



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: 06-333/24-7642/5

Podgorica, 05.08.2024. godine

„SUNNY CITY“ D.O.O.

BUDVA
Jadranski put br.21

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-7642/5 od 05.08.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta u okviru površina za stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje na urbanističkoj parceli UP12, Blok 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ - izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 1/14), u Budvi.



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:


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

Saglasna
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

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

Obradila:
Branka Petrović, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>Broj: 06-333/24-7642/5 Podgorica, 05.08.2024. godine</p>		<p>Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</p>
2.	<p>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva „SUNNY CITY“ d.o.o. iz Budve, izdaje:</p>		
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>		
4.	<p>za građenje objekta u okviru površina za stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje na urbanističkoj parceli UP12, Blok 20, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ - izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 1/14) , u Budvi.</p>		
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>„SUNNY CITY“ d.o.o. iz Budve</p>	
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p><i>Plan</i> Zona nove izgradnje sa stanovanjem srednje gustine (SS4), sa objektima srednje visine nalazi se u zapadnom i sjeverozapadnom djelu plana, na padinama brda Dubovica. Veći dio se nalazi na terenu većeg nagiba i sa stanovišta vizura predstavlja jedan od najatraktivniji djelova grada. Ova zona je namjenjena je novoj izgradnji sa višeporodičnim i višestambenim objektima. Katastarska parcela 422/39 KO Budva nalazi se u zahvatu DUP-a "Dubovica 1" – izmjene i dopune, u Budvi i ista je neizgrađena.</p> <p><i>Katastarski podaci</i> Prema listu nepokretnosti 3660 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 422/39, šume 4.klase, površine 1862 m²</p>		
7.	<p>PLANIRANO STANJE</p>		
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Urbanistička parcela UP 12, u bloku 20 u zahvatu DUP-a „Dubovica I“ - izmjene i dopune, u Budvi sastoji se od kat.parcele 422/39 KO Budva i namjene je SS4 - stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje.</p>		

Urbanistička parcela UP12, blok 20, je grafičkim prilogom br.06 - „Planirano stanje - Namjena površina“ planirana za **stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje (SS4)**.

Stanovanje u zoni nove izgradnje podrazumjeva mogućnost izgradnje objekata višeg standarda u postojećem urbanom tkivu i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećeg tkiva planirana je nova izgradnja na praznim parcelama, sa obezbjeđenim kolskim pristupom, parkinzima i zelenim i slobodnim površinama.

Zona nove izgradnje sa stanovanjem srednje gustine (SS4), sa objektima srednje visine nalazi se u zapadnom i sjeverozapadnom djelu plana, na padinama brda Dubovica. Veći dio se nalazi na terenu većeg nagiba i sa stanovišta vizura predstavlja jedan od najatraktivnijih djelova grada. Ova zona namjenjena je novoj izgradnji sa višeporodičnim i višestambenim objektima, indeksa zauzetosti do 0,40 i indeksa izgrađenosti do 1,80.

U objektima namjenjenim stanovanju u prizemlju objekta ili u djelu objekta dozvoljeno je korišćenje za različite djelatnosti. Djelatnosti koje se mogu predvidjeti su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvjesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema posebnim propisima za svaku od ovih djelatnosti.

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje. U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

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

Ovim uslovima se definišu uslovi za izgradnju novih objekata na slobodnim lokacijama, dogradnja i nadgradnja postojećih objekata i zamjena postojećih objekata novim, na osnovu uslova datih ovim planom u zoni sa pretežno postojećim objektima (SS1, SS2), kao i uslovi za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje (SS4). Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

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

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

Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11,00 m,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 80 m²,
- u slučaju dvostrano uzidanih objekata (niz) dozvoljeno je maksimalno 3 (tri) objekta u nizu,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15,00 m, a može biti i manja,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10,00 m.
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- nizovi se grade istovremeno ili fazno (po lamelama) i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.
- Između regulacione i građevinske linije **ne može** biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte. Ovo pravilo ne važi za trafostanice.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00m
 - jednostrano uzidani objekti - 3,00 - 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00 m;
 - obostrano uzidani objekti - 0,00 m
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.
- Minimalno odstojanje se računa od stepenica, konzola, lođa i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta:
 - garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - G+P+2+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 3 sprata - G+P+3, odnosno - 4 korisne etaže.
- Maksimalna visina vijenca iznosi: - 12,0 - 13,5 m (G+P+2+Pk = 12,0m, G+P+3 = 13,5m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
 - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova.
- Krovovi ovih objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije, odnosno oblikovanja.
- Ukoliko su kosi primjeniti krovni pokrivač adekvatan nagibu koji iznosi od 18-23°.
- Ukoliko su ravni krovni pokrivač definisati kako je predviđeno u uslovima za gradnju.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m racunajući od kote poda potkrovnne etaže do tacke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Izgradnja na parceli

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.
- UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tački 5.20. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konačno izgrađeni objekat ne smije da pređe maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanističke parcele.
- Oblikovanje objekta prema frekventnim saobraćajnicama je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.)
- Suteran i podrum objekta se koristi isključivo za pomoćne prostorije i garažu. Nije moguća prenamjena garaža.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koji ne ugrožavaju okolinu.
- Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele.
- Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m²/stan (minimalno 100-150 m²)
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- **Izuzetno za blok br. 22** - zbog velikog nagiba terena preporuka je da se objekti rade kaskadno da se velikim iskopima ne bi urgozila stabilnost terena i okolnih parcela i kako bi se izbjegli visoki potporni zidovi.

Ograđivanje

Parcele objekata se ne mogu ograđivati.

USLOVI ZA IZGRADNJU PODZIDA

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele.

Visina podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punom uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava.

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

7.2.

Pravila parcelacije

Urbanistička parcela UP 12, u bloku 20 u zahvatu DUP-a „Dubovica I“ - izmjene i dopune, u Budvi, sastoji se od katastarske parcela 422/39 KO Budva.

Položaj urbanističke parcele

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

Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ugovorom ili drugim pravosnažnim dokumentom ima trajno obezbjeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

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

Veličina i oblik urbanističke parcele

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu - list 09. "Planirano stanje -nacrtna parcelacije i preparcelacije". U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena su manja odstupanja površine zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. **Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti druge parcele.** Pojas eksproprijacije omogućuje izradu svih neophodnih djelova konstrukcije saobraćajnice (tamponi, rigole, podzide i dr.), a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. Ovi parametri predstavljaju

maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati samo na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila).

Predlaže se mogućnost objedinjavanja dvije (2) urbanističke parcele u jednu (1) urbanističku parcelu, ukoliko omogućava bolje i racionalnije rješenje, s tim što se zadržavaju urbanistički parametri za taj tip stanovanja.

U planu Dubovica I, izmjene i dopune na parcelama na kojima je predviđena nova gradnja, a koje su razmatrane ovim planom, obrađivač plana predlaže da se na jednoj urbanističkoj parceli mogu predvidjeti dva (2) nova objekta umjesto jednog (1) i obratno ukoliko ukupan zbir površina ne prekoračuje maksimalne vrijednosti parametara predviđenih za tu urbanističku parcelu, a u svemu prema zadatim urbanističkim uslovima.

Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

Izgradnja na terenu sa nagibom

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 3,0 m. Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima je dozvoljeno projektovanjem kaskadnih objekata, čija visina u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimalno dozvoljenu visinu objekta za taj tip izgradnje.

Ukoliko je objekat na strmom terenu, obrađivač predlaže kaskadnu gradnju, tako da se ukoliko objekat izlazi na dvije ulice (gornju i donju) omogući pristup i sa gornje ulice i da jedna etaža bude iznad nivoa ulice.

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.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

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

Građevinska linija se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju **na, iznad i ispod površine zemlje**, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Građevinska linija prizemlja (GLP) predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja vazi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definise odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Građevinska linija na zadatoj minimalnoj visini (GL $h = \min \dots m$) predstavlja obavezu ostavljanja slobodnog prostora na nivou prizemlja objekta, radi formiranja prolaza i pasaža, minimalne visine koja je data u metrima. Građenje je dozvoljeno samo iznad te zadate visine.

Podzemna građevinska linija (PGL) kao građevinska linija podzemne etaže namjenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU i u grafičkom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na maks. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa uslovima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja). Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Regulaciona linija je linija koja djeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo saobraćajnih površina, infrastrukturnih mreža podzemnih i nadzemnih instalacija, sadnja javnog zelenila, izgradnja ulične rasvjete i niša za kontejnere.

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu u prizemlju do 4,0 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

Podzemna etaža (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Garaže nisu obavezujuće, u okviru urbanističke parcele.

Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran.

Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat - Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, liftovske kucice, rezervoare za vodu i sl. Tavan nije etaža.

Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzlitka najviše 1,50 m. Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl.

Stambena jedinica je stan ili turistički apartman.

Objekat veće visine je objekat do pet nadzemnih etaža s mogućnošću izgradnje podruma (ili garaže u suterenu). Maksimalna spratnost višeg objekta se označava na sljedeći način: G(ili Po)+P+3+Pk ili G(ili Po)+P+4.

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

- ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena za garažu, stanarske ostave (podrume), magacine ili instalacionu etažu, onda se njihova površina **ne uračunava** u ukupnu BRGP.

Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih, privrednih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže. U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta. Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana. Prostor za izgradnju urbanističke parcele za građenje jednostrano i dvostrano ugrađenog objekta može se biti do granica bočnih urbanističkih parcela, uz uslov da se sa te strane ne mogu graditi otvori (prozori i vrata) osim ukoliko susjedna parcela nije javna parkovska, odnosno saobraćajna površina.

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

	<p>Orijentacioni broj stanova (apartmana): Obračunski je određen tako što je prema preporukama GUP-a da se ide ka kvalitetnijem stanovanju, za jedan stan određena BRGP od 90 m², a za turistički apartman BRGP od 60 m².</p> <p>Maksimalan broj stanova (apartmana) uslovljen je ostvarenim ukupnim brojem parking ili garažnih mjesta na sopstvenoj urbanističkoj parceli a prema normativima datim u tabeli Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.</p> <p>Ukoliko postoji neusaglasenost između spratnosti date u tabeli 19. i grafičkog priloga - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga.</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 uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23,113/23)
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>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) <p>Pravilnici:</p> <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.

Uslovi za zaštitu od požara

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

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

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

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

U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

1. izraditi geotehnički elaborat kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi geomehanički podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:
- 1.3. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,
- 1.4. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidivanjem ili dogradnjom,
2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte,
3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidivanjem ili dogradnjom, u tehničkoj dokumentaciji shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18,63/18,11/19 i 82/20)

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

20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijevanja objekta.

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

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.

Klimatske karakteristike

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

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

Jugo je vjetar koji duva sa mora, donoseći kišu formira se u Sredozemlju. Iako je slabijeg intenziteta, prouzrokuje veće talase, te onemogućava, odnosno znatno ometa plovidbu. Ovaj vjetar ponekad duva i ljeti, ali je najintenzivniji na prelazu iz jeseni u zimu i iz zime u proljeće. Padavine koje donosi su vrlo obilne, a ponekad je kiša i prljava usljed prašine koja se diže čak u Africi. Bura je hladan sjeverni vjetar koji duva uglavnom u zimskom periodu. Vrlo je jakog intenziteta (dostiže brzinu od 80 km/cas). Duva po nekoliko dana, rastjerujući oblake i tako stabilizuje vremenske prilike. Najniže temperature na ovom području prouzrokovane su upravo duvanjem ovog vjetra.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Realizacijom planiranih sadržaja dolazi do povećanja kvaliteta infrastrukturnog sistema na prostoru plana, pa time i do poboljšanja životne sredine. Pri realizaciji plana mora se voditi računa da se koriste samo materijali koji ne izazivaju zagađenje životne sredine. Pri tome se posebno misli na vrstu transformatorskog ulja u transformatorskim jedinicama koje mora biti organskog porijekla. U "zagađivače" životne sredine može biti ubrojano i javno osvjetljenje usled jako izraženog bljeska

svjetlećih tijela, zbog čega se fotometrijskim proračunima mora izvršiti kontrola bleštanja (TI) koje mora biti u skladu sa međunarodnim preporukama (preporuke CIE) i evropskim standardom EN13201.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2182/2 od 09.07.2024. godine.

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Prema grafičkom prilogu br.07 – „Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine“, radi se **uređenim površinama pod zelenilom na parcelama višestambenog stanovanja.**

Od neuređenih površina pod zelenilom najveće rasprostranjenje ima makija sa rijetkom šumom i mjestimično antierozionim zasadima. Na neizgrađenim padinama brda Dubovica prostire se makija sa rijetkom šumom. Najzastupljenija je zimzelena vegetacija svježih crnike (Quercion ilicis) sa zajednicom crnog jasena i crnike (Orno-Quercetum ilicis) i u njoj mjestimično ima i primorskog bora. Na dijelu brda Dubovica koji se prostire od naselja „Dubovica luks“ prema zapadu i sjeveru sve do velike jaruge kojom otiče povremeni vodotok nalazi se antierozioni zasad mješovite kulture borova. Ovaj prostor je izgrađen od pretežno čistih roznaca koji imaju sklonost ka intenzivnom jaružanju, spiranju i drobljenju pa je sadnjom zelenila sprovedena sanacija terena i zaštita od dalje erozije.

Površine pod zelenilom na urbanističkim parcelama višestambenog stanovanja, gdje je uključeno i stanovanje sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima i turistički objekti. Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzide, stepenice i sl). sprječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, zukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Blokovi 6, 10 i 16, kao i urbanistička parcela broj 1 u bloku 3 su zbog kvalitetnog hortikulturnog uređenja i vrijednog zelenila stavljeni u „zonu sa hortikulturnim uređenjem terena“, za koju važi

	<p>da se svi primjerci zelenila moraju čuvati, a u slučaju nove izgradnje - dogradnje na parceli da se postojeće zelenilo obavezno izmjesti u okviru iste parcele.</p> <p>Zelenilo na parkinzima</p> <p>Na svim javnim parkinzima, ali je i preporuka za parkinge na ostalim parcelama različitih namjena da popločavanje parkinga bude raster elementima tipa beton-trava, čime se sprječava pretjerano zagrijavanje i omogućuje upijanje viška vode u kišnom periodu. Na parkinzima obavezno predvidjeti sadnju onih vrsta drveća koje imaju gustu a manju krošnju i relativno brzo rastu. Drveće saditi u zadnjem dijelu parkinga, tj. na dijelu suprotnom od ulice sa koje se pristupa na parking. Rastojanje između drveća na parkingu je od 3 do 5 parking mjesta, u zavisnosti od vrste drveća, odnosno prečnika krošnje u punom uzrastu. Koristiti vrste otporne na izduvne gasove, na povećan procenat vlažnosti vazduha u kišnom periodu i na osunčanost i ekstremno visoke temperature ljeti.</p> <p>SMJERNICE ZA UREĐENJE POVRŠINA POD ZELENILOM</p> <p>Predloženi sadni materijal ili slične vrste koristiti uz poštovanje sljedećih smjernica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • koristiti vrste otporne na uslove sredine, • izbor vrste sadnog materijala vršiti prema pedološkim karakteristikama same lokacije, • koristiti zdrave sadnice, rasadnički pravilno odnjegovane, kontejnerski materijal standardnih dimenzija, a drveće sa pravim deblom, • sadni materijal uskladiti sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima prostora.
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <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>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Potrebno je obezbjediti 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>Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.</p>
13.	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>/</p>

14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konačno izgrađeni objekat ne smije da pređe maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanističke parcele.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <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>Grafički prilog br.15 „Elektroenergetske infrastruktura“.</p>
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	VODOSNABDIJEVANJE PLANIRANO STANJE Predviđena je podjela podsistema Dubovice na tri visinske zone: do 40mm; od 40 do 80mm i preko 80mm. Predviđena su dva rezervoara, donji - Dubovica 1 koji je lociran na 65mm i gornji -Dubovica 2, na 105mm. Iz rezervoara Dubovica 1 je predviđeno snabdijevanje potrošača tj. izravnavanje neravnomjernosti potrošnje za potrošače Dubovice koji su smješteni na visini do 40mm. Rezervoar Dubovica 2 obezbjeđuje izravnavanje neravnomjernosti potrošnje za potrošače područja Dubovice I koji su smjesteni na visini iznad 40mm tj. gravitacijom se iz tog rezervoara snabdjevaju vodom potrošači od 40 do 80mm a preko 80mm prepumpnom stanicom koja je postavljena uz rezervoar Dubovica 2. Kapacitet prepumpne stanice je 11l/s a visina dizanja 15m. Glavni distributivni cjevovod gornje zone je prečnika 250mm, a donje zone 450mm koji se zatim račva na dva od d200mm i d315mm. Glavni distributivni cjevovod prečnika 250mm cijelom dužinom područja Dubovice (Ulicom Žrtava fašizma) je

oslobođen priključaka. Snabdijevanje cijelog naselja je predviđeno isključivo preko rezervoara Dubovica 1 i Dubovica 2, koja se pune iz regionalnog vodovodnog sistema. Na ovaj način je omogućeno funkcionisanje ovog dijela sistema nezavisno od preostalog dijela sistema Budve, koji je nedovoljnog propusnog kapaciteta za planirani razvoj Dubovice. Cjevovod 250mm ostaje kao glavni pravac snabdijevanja područja Rozino I i Rozino II. Prilikom planiranja nove mreže pratio se princip pravljenja prstenaste mreže. Na taj način će se obezbjediti sigurnije funkcionisanje sistema, ravnomjerniji pritisci u mreži i bolja kontrola nad mrežom.

ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

Kanalizaciona mreža posmatranog područja formira se tako da se omogući odvodnja otpadne vode sa planiranog područja i da je poslije eventualnog prečišćavanja upušta u more najkraćim mogućim putem. Na osnovu sračunatih količina, dimenzionisali su se potrebni budući kolektori sistema i provjerili kapaciteti postojećih kolektora. Minimalni usvojeni prečnik je 250 mm i sve količine ispunjavaju uslov da je ispunjenost manja od 70%. Provjera rezultata za ispunjenost kolektora rađena je uz pomoć „shareware“ programskog paketa Flow Master v6.0. Proracun se bazira na Darcy-Weisbach (Colebrook-White) formuli za proračun dubine vode u cjevima kružnog oblika. Ukidaju se dijelovi kanalizacione mreže koji se pružaju nepravilnim trasama i položajno su ispod sadšnjih i planiranih objekata kao i djelovi mreže koja je plitko ukopana i u lošem stanju. Planirana nova mreža je od rebrastog polietilena, minimalnog prečnika 250mm. Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase, kao i na mjestima ukrštanja kolektora, potrebno je postaviti reviziona okna.

OPŠTI USLOVI ZA HIDROTEHNIČKU INFRASTRUKTURU

- Projektovanje hidrotehničke infrastrukture i priključenje na javnu infrastrukturu vršiti prema uslovima nadležnog javnog preduzeća;
- Nije dozvoljeno ispuštanje fekalne kanalizacije u otvorene tokove i u atmosfersku kanalizaciju ni obratno;
- Zabranjena je izgradnja propusnih septičkih jama.

Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima DOO „Vodovod i kanalizacija“ – Budva.

Grafički prilog br.13 „Hidrotehnička infrastruktura“.

Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Budva, broj 01-4481/2 od 05.07.2024. godine.

17.3

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prema grafičkom prilogu "Planirano stanje saobraćaj – regulacioni i nivelacioni plan" i prema uslovima nadležnog organa.

Ovim DUP-om su zadržane sve saobraćajnice predviđene u ranijim planskim dokumentima. U manjem broju slučajeva trase ovih saobraćajnica su u minimalnoj mjeri korigovane zbog prilagođavanja izgrađenim objektima. Shodno grafičkom

	<p>prilogu br. 10 - "Planirano stanje saobraćaj – regulacioni i nivelacioni plan" data je pristupna saobraćajnica.</p> <p>STACIONARNI SAOBRAĆAJ</p> <p>U velikom djelu planiran je sistem upravnog parkiranja, koji je najracionalniji sa dimenzijama jednog parkirnog mjesta (2.3-2.5) x 5.0m. Za svaki objekat koja ima kolski prilaz parkiranje vozila obezbjediti na samoj parceli.</p> <p>Planer sugeriše formiranje garažnih mjesta u okviru novoprojektovanih objekata, a na terenima sa većim nagibom, garaža može biti u više nivoa u zavisnosti od prilaznog puta.</p> <p>PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE</p> <p>Pješačkom saobraćaju posvećena je posebna pažnja. Sve postojeće pješačke komunikacije su zadržane u funkciji a formirana je posebna pješačka staza u zoni ulica koja se uključuje u projektovane saobraćajnice. Svi tokovi su međusobno povezani preko dva tipa staza: preko pješačkih staza duž ulica-trotoara ili preko samostalnih pješačkih staza. Samostalne pješačke staze su odvojene zelenilom i određenim sadržajima tako da se ne ukrštaju sa trasama kolskog saobraćaja. Za pješačka kretanja uz saobraćajnice obavezno treba planirati izgradnju trotoara gdje god za to ima uslova. Pješačke staze i trotoare treba graditi od montažnih elemenata prema svemu kako je to dato u poprečnim profilima.</p> <p>Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva, broj 07-354/24-1454/2 od 01.08.2024 godine.</p>
17.4	<p>Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada</p> <p>Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Dubovica I prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama). Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m², • na parcelama mješovite namjene (SMN) • na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo, • na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja, • na parcelama objekata turističke namjene, kao i u okviru kompleksa predškolske ustanove, javne garaže, tržnog centra i sportskih kompleksa. <p>Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.</p>
17.5	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukture poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14)

- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://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.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Morfološke karakteristike

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

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

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

Inženjersko - geološke karakteristike

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

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

- nevezane stijene - stijene ovog tipa su nestabilne i podložne eroziji, a imaju malu nosivost: - šljunak i pijesak, aluvijalno - proluvijalni
- slabije vezane (poluvezane - nevezane) stijene - stijene ovog tipa su nestabilne i podložne eroziji, a imaju relativno malu nosivost: - drobina sa glinom, deluvijalno-proluvijalni
- vezane stijene - stijene ovog tipa su najčešće stabilne i nijesu podložne eroziji, a uglavnom imaju relativno dobru nosivost (osim rožnaca):

- pretežno čisti rožnaci, pločasti do uslojeni,
- krečnjaci sa rožnacima, uslojeni,
- krečnjaci, bankoviti do masivni,
- krečnjaci sa glincima i rožnacima, pločasti do uslojeni

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

Seizmička mikroregonizacija

Sa aspekta seizmicke rejonizacije, primorski region je aktivni seizmogeni pojas, a obuhvata: budvansku, bokokotorsku i ulcinjsko-skadarsku seizmogenu zonu. Na području grada Budve, a time i na prostoru DUP-a Dubovica I mogu se očekivati maksimalna horizontalna ubrzanja tla veća od 0,26 djelovima sile teže, u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina, sa parametrom očekivanog maksimalnog ubrzanja tla i sa vjerovatnoćom od 70% neprevazilaženja događaja. Prema seizmičkoj regionalizaciji Budva se nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od 9° EMS98.

Činjenica da je niži i veliki dio (oko 1/2) prostora plana izgrađen od deluvijalno-proluvijalnih nanosa (drobina sa glinom), koja može biti u vodozašicenom stanju ili sa podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m, upozorava da može predstavljati seizmički izrazito nepovoljnu sredinu, imajući u vidu eventualne pojave likvifikacije (tečenje tla), kakve su se manifestovale pri zemljotresu od 15. aprila 1979. godine. Ostali dio područja plana grade stijene čiji su površinski djelovi ispucali i skloni raspadanju, spiranju i jaruzanju što takođe stvara seizmički nepovoljnu sredinu iako su osnovne karakteristike stijena povoljne.

Područje plana zbog svojih geotehničkih osobina ima najnepovoljnije seizmičke karakteristike jer je najvećim dijelom svrstano u zonu IX stepena skale intenziteta, a manjim dijelom u zonu VIII stepena, iz čega proizilazi da su za područje plana seizmički parametri vrlo nepovoljni.

Hidrološke karakteristike

Nivo podzemne vode na nižem dijelu područja Plana, koji je izgrađen od drobine sa glinom deluvijalno-proluvijalne, uglavnom je manji od 4,0 m od površine terena, a u vrijeme hidrološkog maksimuma nivo podzemne vode se povisuje. U visim djelovima, na padinama brda Dubovica, koje grade pretežno čisti pločasti do uslojeni rožnaci, bankoviti do masivni krečnjaci i uslojeni krečnjaci sa proslojcima i muglama rožnaca, nivo podzemne vode ne predstavlja ograničavajući faktor. U vrijeme intenzivnih kiša i jakih pljuskova nekoliko povremenih bujičnih vodotokova čije slivno područje grade vodonepropusne stijene (rožnaci), zbog zatrpavanja njihovih korita nanosom, granjem, različitim otpadom, zemljom i šutom, zbog nestručnog

zacjevljivanja i smanjivanja profila, izliva se iz svojih korita i vodom i nanosom ugrožava susjedne objekte. Ova pojava je izražena u sjevernom dijelu područja DUP-a, gdje izlivena voda plavi pojedine parcele, a jednim djelom dotiče i do Obilaznice (Ulica Žrtava fašizma) u zoni „Kamionske pijace“.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19. **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20. **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 12, blok 20
Površina urbanističke parcele	1869 m ²
Indeks zauzetosti	0.40
Indeks izgrađenosti	1.80
Bruto građevinska površina objekta (BRGP m ²)	3364 m ²
Max površina pod objektom (m ²)	748 m ²
Namjena objekta	Zona nove izgradnje sa stanovanjem srednje gustine (SS4)
Max dozvoljena spratnost	G+P+4
Broj objekata	1
Minimalno BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	2616 m ²
Max BRGP komercijalnih poslovnih djelatnosti (m ²)	748 m ²
BRGP garaže (m ²)	1121 m ²
Površine pod zelenilom (m ²)	560 m ²
Orijentacioni broj stanova	12
Orijentacioni broj apartmana	26
Orijentacioni broj lokala	10
Minimalno potreban broj PM / GM	48

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1.1 PM/stan a u zoni rekonstrukcije i obnove postojećih objekata 0,7 PM/stan
APARTMANI	1.1 PM/apartman a u zoni rekonstrukcije i obnove postojećih objekata 0,7 PM/apartman
HOTELI U GRADU	1 PM/2 lezaja
ADMUNISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRZAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRZAJI	1 PM/75 m ² bruto površine ili 1PM/1lokal
OSTALI SADRZAJI	prema analizi planera - projektanta

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjene za garažu ne smije biti veći od 75% površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, a za turističke objekte ne smije biti veći od 90%, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu -list br. 08. Planirano stanje - regulacija i nivelacija. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti.

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

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

Odvodnjavanje ulica treba riješiti sa atmosferskom kanalizacijom.

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

Ulice treba opremiti odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

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

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Dubovica I, višeg standarda. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mjenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada (npr. otvori prozora i vrata, balkoni terase nadograđenog i dograđenog djela moraju da budu iste veličine, boje i obrade kao postojeći, moraju da prate vertikalnu i horizontalnu liniju postojećih, krov i završetak krovnog vijenca mora biti u istom stilu kao na postojećem objektu i sl.). Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

3. Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

4. Upotreba korektivnog zelenila

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

5. Upotreba materijala i boja

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

6. Uljepšavanje javnih prostora

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

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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

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

Toplotna izolacija objekta

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

Koncept oblikovanja objekata prilagođenih za korišćenje sunčeve energije

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

Opšti uslovi sa stanovišta termoenergetske zaštite

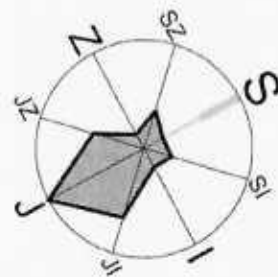
- Kao energetske izvore za grijanje i hlađenje treba koristiti nove vidove energije - sunca, morske vode, vazduha i dr. pošto ove primarne energije ima dovoljno i čista je. Za transformaciju primarne energije koristiti savremene uređaje toplotne pumpe - svih vrsta.
- Sunčevu energiju koristiti prevashodno za pripremu tople sanitarne vode, kako u društvenim tako i u individualnim objektima.
- Intenzivirati i pojačati primjenu toplotne izolacije objekata shodno važećim propisima, a kreditnom i poreskom politikom što više omogućiti njenu primjenu.
- Toplotnu energiju racionalno koristiti, jer štednja i racionalna potrošnja energije su najbolji "novi" energetske izvori.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijske poslove
- U spise predmeta
- a/a

	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić
	<p style="text-align: right;">MINISTAR Slaven Radunović</p>  	
	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana od 16.05.2024. godine i List nepokretnosti 3660 – izvod od 15.05.2024. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2182/2 od 09.07.2024. godine - Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Budva, broj 01-4481/2 od 05.07.2024. godine - Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opština Budva, broj 07-354/24-1454/2 od 01.08.2024 godine 	



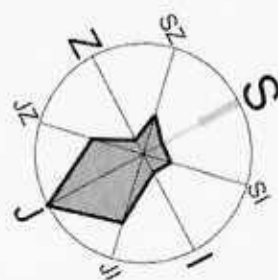
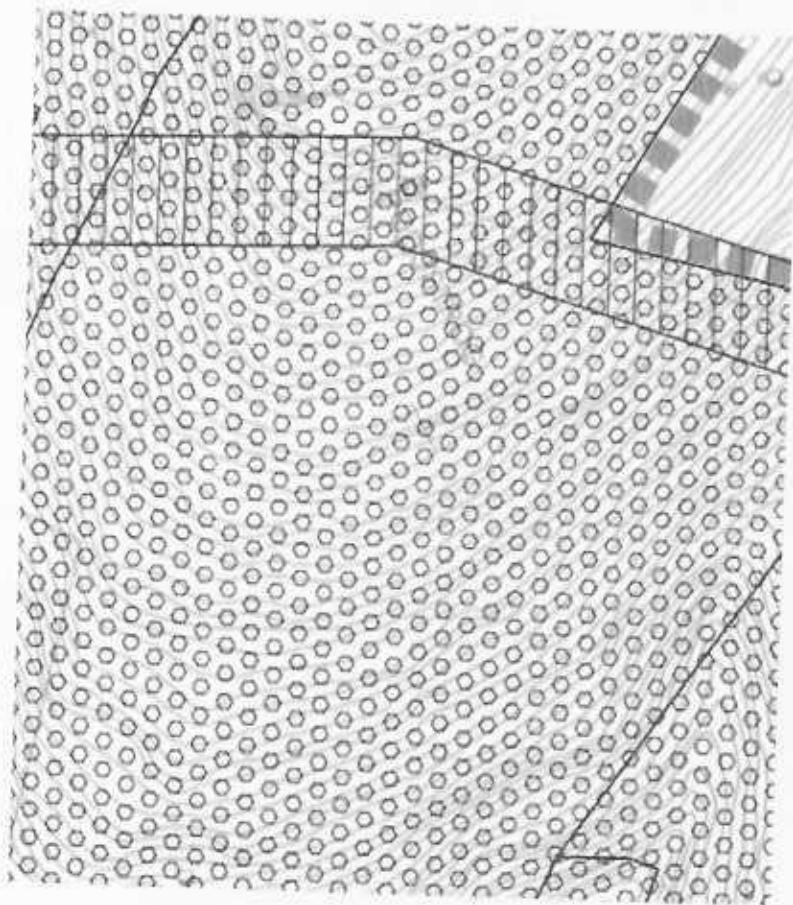
OPŠTINA BUDVA		DUBOVICA I	
sa u Vredna odličnosti u urbanizmu		TOPOGRAFSKO - KATASTARSKI PLAN - ZONA ZAHVATA	
		ODGOVORNI PLANERI Borivoje Lovrić, Ilija Oskara Lovrić, Ilija	
		SARAJEVO Igor Lovrić, Ilija	
		DECEMBAR 2012	

list 03.

LEGENDA:

 granica plana





NAMJENI PLAN		POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA	
OPŠTINA BUDVA		DUBOVICA I	
NAMJENI PLAN		POSTOJEĆE STANJE	
NAMJENI PLAN		NAMJENA POVRŠINA	
SARADNIK		ODGOVORNI PLANER	
		Stanka Lovrić d.l.o.o.	
		Dajana Lovrić d.l.o.o.	
		SARADNIK Igor Đorđević d.l.o.o.	
DECEMBAR 2013.			

list 04.

LEGENDA:

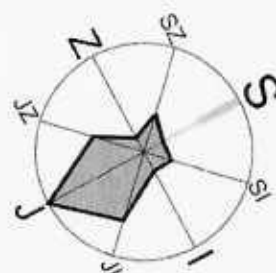
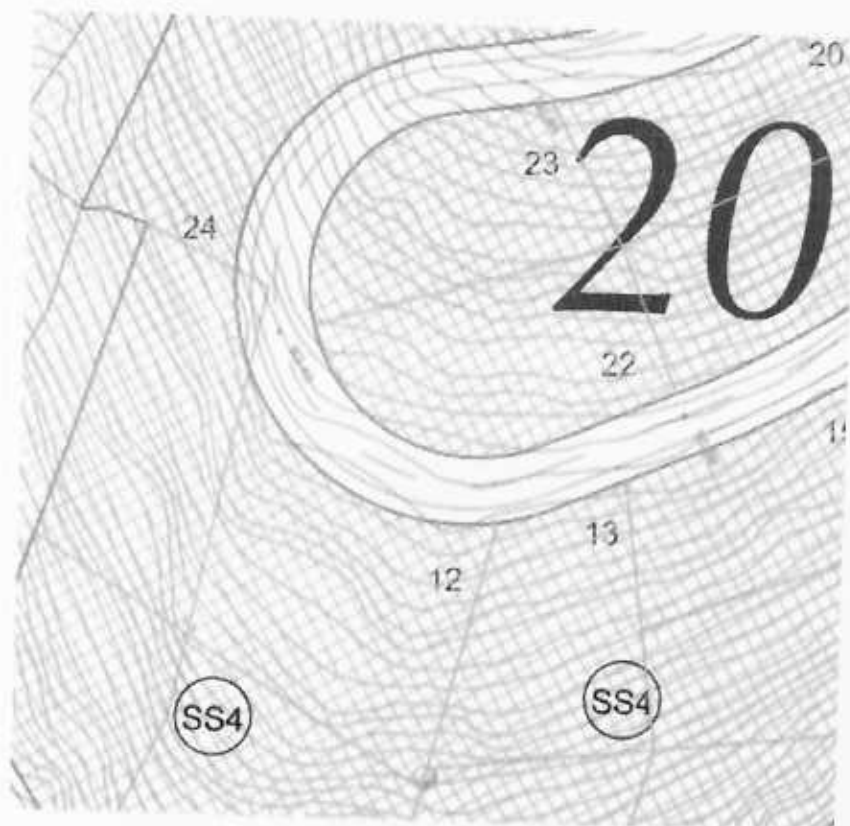


makija, rijetka šuma i mjestimično antierozioni zasadi



koridor dalekovoda





IMRUCIAL PLAN		KROJEN I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA	
OPŠTINA BUDVA		DUBOVICA I	
URBANIČKI PLAN		NAZIV PLANA	
 studio za arhitekturu i urbanizam		PLANIRANO STANJE NAMJENA POVRŠINA	
DECEMBAR 2011.		ODGOVORNI PLANER:	
		Stanko Lovrić d.l.a. _____	
		Dajana Lovrić d.l.a. _____	
		SARADNIK:	
		Igor Dordević d.l.a. _____	

list . 06







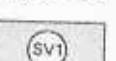

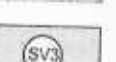

LEGENDA:

GRANICE

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





POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

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




POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO, ZDRAVSTVO I KULTURU

-  predškolska ustanova



POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI

-  poslovne djelatnosti
-  poslovne djelatnosti u okviru stanovanja

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

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


POVRŠINE ŠUMA

-  gradske šume
-  povremeni vodotokovi i otvoreni kanali

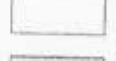


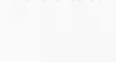
POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

-  sportsko-rekreativni kompleks stadiona FK "Mogren"
-  sportsko-rekreativni kompleks "Rea"
-  sportski tereni u okviru stanovanja

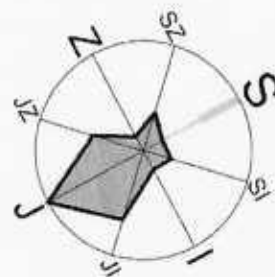
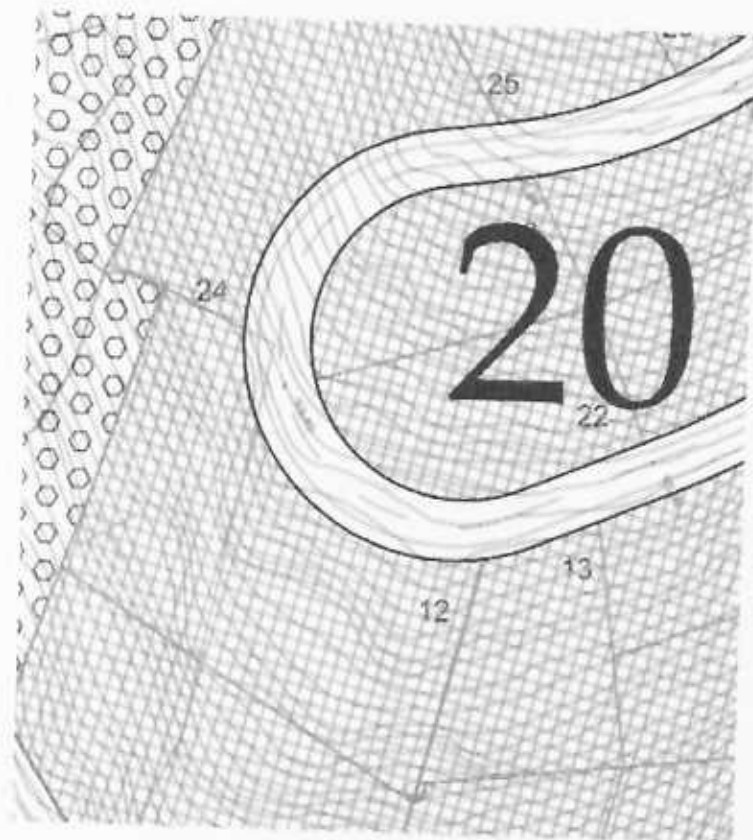
POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

-  komunalni servisi - vodovod, elektrodistribucija, gradska čistoća

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

-  garaže
-  kulturne površine
-  pjevačke površine
-  parking
-  saobraćajna infrastruktura





OPŠTINA BUDVA	DUBOVICA I PLANIRANO STANJE Površine pod zelenilom i slobodne površine
 DECEMBAR 2015.	ODGOVORNI PLANERE: Slavko Lovric d.i.a. _____ Bajana Lovric d.i.a. _____ SARADNIK: Igor Đorđević d.i.a. _____


list 07.


LEGENDA:

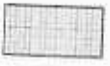
 granica plana


 granica UP Sportsko-rekreativnog centra





 uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama
jednoporodičnog i višeporodičnog stanovanja,

 uređene površine pod zelenilom
na parcelama višestambenog stanovanja

 uređene površine pod zelenilom i slobodne površine
na parcelama komercijalnih djelatnosti

 uređene površine pod zelenilom i slobodne površine
na parceli predškolske ustanove


 uređene površine pod zelenilom i slobodne površine
na parcelama komunalnih servisa


 uređene površine pod zelenilom i slobodne površine
na parceli javne garaže


 mini parkovi

 zaštitno zelenilo


 linearno zelenilo

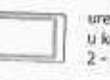
 uređene slobodne površine


 sportski tereni i dječija igrališta

 gradske šume


 drvoredi


 uređene površine pod zelenilom i slobodne površine
u koridoru obilaznice

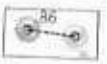
 uređene površine pod zelenilom i slobodne površine
u kompleksu Sportskog centra (1 - zona stadiona,
2 - zona stambeno-poslovne izgradnje)

 povremeni vodotokovi i otvoreni kanali

VRIJEDNO ZELENILO

 postojeće zone sa hortikulturalnim uređenjem terena
u kojima se zelenilo čuva

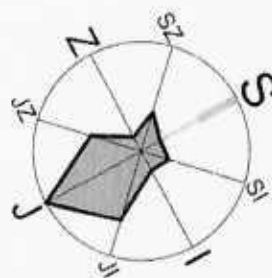
 vrijedan primjerak zelenila koji se čuva ili presađuje

 presađivanje vrijednog primjerka zelenila sa starom i novom pozicijom

OSTALO

 parking



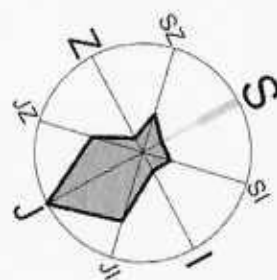
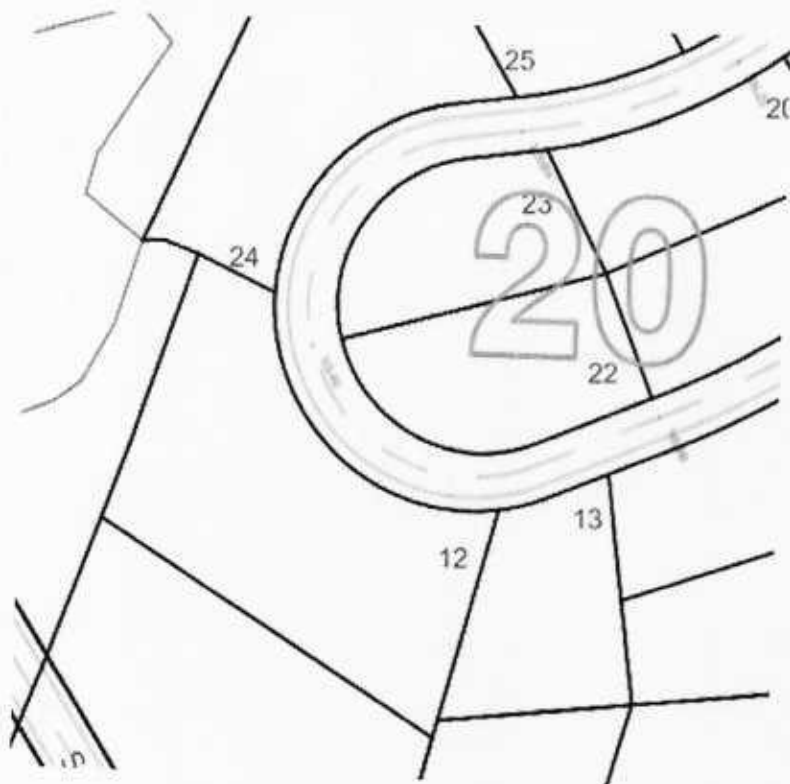


OPŠTINA BUDVA DUBOVICA I PLANIRANO STANJE REGULACIJA I NIVELACIJA	
DOKUMENTI IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I URBANISTIČKOG PLANIRANJA NAZIV PLANA:	ODGOVORNI PLANIRANI: Stanko Lovrić d.l.a. _____ Dajana Lovrić d.l.a. _____ SARADNIK: Igor Đorđević d.l.a. _____
DOKUMENTI IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I URBANISTIČKOG PLANIRANJA DOKUMENTI IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I URBANISTIČKOG PLANIRANJA sau studio za arhitekturu i urbanizam	DECEMBAR 2013.

list 08.

- GL --- građevinska linija
- PGL --- građevinska linija podzemne etaže
- RL=GL --- regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom
- — — granica bloka
- — — granica urbanističke parcele
- — — granica katastarske parcele
- z-1 broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
- k-1 broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
- s-18 broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
- 1-111 broj urbanističke parcele
- 111 broj katastarske parcele
- 11 broj bloka









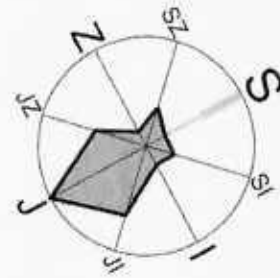
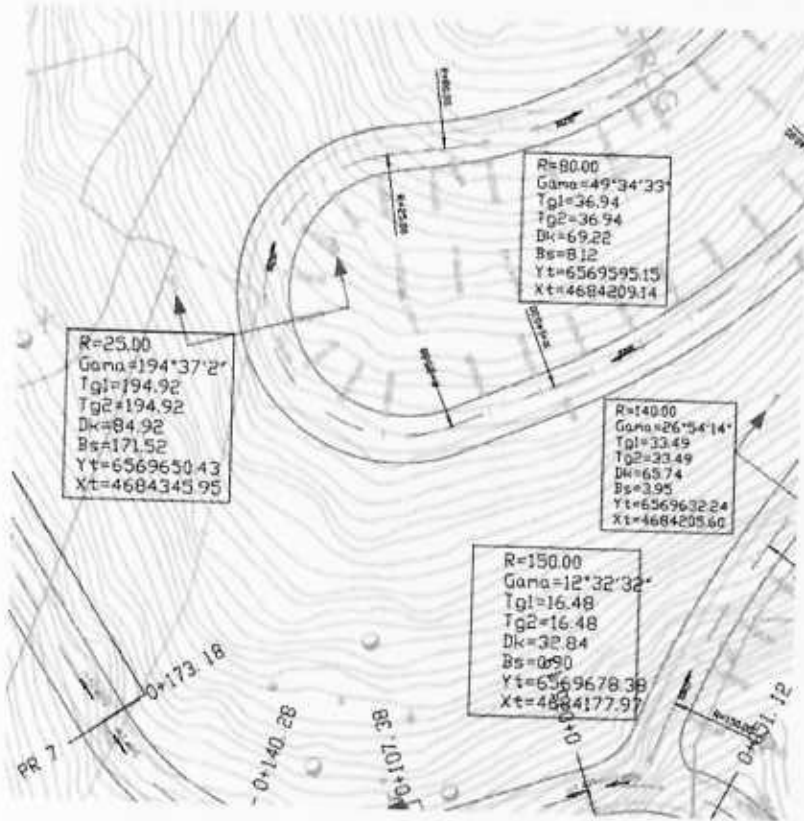
BARIČKO PLAN		ODREDAJENJE IZ OBLASTI URBANISTIČKOG I KATASTRALNOG PLANA	
OPŠTINA BUDVA		DUBOVICA I	
ODGOVORNI PLANER		ODGOVORNI PLANERI	
		Stanke Lovrić d.d.a. Dejana Lovrić d.d.a. SARADNIK: Igor Družević d.d.a.	
DECEMBAR 2012			

list 09.

LEGENDA:

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

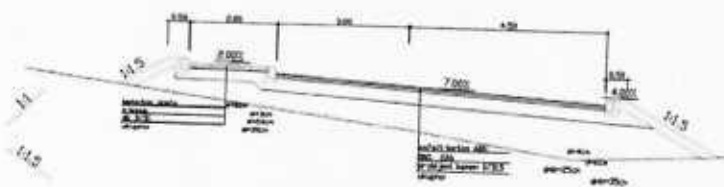


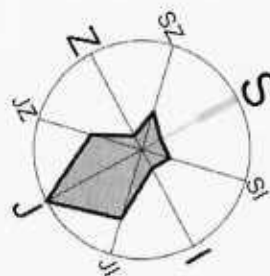


IMENJE I ADRESA OPŠTINE I/GRADNE OPŠTINE		DUBOVICA I	
OPŠTINA BUDVA		NAZIV PLANA	
		SAOBRAĆAJ - regulacioni i nivelacioni plan	
IZDAVAČ IZDAVAČEV LOGO		ODGOVORNI PLANERI	
		Stanko Lovrić d.i.a. Dejana Lovrić d.i.a. SARADNIK: Igor Đorđević d.i.a.	
DECEMBAR 2013.			

list 10.

NORMALNI POPREČNI PROFIL 3-3 - NASIP U KRIVINI SERPENTINE





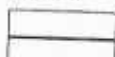


NADZORNI PLAN OPŠTINA BUDVA		OSNOVNI DEPARTIMENTSKI IZVODNI IZ OŠTARNOG PLANA DUBOVICA I	
OPŠTINA BUDVA NAZIV PLANA PLANIRANO STANJE HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA		ODGOVORNI PLANERI Stanke Lovrić d.i.a. _____ Dajana Lovrić d.i.a. _____ SAOPADNIK Igor Đorđević d.i.a. _____	
GRAFIČKI PLAN 		DECEMBAR 2013.	

list 13.

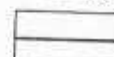


LEGENDA:

 granica plana

Vodovod

-  postojeći vodovod
-  postojeći vodovod - za ukidanje
-  planirani vodovod

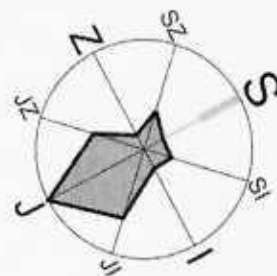
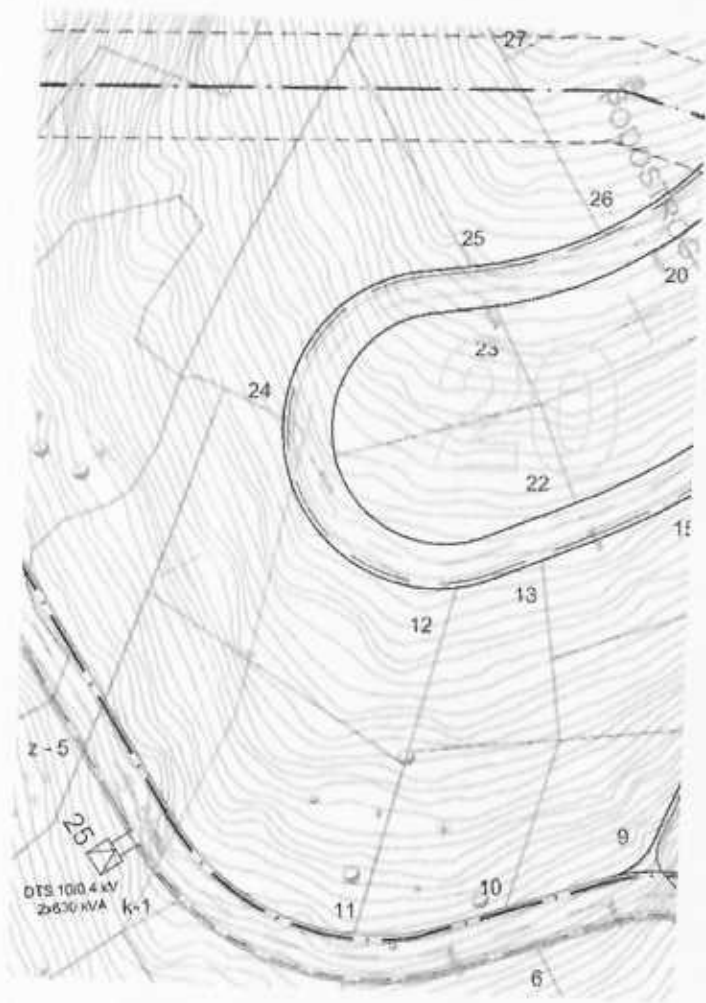
Kanalizacija

-  postojeća fekalna kanalizacija
-  postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
-  planirana fekalna kanalizacija

Atmosferska kanalizacija

-  postojeća atmosferska kanalizacija
-  postojeća atmosferska kanalizacija - za ukidanje
-  planirana atmosferska kanalizacija
-  bujični tok
-  bujični tok za zadržavanje
-  povremeni vodotokovi i otvoreni kanali
-  jaruge





NAPRAVNA PLANA		DIZAJN IZVORNE DETALJNE URBANISTIČKE PLANE	
OPŠTINA BUDVA		DUBOVICA I	
ODGOVORNI PLANER		ODGOVORNI PLANERE	
sau inženjerski biro za arhitekturu i urbanizam		Stanko Lovrić (i.a.) _____ Dejana Lovrić (i.a.) _____ SARADNICI: Igor Đorđević (i.a.) _____	
DECEMBAR 2013.			

list 15.

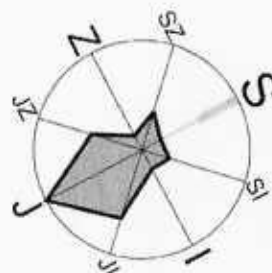
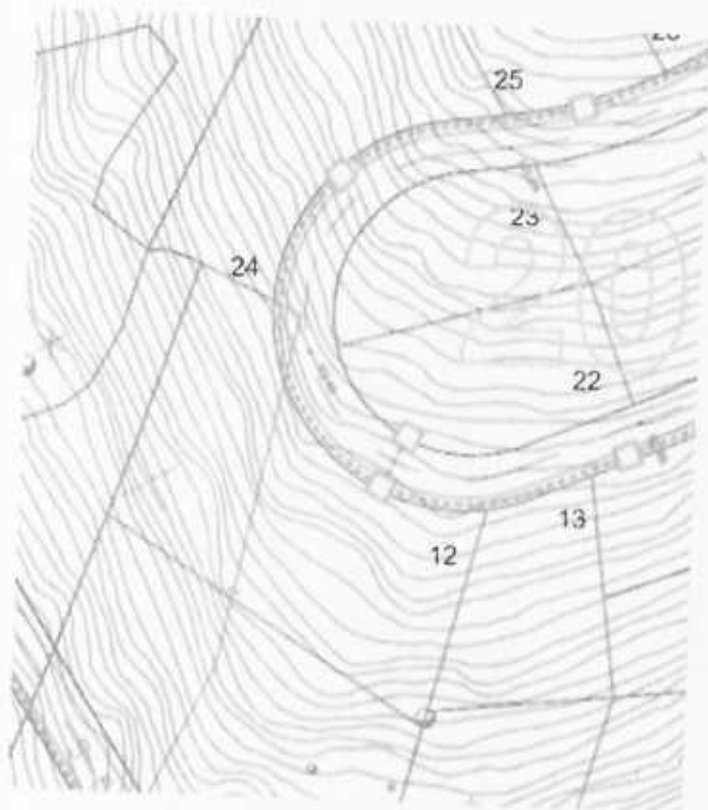
LEGENDA:

- granica plana
- POSTOJEĆI VN VAZDUŠNE 35 kV KABL
- ZAŠTITNA ZONA GALEKOVODA
- POSTOJEĆI VN KABLOVSKI 35 kV KABL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
- POSTOJEĆI VN 10 kV KABL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
- POSTOJEĆI VN 10 kV KABL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE
- PLANIRANI VN KABLOVSKI 35 kV VOD
- PLANIRANI VN 10 kV KABL
- POSTOJEĆA TS
- PLANIRANA DTS 10/0,4 kV

POSTOJEĆE TS:

- 1 POSTOJEĆA TS 10/0,4 kV 1x630 kV "S-41"





POSREDAVAČ PLANA		ODGOVORNI IZDAVAČ I ODGOVORNI ZA DOPUNU IZMJEŠTANJE PLANA	
DUBOVICA I			
OPŠTINA BUDVA		POSREDAVAČ PLANA	
PLANIRANO STANJE		TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	
POSREDAVAČ PLANA		ODGOVORNI PLANERI	
		Stariro Lovrić d.i.a. _____	
		Dojano Lovrić d.i.a. _____	
		SARADNIK: Igor Đerđević d.i.a. _____	
DECEMBAR 2011			

list 17.

POSTOJEĆE

- postojeći TK podzemni vod kapacitet kablovanja (300 parova)
- postojeći TK podzemni vod višeg reda kapacitet kablovanja (300 parova)
- postojeća telefonska centrala
- postojeća CATV stanica
- postojeće tk kablovsko okno
- planirano tk kablovsko okno
- postojeći telefonski izvodni ormar
- postojeći distributivni ormar CATV

PLANIRANO

- postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmještanje-ukidanje)
- postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmještanje-ukidanje)
- postojećeg TK podzemni vod (planirano izmještanje-ukidanje) kapacitet kablovanja (300 parova)
- planirani TK podzemni vod kapacitet kablovanja (300 parova)
- planirano TK okno "manje"
- planirano TK okno "veće"



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-131-502/24
Datum: 16.05.2024.



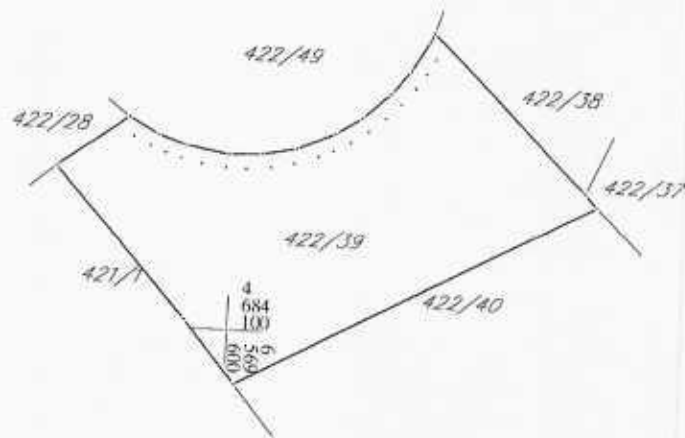
Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4
Parcela: 422/39

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
684
200
009
695
9



4
684
200
009
695
9

4
684
200
009
695
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-11163/2024
Datum: 15.05.2024.
KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SUNNY CYTY DOO, za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3660 - 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
422	39		4 29/14		VELJE PLOČE	Šume 4. klase DIOBA		1862	0,92
								1862	0,92

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002706644	„GOOD LOCATION PROPERTIES„D.O.O. PODGORICA.UL.B BUIHE BB-TOLOŠI TOLOŠI-PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
422	39			4	Šume 4. klase	31/01/2011 0:0	ZABRANA VANSUDSKE PRODAJE NEPOKRETN. NA OSNOVU RJEŠ. PRIVREDNOG SUDA U PODG. BR. 11577/10 OD 17.12.2010 SUSVOHNE DOO-GOOD LOCATION PROPERTIES U DIELU 11469/53216.
422	39			5	Šume 4. klase	15/06/2015 13:59	Hipoteka U IZNOSU OD 109.329,31 EURO U KORIST OPŠTINE BUDVA. NA OSNOVU ZAKLJUČKA 043-03-U-2523 OD 29.04.2015 SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE.
422	39			7	Šume 4. klase	12/06/2018 8:17	Zahtjeva poreškog potraživanja HIPOTEKA-POREŠKO POTRAŽIVANJE BR.21-253-U-2327 OD 16.4.2018. OD 22.12.2017 G U KORIST OPŠTINE BUDVA U IZNOSU OD 29.917,76 E PORESKI OBAVEZNIK „GOOD LOCATION PROPERTIES „DOO ZAKLJUČAK O OBEZBIJEDENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA BR.043-03-U-3734 OD 8.6.2017 G.
422	39			8	Šume 4. klase	12/07/2018 9:57	Hipoteka POREŠKO POTRAŽIVANJE BR. 21-213-U-2983/1 OD 08.05.2018. GOD. U KORIST OPŠTINE BUDVA U IZNOSU OD 31.468,02 E.
422	39			10	Šume 4. klase	16/01/2019 15:35	Hipoteka POREŠKO POTRAŽIVANJE BR. 21-213-U-7061 OD 20.11.2018. GOD. U KORIST OPŠTINE BUDVA U UKUPNOM IZNOSU OD 81.856,80 E.
422	39			13	Šume 4. klase	16/02/2024 9:11	Zahtjeva poreškog potraživanja PRAVO ZALOGA -HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 151.223,67 E U KORIST OPŠTINE BUDVA-RJEŠENJE O OBEZBIJEDENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI-21-411/22-3886/1 OD 13.5.2022.G.SVOJINA -GOOD LOKATION PROPERTIES-DOO, 1/1.

Datum i vrijeme: 15.05.2024, 12:35:50

0395228

1 / 3

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u
iznosu od 3 eura.

Načelnica:



SONJA TOMAŠEVIĆ

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
422/39		104-2-919-2533/1-2024	26.04.2024 13:27	OPŠTINA BUDVA UPRAVA LOKALNIH	RJEŠENJE O OBUSTAVI U LN 3060 KO BUDVA NA KP 422 I DR



Primljeno	17. 07. 2024
Opis	06-333/24-7642/2
Podgorica, 09.07.2024. godine	

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2182/2

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

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-2182/1 od 26.06.2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/24-7642/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta na katastarskoj parceli br. 422/39 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ – izmjene i dopune, opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova preduzeću „SUNNY CITY“ d.o.o. iz Budve, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Imajući u vidu navedeno, a s obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekta čija površina poslovnog djela objekta iznosi 748 m², to shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), **nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu.**

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gore
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

24.01.2024
06-333/24-7642/3

Broj: 01-4481/1

Datum: 24.01.2024

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/24-7642/3 od 21.06.2024.godine (naš broj 01-4481/1 od 27.06.2024. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca "Sunny City" doo Budva, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 422/39, Katastarska opština: Budva, Urbanistička parcela: 12, blok 20, DUP Dubovica 1, nacrtom UT uslova predviđeno građenje novog objekta u okviru površina za stanovanje srednje gustine.

- Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa 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 (šakte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva <https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama> <https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio nacрта UT uslova broj 06-333/24-7642/3

Obrada,

Služba za planiranje i projektovanje,

Sektor za planiranje i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Momir Tomović

Mladen Lakčević



Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, www.budva.me

Broj: 07-354/24-1454/2
Budva, 01.08.2024. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-354/24-1454/1 od 01.07.2024. godine (Vaš broj 06-333/24-7642/4 od 21.06.2024.god) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 12, blok 20 u zahvatu DUP-a "Dubovica I" (Službeni list CG - opštinski propisi broj 25/09), na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 09/09), donosi:

SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE NA KONTAKTNU SAOBRAĆAJNICU

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a Dubovica I: karta 10, saobraćajna regulacija i nivelacija.

DUP-om Dubovica I je za urbanističku parcelu 11 u bloku 20, koju čini kat.parc. 422/39 KO Budva (u dostavljenom nacrtu utu u tački S.2 navedena je pogrešna kat.parc. 422/49 šume IV klase u vlasništvu države Crne Gore sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Budva), S-56a (k.p. 422/50 šume IV klase u vlasništvu države Crne Gore sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Budva), S-56b (djelovi k.p.94 i k.p. 93/1 KO Budva, krš, kamenjar i šuma IV klase u vlasništvu pravnog lica), S-43 i S-47, koje nisu izgrađene. Sa DUP-om planirane saobraćajnice S-47 se pristupa Ulici Žetava fašizma (Zaobilaznica) na kat.parc. 3077/4 KO Budva.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata) što predmetna urbanistička parcela NE ISPUNJAVA.

Za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, propisane širine, evidentiranom kao javni put u Upravi za katastar i državnu imovinu CG, neophodno je obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza. Pravo službenosti prolaza mora biti upisano u Listu nepokretnosti kao teret i ograničenje na parceli koja se koristi za pristup, do realizacije saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom.

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

RJEŠITI IMOVINSKO PRAVNE ODNOSE ZA TRASU PRISTUPNOG PUTA I ISTI PRIKAZATI NA IDEJNOM RJEŠENJU U POSTUPKU PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLANOG DRŽAVNOG ARHITEKTE. Ukoliko se pristupni put koristi i kao požarni put voditi računa o

uvodima regulacije i uređenosti pristupnog puta kako bi se ispunio propisani uslov za arretanje i okretanje požarnih vozila.

Članom 65 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službenom listu CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka, 82/2020, 86/2022 i 4/2023.) predviđena je mogućnost komunalnog opremanja građevinskog zemljišta (član 60. Stav 1: izgradnja pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvete, objekata i uređaja za javno vodosnabdjevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, do priključka na parcelu uključujući i priključak) od strane zainteresovanog korisnika prostora.

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz člana 60 ovog zakona može izvršiti i zainteresovani korisnik prostora.

Međusobni odnosi zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave, u slučaju iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom sa nadležnim Sekretarijatom za investicije Opštine Budva.

Obezbeđivač svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbeđi istovremeno sa izgradnjom objekta. Ne dozvoljava se pretvaranje garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto - radionice, kancelarije i sl.).

Potrebna broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbeđuje prema normativu (tekstualni dio DLP-a poglavlje 5.3 (1 strana 71)).

Funkcija	uslovi
STAMBENA (IZGRADNJA)	svako stan (0,7 u zoni rekonstrukcije i otvoreni puti ob.)
APARTMANI	svako apartman (0,7 u zoni rekonstrukcije i otvoreni puti ob.)
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	zelo na 2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	zelo na 75m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	zelo na 4 stola
TRGOVINSKI SADRŽAJI	zelo na 75 m ² bruto površine ili 1 PM/lokala
OSTALI SADRŽAJI	za analizu plana - projekata

Skladno članu 37 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, u trouglovima preglednosti, ne smiju se saditi sadnice, ostavljati i postavljati predmeti, postrojenja, uređaji, materijali, graditi bilo kakvi objekti ili vršiti druge radnje koje ometaju preglednost opštinskog puta.

Skladno članu 40 stav 1 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, vlasnik ili korisnik zemljišta uz opštinski i nekategorisani put mora dopustiti slobodan otok vode sa puta, ako ne time ne pravi šteta.

Obrađivač:
Ivan Petrović, dipl. inž. zaobil

Ivan Petrović

V.D. Sekretara:
Srđan GREGOVIĆ



Dostavljeno
- mernoj službi
- Arhivi
- u predmet