om i tehničkim uslovima, planiranu infrastrukturu. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od strane ovlašćenog nadzornog organa.

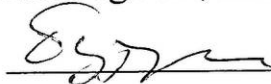
Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatog nacrtu Urbanističko – tehničkih uslova broj 1055-1586/3 veza 1055-1585/3 od 05.07.2017. godine.

SLUŽBA ZA PLANIRANJE
I PROJEKTOVANJE



SEKTOR ZA
PLANIRANJE, ORGANIZACIJU I RAZVOJ

Nenad Bugarski, mast. inž. inž. Marko Radoman



Podnosioc zahtjeva: "Boticelli Land Development", doo

Katastarske parcele: dio 1794/4, 1794/5, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2612, 2613, 2614, 2616/1, 2616/2, 2704, 2970/1, 2970/2, Katastarska opština: Reževići I

Urbanistička parcela: 1a i 1b, UP: TN Smokvice

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti sa mogućnošću daljinskog očitavanja i daljinskog zatvaranja ili kao kompaktna cjelina ili sa odovjenim ventilom za daljinsko zatvaranje (odluka broj 01-5749/1 od 28.10.2014. godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Za priključke veće od Ø 2" (DN 50 mm) predvidjeti kombinovane vodomjere koji se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera na daljinsko očitavanje sa ventilima.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlara, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø 1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

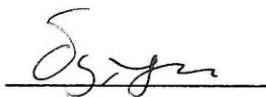
1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja kanalizacionog priključka pridržavati se postojećeg standarda. Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, sa tim da prečnik cijevi ne može biti manji od DN 160 mm.
3. Prvo reviziono okno od objekta izvesti na minimum 1 m (jedan metar) od građevinske linije. Priključak od revizionog silaza pa do kanalizacione mreže izvesti padom od 1 do 6 % upravno na ulični kanal.
4. Pri projektovanju voditi računa da najmanja visinska razlika između kote dna kanala i kote prostorije koja se priključuje na kanalizaciju mora biti $H = J \times L$, gdje je J udruženi pad priključka, a L rastojanje (ako nema kaskade). U slučaju kaskade ova visina se povećava za visinu prekida pada u priključnom revizionom oknu.

5. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. vršiti preko taložnika i separatora masti.
6. Ukoliko ne postoje uslovi da se objekat priključi na fekalnu kanalizacionu mrežu, investitor je u obavezi da izgradi septičku jamu sa bioprečišćivačem ili vodonepropusnu septičku jamu sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste, za koju je dužan da priloži elaborat u Glavnom projektu. Kapacitet iste predviđa projektant, a DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva izdaje saglasnost na Glavni projekat.

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
2. Za podnošenje zahtjeva za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu potrebna je sledeća dokumentacija:
 - a. Popunjen zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu (dobija se u Tehničkom sektoru DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva ili se preuzima sa sajta);
 - b. Kopija situacije terena iz dijela hidrotehnike projekta
 - c. Kopija izometrijske šeme vodovoda iz glavnog projekta;
 - d. Ovjeren prepis Građevinska dozvole;
 - e. List nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci);
 - f. Potvrda od službe naplate DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva da su izmirena sva dugovanja.
3. Priključenje na vodovodnu mrežu (za kolektivne stambene/poslovne objekte) izdaje se kao građevinski priključak preko jednog vodomjera koji se registruje na investitora, do momenta dobijanja upotrebne dozvole kada se mogu registrovati svi vodomjeri (centralni i unutrašnji), a u skladu sa odlukom o javnom vodosnabdijevanju broj 0101-300/1 od 07.07.2014. godine, koju je usvojila Skupština Opštine Budva.
4. **Da bi se novoizgrađeni cjevovod primio na održavanje i uključio u sistem javnog vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda neophodno je da isti bude izgrađen na osnovu prethodno urađene i revidovane projektne dokumentacije koju moraju izraditi ovlašćeni projektant i ovlašćeni revident. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od srane ovlašćenog nadzornog organa (odluka broj 01-6855/1 od 10.12.2014. godine.)**
5. Glavni projekat mora da sadrži:
 - a. Tehničke uslove izdate od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva;
 - b. Situaciju terena sa ucrtanim vodomjernim šahtama i profilima vodomjera;
 - c. Osnove objekta sa položajem vodomjera i profilima vodomjera;
 - d. Izometrijsku šemu sa prikazanim vodomjerima i profilima vodomjera;
 - e. Za objekte koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. na situaciji; terena i osnovi prizemlja (suterena) prikazati položaj taložnika, separatora masti i revizionih okana;
 - f. Elaborat septičke jame sa bioprečišćivačem, ukoliko je ista predviđena Glavnim projektom.

**SLUŽBA ZA PLANIRANJE
I PROJEKTOVANJE**



**SEKTOR ZA
PLANIRANJE, ORGANIZACIJU
I RAZVOJ**

Nenad Bugarski, mast. ind. inž.



Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za privredu
Broj : 041-01-U-614/2
Budva, 12.jul 2017.godine

13.07.2017
155-1586/19

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama (»Službeni list RCG«, br.27/07 i »Službeni list CG«, br. 32/11, 48/15), člana 18. Zakona o upravnom postupku (»Sl. list CG«, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i izmjena i dopuna Urbanističkog projekta »Turistički kompleks Smokvice«, 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 turističkog naselja I, na UP1a i UP1b, koju čine k.p.1794/4, 1794/5, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2612, 2613, 2614, 2616/1, 2616/2, 2704, 2970/1, 2970/2, svo KO Reževići, u zahvatu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta »Turistički kompleks Smokvice«, **investitora »Boticelli Land Development« DOO Budva**, utvrđuju se slijedeći uslovi:

1. Obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina, gdje postoji rizik takve pojave, **a posebno iz kuhinje, preko taložnika-separatora masti i ulja**;
2. 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 i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (»Sl. list CG«, br. 45/08);
3. Način i postupak za ispitivanje kvaliteta otpadnih voda treba predvidjeti u skladu sa članovima (od 24 do 34) navedenog Pravilnika, koji propisuju ovu oblast;
4. Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
5. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje J.P. »Vodovod i kanlizacija« Budva;
6. Planiranim radovima ne smije se smanjivati niti ugrožavati tok bujičnog potoka, odnosno njegovu funkciju prirodnog dotoka nanosa u zonu plaža i obavezno je održavanje i čišćenje korita uzrokovana radovima;
7. Propusti vodotoka iznad radova, moraju biti projektovani tako da se onemogući njihovo zapušavanje i dimenzionisani tako da se ne poremeti postojeći hidraulički režim tečenja;
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 i
13. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.

O b r a z l o ž e n j e :

Ministarstvu održivog razvoja i turizma Crne Gore, obratio se »Boticelli Land Development« DOO Budva, sa zahtjevom za izdavanja urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja 1 na UP1a i UP1b koju čine k.p. br.1794/4, 1794/5, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2612, 2613, 2614, 2616/1, 2616/2, 2704, 2970/1, 2970/2 sve KO Reževići, u zahvatu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta »Turistički kompleks Smokvice« (»SL.list CG – opštinski propisi«, br.13/17).

Na osnovu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), Ministarstvo je, u cilju pribavljanja vodnih uslova po službenoj dužnosti, uputilo zahtjev broj 1055-1586/6, od 05.07.2017. godine, Sekretarijatu za privredu opštine Budva, na nadležno rješavanje, br.041-01-U-614/1 od 10.07.2017.godine.

Uz zahtjev je priložen:

1.Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja 1 na UP1a i UP1b, u zahvatu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta »Turistički kompleks Smokvice«, a

2. Izmjenu i dopunu Urbanističkog projekta, pribavio je Sekretarijat.

Iz Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta »Turistički kompleks Smokvice«, vidljivo je da se na istočnoj granici zahvata UP1a i UP1b nalazi bujični potok, koji nije regulisan, pa je potrebno tokom planiranja izgradnje objekata voditi računa o prirodnom funkcionisanju potoka

U Izmjeni i dopuni Urbanističkog projekta »Turistički kompleks Smokvice«, skreće se pažnja na uređivanje, održavanje i zaštitu potoka i voda od zagađenja, koji će se sprovoditi primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:

- prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije, pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);
- otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;
- 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 RCG«, br. 80/05).

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 62a stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

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

v.d.Sekretara
Marko Marković



Dostavljeno:

1x Ministarstvu održivog razvoja i turizma

1x Komunalnoj policiji

1x Arhivi

1x Predmet