



DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO
Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova
Broj: 1062-1304/9
Podgorica 21.06.2019.godine

ZENOVIĆ ZLATKA

BUDVA

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 1062-1304/9 od 21.06.2019.godine za za
građenje turističkog naselja –vila na urbanističkoj parceli UP14, koju čine katastarska
parcelsa broj 1580 i dio katastarske parcele br.1579 KO Reževići u zahvatu Lokalne studije
lokacije „Krstac-Reževići“ („SI list CG“ – op. propisi, br.11/12) , u Opštini Budva

Dostavljeno:


- Podnosiocu zahtjeva,
 - Direkciji za inspekcijski nadzor
- Ca/a*

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Nikić



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

	DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj:1062-1304/9 Podgorica 21.06.2019.godine	 CRNA GORA MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
	Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18 i 63/18) i podnijetog zahtjeva Zenović Zlatke iz Budve izdaje:	
	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
	za građenje turističkog naselja –vila na urbanističkoj parceli UP14 , koju čine katastarska parcela broj 1580 i dio katastarske parcele br.1579 KO Reževići u zahvatu Lokalne studije lokacije „Krstac-Reževići“ („Sl list CG“ – op. propisi, br.11/12) , u Opštini Budva.	
	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Zenović Zlatka iz Budve
1	POSTOJEĆE STANJE Prema grafičkom prilogu broj 0.1 Geodetska podloga i granica zahvata predmetna lokacija je neizgrađeno zemljište. Prema Listu nepokretnosti 173-izvod od 04.04.2019.godine na kat.parceli br.1579 KO Reževići I površine 1080m2 evidentiran je voćnjak 3.klase, a u Listu nepokretnosti 161-prepis od 16.05.2019.godine na kat.parceli br.1580 KO Reževići I površine 138m2 evidentiran je voćnjak 3.klase.	
2.	PLANIRANO STANJE	
2.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Prema grafičkom prilogu broj 16 „Planirana namjena površina“, predmetna urbanistička parcela UP14 je po namjeni T2-turističko naselje. •Površine za turizam -Površine za turizam služe za odmor i rekreaciju i to su: površine	

	<p>rezidencijalnih i renta vila, i apartmanskih objekata. Na urbanističkim parcelama namjenjenim za turizam dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, i garaža. Stambena jedinica je turistički apartman. <u>Uslovi izgradnje turističkih objekata u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine</u> -Turistički objekti i aktivnosti u njima ne smiju ugrožavati okolinu. Nijesu dozvoljeni ugostiteljsko-turistički sadržaji i aktivnosti sa muzikom. Turistički objekti svojim gabaritom se moraju uklopiti u planiranu okolnu izgradnju.</p>
2.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu – „Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije”. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava u postojećim granicama i koja kao takva postaje urbanistička parcela, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (koja se formira kao dio katastarske parcele ili od više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu – list 08. „Planirano stanje – regulacija i nivelacija”). U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena manja odstupanja površine (oko ± 5%) zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu podzida, a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.</p> <p>Urbanistička parcela</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2000 m², (u izuzetnim slučajevima može biti odstupanja). 2.za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2000 m², 3.kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu 4.širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m, 5.najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m², a najveća 30% od površine parcele. 6.maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja, 7.razmak između nizova objekata iznosi minimalno 15 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena. 8.nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično. 9.nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz, 10.jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan. <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18). <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>

	•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (“ Sl. List CG”, br. 060/18).
2.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA</p> <p>Veličina i površina objekata</p> <p>Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu.</p> <p>Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju,</p> <p>Postavljanje objekta u odnosu na javne površine</p> <p>Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija.</p> <p>Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.</p> <p>Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.</p> <p>Dozvoljena izgradnja</p> <p>U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zauzetosti i izgrađenosti, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti kao prateći sadržaji, koji su u funkciji osnovnog objekta. Spratnosti su P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti najmanje 1,5m od granice susjedne parcele. Objekat može biti i na granici susjedne parcele uz saglasnost vlasnika-korisnika susjedne parcele.</p> <p>Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.</p> <p>Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.</p> <p>Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.</p> <p>Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele</p> <p>Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične unovoprojektovanim objektima. -Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore. <p>Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.</p> <p>Horizontalna i vertikalna regulacija</p> <ul style="list-style-type: none"> -Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija

prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta

- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 2,5m
 - jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
 - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta je suteren (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su+P+1 odnosno – tri korisne etaže. U sutereni može biti stambeni prostor, podrum ili garaže.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Parkiranje vozila

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
VILE	1,5 PM/stanu 100m²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.).

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".

Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.

Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora. Objekti za smeće(kontejneri, kante) smeštaju se u okviru parcele u boksu ili niši ogragrađenoj kamenom ili živom ogradom.

Objekti se priključuju na komunalnu infrastrukturu uz uslove nadležnih preduzeća ili organizacija nadležnih za upravljanjem komunalnom infrastrukturom. Grijanje objekata se obezbeđuje pojedinačno za svaki objekat, uz korišćenje različitih energenata za zagrijavanje prostorija.

UTU uslovi za izgradnju objekata manje gustine

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

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

- građevinske linije,
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,

Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.

Izgradnja na parceli

Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

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

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

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

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

Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m².

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

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

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

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

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

ravnima sa podzidima.

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

Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

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

2.zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

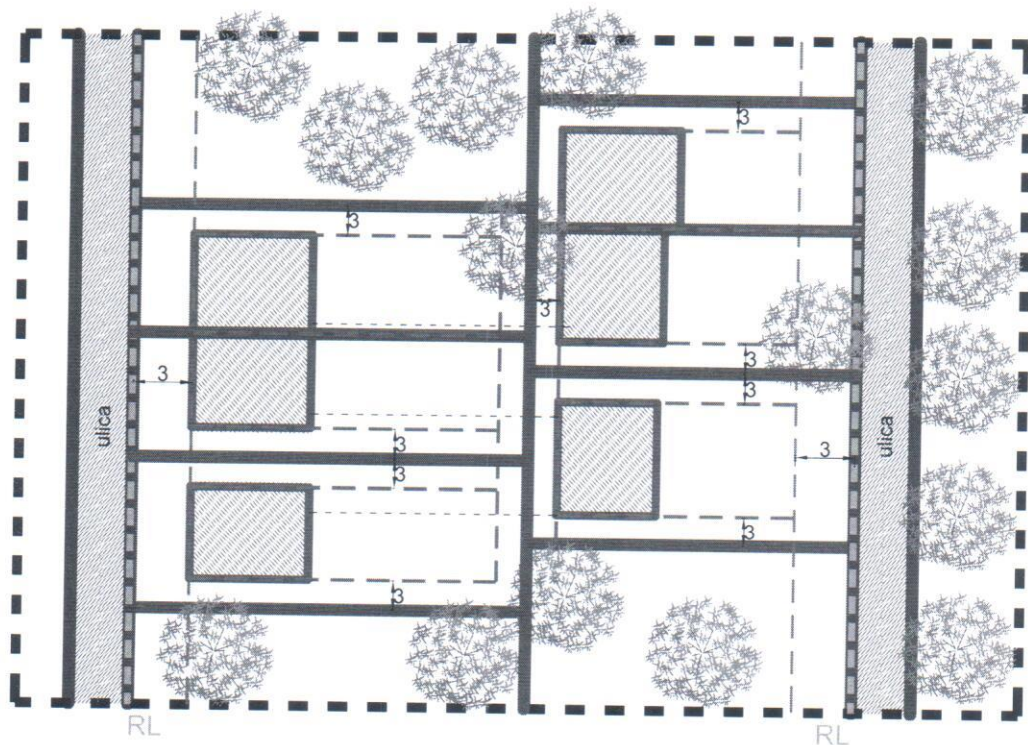
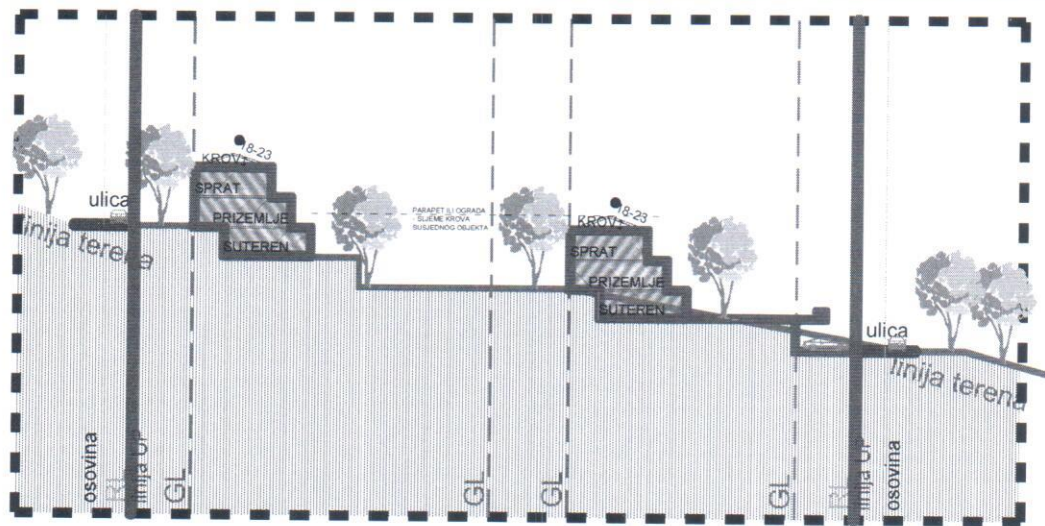
3.ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18).

•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (" Sl. List CG", br. 060/18).

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



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od 200.00-1000.00m².
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu 18 Pacelacija i regulacija.
- Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.
- Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 0m-3m. (Vlasnici mogu u dogovoru izgraditi objekte u nizu, tada je građevinska linija 0m)

- Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

Za turizam:

- Max. koeficijent zauzetost je 0.13-0.59

- Max. koeficijent izgrađenost je 0.32-1.27

Može biti veći koeficijent zauzetosti jer je postojeće stanje.

- Max. broj spratova objekta je 3 etaža. **S+P+1**

- Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda).

- Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren.

- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je turizam. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao urbanističkih normativa i standarda za izgradnju stambenih objekata koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g

- Krovovi su ravnih, kosih - dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač ćeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

- Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen(fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.

- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.

- Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGPobjekta.

- Bazeni i terase na terenu **ne ulaze** u obračun BRGP objekta.

- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.

- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

3.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA

Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:
-da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih

i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,
-da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života,
-prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata.

Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri račišćavanju ruševina.

Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda.

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:

-za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,

-za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa **rekonstrukciji, nadziđivanjem 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.vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilniku o načinu i postupku osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Službeni list Crne Gore", br. 018/18 od 23.03.2018)

4.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 poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,

5.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,

6.temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,

7.projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,

8.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,

9.zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

10.poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,

11.sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,

12.sve ukopane djelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,

13.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),

14. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,

15. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,

16. vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,

17. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),

16. 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,

18. 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 slijeganja objekta.

Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

Zaštita od zemljotresa :

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvažavajući postavke prostornog plana Republike i usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja i panike.

Protivpožarna zaštita :

Novi objekti su projektovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima.

Vatrogasnim vozilima je omogućće pristup postojećem i planiranom objektu.

Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

Područje obuhvaćeno lokalnom studijom lokacije iznosi 13,77ha. Teren je u padu sa nagibom od približno 12-21%, i najvećim dijelom je pogodan za urbanizaciju.

Koncept održivog razvoja u planiranju prostora

Cilj izrade planske dokumentacije jeste usmereno planiranje ekonomskog i drugog razvoja na nekom području uz maksimalno očuvanje prirodnih resursa. To, ujedno čini osnovu koncepta održivog razvoja, kojem je cilj osigurati ostvarenje potreba danas, korišćenjem resursa do one granice koja još uvek omoguććava njihovo prirodno obnavljanje.

Kao visoko organizovane turistička aglomeracija imaće urednu infrastrukturu: snabdevanje vodom i kanalisanje otpadnih i kišnih voda i odvođenje krutog otpada, čime će biti obezbeđeni ekološko-higijenski uslovi. Takođe, ugradnjom biološkog prečišćaća za fekalne i upotrebljene vode, sa specijalnim sakupljačima masti i

deterdženata, iste materije neće odlaziti u more, i zagađivati priobalje, već će biti deponovani na lokacijama propisanim od strane JP „Vodovod i kanalizacija“, odnosno opštinske komunalne inspekcije.

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).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .

4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Koncept ovog LSL je da se planskom izgradnjom malog inteziteta ničim ne ugrozi čovjekova okolina. Zapravo usvajanjem ovog dokumenta potrebno je obezbjediti instrumente njegovog sprovođenja čijom bi se realizacijom obezbjedili optimalni uslovi stanovanja, odnosno konfor života bi bio na vrlo visokom nivou.

Organizacija prostora, tipologija objekata gdje dominiraju vile visokog konfora, apartmanski objekti sa sadržajima koji su u funkciji turizma, uslužno komercijalne djelatnosti, njihove relativno male dimenzije gabarita i dispozicija u prostoru omogućuju „ambijentalnu izgradnju“ u zelenilu. Najveću pažnju treba posvetiti izgradnji objekata na lokacijama koje su obrasle vrijednim visokim zelenilom i maksimalno zaštititi njihovo uništenje. Ne treba dozvoliti devastaciju, već planom ovaj prostor treba dovesti na nivo ekskluzivnosti.

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog urbanističkog plana i projekta u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti koristeći se na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rješenje rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na predmetnom prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu
- da gustine izgrađenosti budu u realnim okvirima

Na predmetnoj teritoriji ima zaštićenih objekata, crkva Sv. Jovan na samom ulazu u selo. Zona, koja je predmet obrade, LSL „Krstac-Reževići“ pripada dijelimično izgrađenom prostoru koji je jedan od atraktivnijih djelova ovog područja. Prostor je smješten iznad magistralnog puta, kat. opština Reževići I, i predstavlja područje koje je atraktivno sa ambijentom izuzetnih pejzažnih karakteristika terena i objekata u okruženju. Sa lokacije pruža se jedinstven pogled prema zalivu Drobni pijesak, i Sv. Stefanu, Skočičevojci i Rijeci Reževića.

Utjecaji na životnu sredinu, u postojećem stanju, se mogu posmatrati kroz uticaje

prirodnih i antropogenih činilaca.

Prirodni činiooci:

geološka erozija tla (bez uticaja kiše ili vetra),

pluvijalna erozija,

fluvijalna erozija,

seizmičnost tla

antropogeni činiooci:

sve ukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata,

uništavanje autohtone vegetacije,

menjanje ambijentalnih vrednosti unošenjem novih biljnih vrsta i izgradnjom novih objekata, menjanje odnosa u koeficijentima oticaja i poniranja, u korist oticaja,

urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu: buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.

Zelenilo planirano u okruženju, ali i na lokaciji (ozelenjena terasa na spratovima) omogućava:

Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).

Dekoratивно-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoređi i nisko zelenilo, karakteristične vrste podneblja).

Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor.

U pogledu načina sprječavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.

Uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperatura i djelimično od padavina.

Odlaganje smeća i otpada :

Čvrsti komunalni otpad sa prostora LSL Krstac-Reževići prikupljati u kontejnerima.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

-na urbanističkim parcelama stambene namjene gdje je ukupna objekata BRGP veća od 500m²,

-na parcelama objekata turističke namjene.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće mogu se izgraditi:

-u okviru površina za linearno zelenilo,

-na pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno okretanje pješaka.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namjenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

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.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.

Sve eventualne divlje deponije zemlje, građevinskog otpada (šuta), kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. ukloniti.

O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima.

Za odstranjivanje smeća i organskog otpada predvidjeti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama.

Preporuke:

Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.

Rešiti deponovanje šuta i građevinskog materijala tako da isti ne dospeju u priobalje.

Spratnost objekata treba da bude takva da objekti gledajući s puta ne deluju kao visoki bedemi, a takođe i gledani s mora da prate liniju terena i ne zaklanjaju pogledom, eventualno, postojeće objekte stanovanja ili turističke namene.

Strogo voditi računa o neširenju zone stanovanja oko turističkog kompleksa, već isti vegetacijom u rubnim delovima parcela ozeleniti krošnjastom, visokom vegetacijom.

Organizacija odvođenja komunalnog otpada mora biti sasvim usklađena sa komunalnim preduzećem i bez pravljenja lokalnih deponija, tokom čitave godine.

Infrastrukturni objekti snabdevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda treba da budu rešeni u potpunom skladu sa razvojnim programom snabdevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda opštine Budva, bez upuštanja upotrebljenih voda pomorskim ispustom u more.

Zaštita pejzaža

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se deluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mera ističe se utvrđivanje zona sa različitim režimima zaštite, gde će se štititi njihove osnovne prirodne vrednosti, a time i pejzaž morskog dobra.

Posebno treba voditi računa o:

racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora,

što manjim zauzimanjem novih prostora,

korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,

zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,

očuvanju vrednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane,

zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža,

zadržavanju autentičnosti pristana,

zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

Mjere zaštite od otpadnih voda sa kopna

Otpadne vode sa kopna su veliki zagađivač morske vode, pogotovo u priobalnom pojasu. Shodno mjestu i načinu nastanka, otpadne vode su različite po količini i fizičko-hemijskim osobinama. Što se tiče određenih mjera zaštite od zagađivanja otpadnim vodama, one su već definisane kroz odgovarajuću domaću regulativu, koja se za sada nedovoljno ili uopšte ne primenjuje.

Mjere zaštite od bujičnih tokova sa kopna

Bujični tokovi sa kopna sami po sebi se ne mogu smatrati zagađivačima. Oni su sezonskog karaktera i javljaju se u periodu jakih kiša, naglog topljenja snega što je u zadnje vreme ređa pojava i sl.

Međutim ono što se dešava sa bujičnim kanalima dovodi do toga da se oni pretvaraju u

zagađivače morske vode. Naime, radi se o nekontrolisanom i prekomernom uklanjanju samonikle vegetacije sa njihovih oboda, bacanju raznovrsnog otpada i ispuštanju otpadnih voda u njih, njihovom sužavanju, betoniranju i sl.

Zaštita od bujica

Bujice su vrlo živ i dinamičan sistem u kojem se faktori (reljef, klima, geološki sastav, pedološki sloj, biljni pokrivač i način iskorišćavanja zemljišta) uvijek mijenjaju, pa bi samo direktan uvid na terenu mogao dati tačan obim potrebnih radova, jer samo optimalnom kombinacijom tehničkih i bioloških zahvata može se rešiti problem erozije zemljišta i uređenja bujičnih tokova.

To su radovi na izgradnji različitih poprečnih građevina, kanala, kineta, suvo međe, potpornih zidova itd.

Antierozione mjere podrazumjevaju aktivnosti kojima se utiče na način obrade, održavanja i upravljanja zemljištem, šumama i vodama i na način njihovog iskorišćenja.

Svi antierozivni zahvati, tehnički i biološki, moraju se međusobno dopunjavati. Zato savremeni način zaštite od štetnog dejstva bujičnih tokova ostvaruje se kroz izgradnju sisteme hidrotehničkih, šumsko-meliorativnih, agro-meliorativnih itd. radova i mjera.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine br.02-D-1418/2 od 05.06.2019.godine

5. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Zelenilo turističkog naselja

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

Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora formirati prijatne ambijente za boravak gostiju. Naglasak dati dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakteristike autentične slike područja.

Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Primorja, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka, materijalima i pratećim sadržajima (bazeni, sportski tereni).

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

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

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno; koristiti autohtone vrste kao i vrste mediteranskog podneblja
- objekte inkorporirati u postojeće zelenilo i maksimalno očuvati postojeće kvalitetno i funkcionalno zelenilo

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ primjenjivati tradicionalni način uređenja terasastih parcela (terase, pergole sa puzavicama, stepeništa, podzide, kamene ograde, pjacete, ukrasne biljke, masline, agrumi) ▪ horizontalne i vertikalne površine podzida ozeleniti puzavicama, dekorativnim mediteranskim perenama, sezonskim cvijećem, sukulentama i ukrasnim žbunjem ▪ za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama ▪ primjenom puzavica ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitekonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem ▪ preporučuje se izgradnja "zelenih krovova" ▪ formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje ▪ očuvati prirodnu konfiguraciju terena, usjeke raditi samo u izuzetnim slučajevima i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti nastale "ožiljke" u prostoru ▪ obodnim masivima zelenila obezbijediti povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama ▪ predvidjeti strukturne elemente visokog turizma – bazene, sportske terene i sl. ▪ objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim modernim materijalima. Izbor materijala i kompozicija zastora treba da budu reprezentativni ▪ ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste ▪ mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekata ▪ predvidjeti sadnju školovanih sadnica drveća min. visine 3,5 m ▪ projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje. <p>Površine parcela uz magistralu urediti u skladu sa smjernicma datim za zelenilo uz saobraćajnice.</p> <p>Postojeće zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela.</p>
6.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>Zaštita kulturnih dobara</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.</p> <p>Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova pronalazač), dužan je da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalazeod eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica; • Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru; • Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do

	<p>dolaska ovlaštenih lica subjekata iz tačke 2;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima. Izuzetno od tačke 3, pronalazač može pod kojim su otkriveni nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.
7.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
8.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	-
9.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	-
10	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	-
11	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni istovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
12	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
12.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Glavna napojna tačka predmetnog elektroenergetskog konzuma je MBTS 10/0,4 kV "KRSTAC" snage transformatora 630 kVA građevinski izgrađena za 2x630 kVA. koja se napaja iz TS 35/10kV "MILOČER" podzemnim kablom XHE 49 3x1x240mm²,Al,20kV. Postojeći NN priključci u okviru LSL su riješeni podzemnim kablovima i SKS snopovima. i ne dozvoljavaju neko bitnije proširenje konzuma, odnosno povećanje angažovane električne snage.</p> <p>Osim pomenute MBTS 10/0,4 kV "KRSTAC" predmetnoj lokaciji gravitira i u okviru nove benzinske pumpe, izgrađena TS 10/0,4 kV „EUROPACT“ snage transformatora 250 kVA.</p> <p>LSL-om "Skočiđevojka" planirana je MBTS 10/0,4kV "SKOČIĐEVOJKA" moguće snage 2x630kVA koja se u postojeću 10 kV mrežu "umeće" po sistemu ulaz-izlaz između MBTS 10/0,4kV KRSTAC i MBTS 10/0,4kV EUROPACT.</p> <p>Osim nedavno izgrađenog pomenutog pravca napajanja od strane TS 35/10kV Miločer,</p>

pomenute TS 10/0,4kV su do skoro napajane iz pravca TS 35/10kV Buljarica.

PLANIRANO STANJE

Prognoza snage

Za određivanje potreba u električnoj snazi i energiji planiranog konzuma usvojeni su normativi iz navedene literature. Kako dominantan sadržaj LSL „Krstac“, čine turistički sadržaji koristili smo odvojene normative za turističke sadržaje – vile, i porodični hotel.

A. Turističke vile

Instalisana snaga potrošača jednog prosječnog turističke vile, procijenjena je i iznosi $P_{1i,vile} = 24 \text{ kW}$.

Sa dijagrama odnosa instalisane i jednovremene snage dobija se faktor potražnje $f_p = 0,50$ odnosno vršno opterećenje jedne prosječne stambene jedinice:

$$P_{1v,vile} = f_p \times P_{1i,ap} = 0,50 \times 24 = 12,0 \text{ kW}$$

Ukupno vršno opterećenje objekta od "n" stambenih jedinica dobija se iz izraza:

$$P_{v,ap} = f_j \times P_{1v,dom} \times n, \text{ gdje je:}$$

f_j - faktor jednovremenosti za "n" apartmana, a dobija se po obrascu:

$$f_j = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) / \sqrt{n}$$

dok se faktor beskonačnosti, f_{∞} dobija iz dijagrama odnosa tog faktora i vršne snage domaćinstva:

U ovom slučaju faktor beskonačnosti $f_{\infty} = 0,25$ odnosno faktor jednovremenosti za 120 vila iznosi $f_{93} = 0,318$.

Ukupno vršno opterećenje za ukupno 120 domaćinstvo iznosi:

$$P_{v,vile} = 120 \times 12,0 \times 0,381 = 458,00 \text{ kW}$$

Planske mjere

Problema sa napajanjem predmetnog konzuma čine imovinsko-pravni odnosi vezani za vlasništvo i pravo korišćenja nad novoizgrađenom MBTS 10/0,4 kV „KRSTAC“. U slučaju da se na nivou zainteresovanih strana postigne dogovor postojeća MBTS 10/0,4 kV „KRSTAC“ sa 2x630 kVA zadovoljava predviđeni konzum. U protivnom (nerješavanje imovinsko-pravnih odnosa), kao što smo ovim elaboratom predvidjeli predviđena je nova MBTS 10/0,4kV „KRSTAC 2“ u neposrednoj blizini postojeće. Predložena MBTS 10/0,4 kV, „KRSTAC 2“, 2x630 kVA (opremljena u prvoj fazi sa 1x630 kVA).

Realizacija novih trafostanica bi bila dvofazna, odnosno objekat bi građevinski bio izgrađen za ukupan kapacitet, dok bi u prvoj fazi se opremio za snagu 1x630 kVA. Dinamika i obim izgradnje su u direktnoj korelaciji sa rješavanjem zahtjeva za angažovanjem potrebnih elektroenergetskih kapaciteta i moraju se rješavati na nižem nivou investiciono tehničke dokumentacije za koju je preduslov dobijanje Uslova za projektovanje u skladu sa Opštim uslovima za isporuku električne energije.

Prognoza potrošnje

Uz pretpostavke vremena trajanja jednovremenog opterećenja za sadržaje sezonskog karaktera i kontinuiranu porošnju u toku godine od strane stalnog stanovništva. Imamo procijenjeni godišnji utrošak električne energije za posmatrani konzum na nivou od:

$$E_1 = 120 \times 10000 = 1200 \text{ MWh} - \text{turističke vile}$$

$$E_2 = 50 \times 12 \times 90 = 54 \text{ MWh} - \text{tercijarne djelatnosti}$$

$$E_3 = 8 \times 365 \times 8 = 23 \text{ MWh} - \text{javna rasvjeta}$$

$$E = E_1 + E_2 + E_3 = 1.277,00 \text{ MWh godišnje}$$

Naravno, gornje projekcije se odnose na konačnu fazu izgrađenosti kapaciteta uz pretpostavke dnevnog 8 časovnog pola-pola vršnog korišćenja javne rasvjete i tromjesečne pune sezone i djelimično depresirane potrošnje „stalnog stanovništva“.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

- 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

12.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

POSTOJEĆE STANJE Snabdijevanje vodom

Dio područja koje se urbanizuje snabdjeveno je vodom iz gradskog vodovoda. Razmatrano područje nalazi se u zoni obuhvata vodovodnog sistema Budve. Rezervoarski prostor koji pokriva prostor same Budve, uključujući i ovo područje, je od ukupno 2750 m³ – rezervoar Spas (2000m³) i Topliš (750m³). Ta zapremina nije dovoljna ni za sadašnje stanje. Prostor cijele Budve uopšte se karakteriše nedostatkom rezervoarskog prostora, za izravnjanje neravnomjernosti potrošnje i za obezbjeđenje požarne rezerve vode.

Glavna izvorišta sistema u bližoj zoni obuhvata predmetnog područja su:

- Izvorište Buljarica, sa kapacitetom Q=20-50l/s koje snabdijeva Buljaricu i prvu visinsku zonu Petrovca.
- Izvorište Rijeka Reževići, koje je u zimskom periodu vrlo izdašno i do 200l/s, dok mu se kapacitet ljeti spušta na oko 50l/s, pa i manje od toga. To je glavno izvorište sistema na razmatranom području, i njegova velika neravnomjernost je osnovni problem čitavog Budvanskog vodovoda, jer se kapacitet smanjuje upravo u jeku najveće potrošnje tj. tokom ljeta.
- Izvorište Loznica iznad Rafailovića, kapaciteta od 5-20l/s, sa istoimenim rezervoarom, iz koga se snabdijevaju visoko locirana naselja i sela, dok se dio vode uvodi u Budvanski vodovod.

Pošto su ova izvorišta nedovoljnog kapaciteta u ljetnjem periodu, na sistem je priključeno i:

- Izvorište Sjenokos, sa bunarima u dolini rijeke Orahovštice, kojima se eksploatiše podzemna voda u široj zoni lokacije Podgor i formira podsistem Budvanskog sistema "Podgor - Pržno".

Kanalisanje upotrebljenih voda

Postojeći objekti nijesu prikopčani su na gradsku kanalizacionu mrežu. Na području obuhvata LSL, niti na bližem području, nema izgrađenog sistema za odvođenje otpadnih voda.

Uređenje vodotoka i kanalisanje atmosferskih voda

Sakupljanje, regulisanje i odvođenje atmosferskih voda i bujičnih tokova je takođe važna faza za pravilnu urbanizaciju naselja, gradova i čitavih regiona u smislu zaštite od

plavljenja. Zavisno od geografskog položaja, nagiba terena, kvaliteta voda, prirode i namjene recipijenta u koji se ove vode ulijevaju treba u planovima predvidjeti i odgovarajući način sakupljanja i odvođenja (a eventualno i popravke kvaliteta) atmosferskih voda, kako ne bi došlo do degradacije recipijenta.

Razvoj distributivne mreže

Za potrebe planiranog razvoja urbanizovanog područja, treba obezbijediti rezervoar od 1500m³ sa pumpnom stanicom ,na predviđenoj lokaciji prema grafičkoj prezentaciji , sa potisnim cjevovodom kapaciteta do 15 l/sec.

Svi planirani cjevovodi su postavljeni u saobraćajnicama. Planirana mreža je od politelena visoke gustine (PEHD). Planirana vodovodna mreža će ujedno biti i hidrantska mreža, pa se vodilo računa da minimalni prečnik bude ne manji od 90mm. Predviđeno je i izmještanje postojećih cjevovoda koji se pružaju privatnim parcelama u saobraćajnice i to:

- 267m PVC cjevovoda d125mm i
- 170m AC cjevovoda DN250mm.

Razvoj kanalske mreže

Kanalizaciona mreža posmatranog područja formira se tako da se omogući odvodnja otpadne vode sa planiranog područja i da se na najnižoj tački upusti u postrojenje za prečišćavanje. Postrojenje je ukopano, i nalazi se uz put, na koti terena 120m^{nv}. Predviđen je kompaktni biološki uređaj za prečišćavanje koji je za 1000ES. Kvalitet parametara prečišćene vode za izabrano postrojenje mora da zadovolji veličine propisane Članom 5., *Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent Republike Crne Gore* (Sl. list RCG, br. 10/97, 21/97). Preporučuje se upuštanje prečišćene vode u okolno tlo putem upojnog bunara ili u jarugu koja se pruža nizvodno od naselja. Nakon izgradnje sistema Rijeka Reževići predviđa se uključjenje podsistema Smokov Vijenac u taj sistem.

Na osnovu sračunatih količina, dimenzionisali su se potrebni budući kolektori. Minimalni usvojeni prečnik je 200mm. Maksimalna količina otpadne vode sa posmatranog područja koju je potrebno sakupiti i odvesti iznosi 5,5 l/s.

Akt broj 01-3626/2 od 10.06.2019.godine Tehničkih uslova izdati od DOO VODOVOD I KANALIZACIJA Budva

12.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prema grafičkom prilogu 08 Plan saobraćaja i prema uslovima nadležnog organa. Akt Rješenja broj 07-u-834/2 od 13.06.2019.godine izdat od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva

12.4. Ostali infrastrukturni uslovi

Telekomunikaciona mreža

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:
-Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)
-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)
-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)
-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure 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)	
13	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
14	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	-	
15	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP14
	Površina urbanističke parcele	1223,55m ² ;
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.19
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.49
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	600m² ; planir.pov. pod objektom 120m ² ; planir.pov. pod objektima 240m ² ; 2 nova objekta , 20% poslovanja
	Maksimalna spratnost objekata	S+P+1
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat(urbanističku parcelu) biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje već navedenih normative GUP-a. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

Funkcija	
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1
APARTMANI	4 PM za 5
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za n
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 1
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4
TRGOVISNKI SADRZAJI	1 PM na 5

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2.50(2.30)X5.0m Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvetljenje. Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži imogu biti jednoetažne ili višetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. Širina praverampe po voznoj traci min.2.75m, širina rampe u krivini po voznoj traci min. 3,70m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mjesta min 5.0mx2.5m, a širina prolaza min 5.5m. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

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

Namjena prostora je turizam. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

		<ul style="list-style-type: none"> - Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, - Krovovi su ravnih, kosih - dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač ćeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. - Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen(fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera. - Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. - Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGPobjekta. - Bazeni i terase na terenu ne ulaze u obračun BRGP objekta. - Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. - Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. - Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Novi objekti</p> <p>Kada su u pitanju novi objekti koje treba graditi jasno je da prilikom projektovanja istih treba posvetiti veliku pažnju sistemu energetske efikasnosti objekta. Odgovorno i ekonomično postupanje sa sirovinama kojih ima sve manje, upravo je na sektoru gradnje sve važnije. Traže se koncepti koji su ujedno ekološki opravdani i ekonomični. Potrebno je analizirati sektore stanovanja kao i sektore svih ostalih objekata u smislu odabira lokacije za gradnju orijentacije objekata, uvažavati ružu</p>

vjetrova i ostalih klimatskih elemenata. Takođe treba obratiti ozbiljnu pažnju u odabiru termičke zaštite objekata u obradi fasade, prozorskih otvora, vrata kao i termičke zaštite krovnih ravni.

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

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

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

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

Smanjenje energetske gubitaka

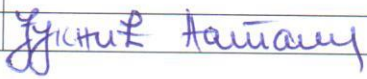


Preko toplotnih mostova nepovratno se gubi priličan deo toplotne energije. Sa sistemima nove generacije prozora i vrata kao i novih fasadnih elemenata kako kod novih objekata tako i kod rekonstrukcije i adaptacije starih troškovi gubitaka energije se mogu znatno smanjiti. Zahvaljujući optimalnoj konstrukciji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

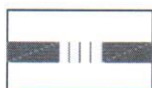
Efikasno korišćenje energije

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

Efikasna proizvodnja energije

Sve više pažnje se posvećuje korišćenju obnovljive i neškodljive regenerativne energije koja je siguran snabdjevač energijom budućih generacija. Već danas se

		<p>mogu smanjiti troškovi energije njihovom primjenom. Izmjenjivači toplote i sistemi toplotnih pumpi primjenom geotermalnih sonde i kolektora, otvorenog i zatvorenog sistema, koriste termička svojstva tla. Ovaj sistem već ima primjenu u svijetu i polako ulazi i na naše tržište. Kod ovih sistema utrošak električne energije je minimalan i svodi se samo na rad pumpe, oko 25%. Veliki uticaj na pozitivni energetske bilans objekata ima i sistem fotoćelija. Daljim razvijanjem sistema kuća sa niskom energetskom potrošnjom u skladu sa propisima o uštedi energije, ispitivanjem i razvojem energetski efikasne gradnje, tehnologija i materijala, stručnjaci iz ove oblasti pružaju svoj doprinos iznalaženjem još efikasnijih načina na što većoj energetskoj efikasnosti, na sve širem području u novogradnji i modernizaciji postojećih građevinskih objekata.</p>
DOSTAVLJENO:		
<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspeksijski nadzor - a/a 		
OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:		
Nataša Đuknić		
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:		
Branka Nikić		
M.P.		potpis ovlašćenog službenog lica 
PRILOZI		
<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a 	<p>Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine 02-D-1418/2 od 05.06.2019. godine Akt broj 01-3626/2 od 10.06.2019. godine Tehničkih uslova izdati od DOO VODOVOD I KANALIZACIJA Budva; Akt Rješenja broj 07-u-834/2 od 13.06.2019. godine izdat od Sekretarijata za komunalno-stambeneposlove Opštine Budva</p>	



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



RUŠEVINE - KATASTAR



STAMBENI OBJEKAT - KATASTAR



STAMBENI OBJEKAT - DOBIJENI SNIMAK



STAMBENI OBJEKAT - DOBIJENI SNIMAK

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT**
d.o.o. Budva

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"KRSTAC"
REŽEVIĆI**

**POSTOJEĆE
STANJE**

CRTEŽ

**G E O D E T S K A
P O D L O G A
I G R A N I C A
Z A H V A T A**

RAZMJERA

1:1000

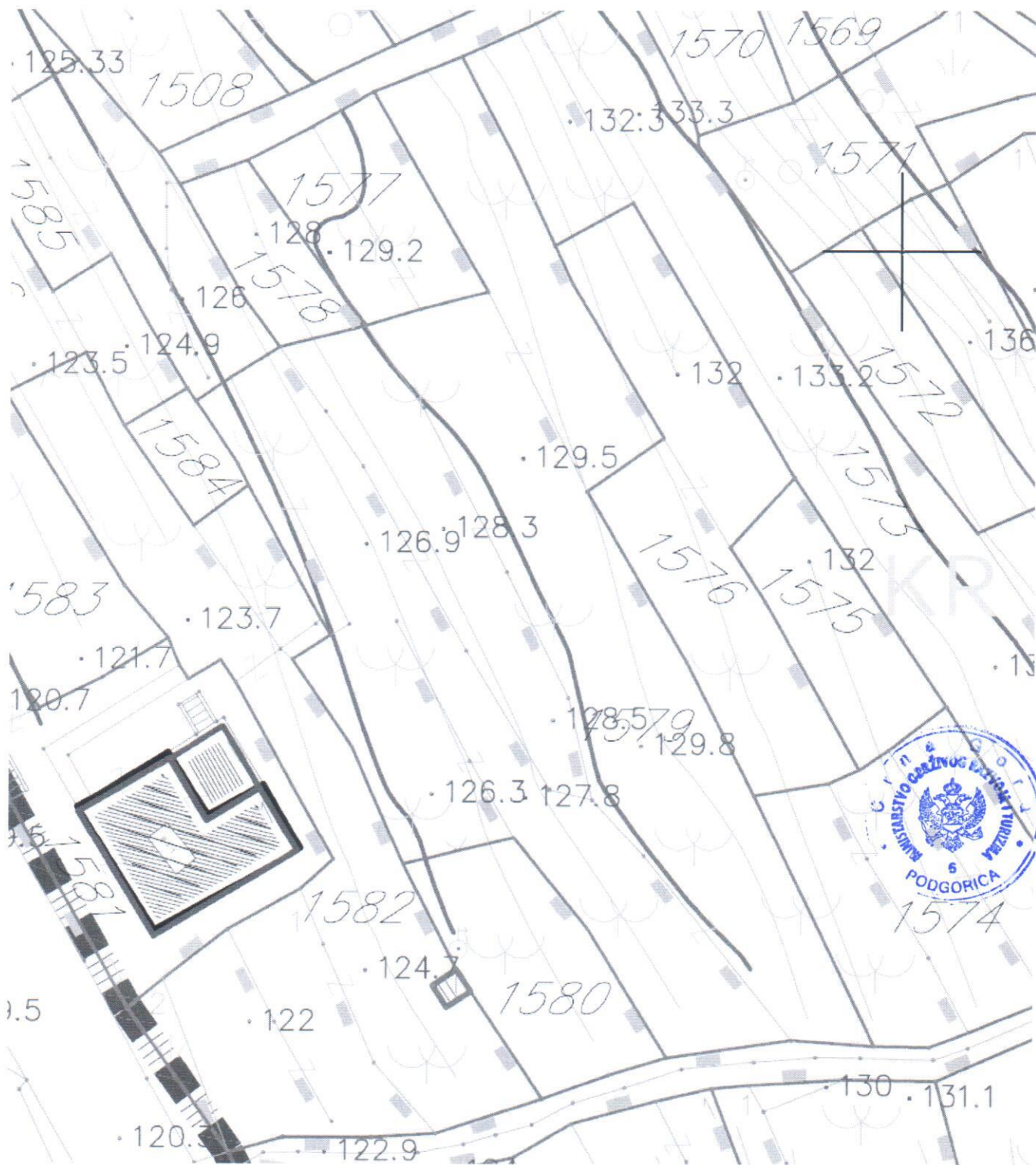
LIST BR.

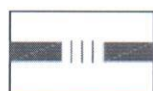
01

DATUM

2012.







GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



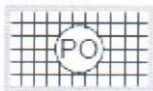
TROTOAR



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



PARKING



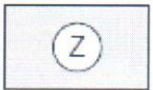
OŠTEĆENA SEOSKA CJELINA
PREOBLIKOVANJE - PO



TURISTIČKO NASELJE





SPORT I REKREACIJA, RECEPCIJA SA
PRATEĆIM SADRŽAJEM



ZELENE POVRŠINE



ZAŠTITNO ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICU

NARUČILAC  OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ	
OBRADIVAČ DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "KRSTAC" REŽEVIĆI	
PLANIRANO STANJE	
CRTEŽ NAMJENA POVRŠINA	
RAZMJERA	1:1000
LIST BR.	16
DATUM	2012.
	

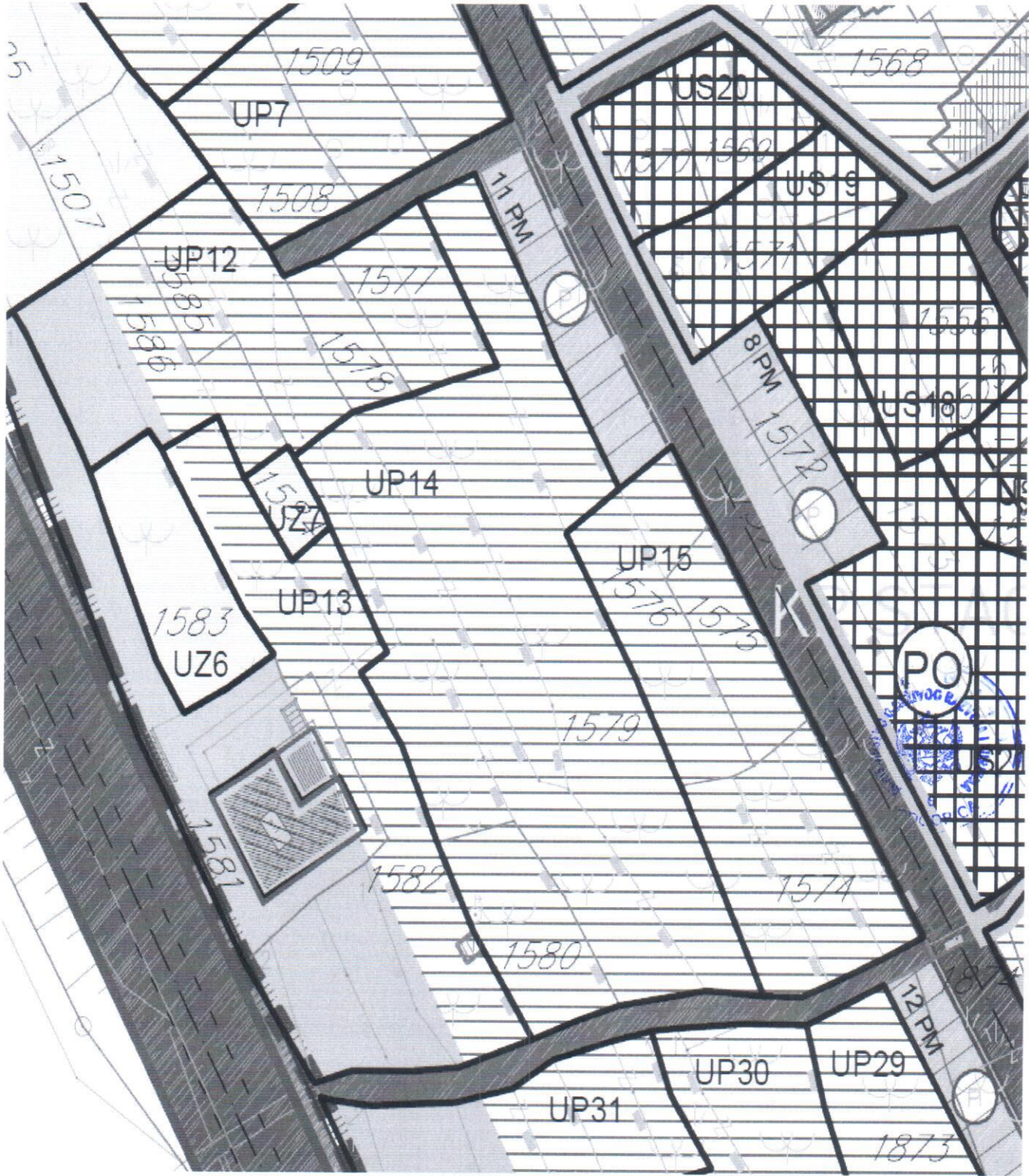
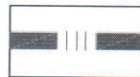


TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA ZA LSL "KRSTAC"

UP	BROJ KATETARŠKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRAĐNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m ²	POSL. PROST. OR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
1	1479, 1480, 1481, dio1482, dio1483	3.758,55			TURISTIČKO NASELJE - VILA	137,00	411,00	411,00	3 NOVA OBJEKTA	1.027,50	20%	0,11	0,27	S+P+1
2	dio1093	10.302,58			TURISTIČKO NASELJE - VILA	192,00	1.320,00	1.320,00	10 NOVIH OBJEKATA	3.300,00	20%	0,13	0,32	S+P+1
3	1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, dio 1482, dio1483	2.702,24	480,00 52,00 24,00	P+2 P P	TURISTIČKO NASELJE - VILA			558,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT, GARAJA, 1 POMOĆNI OBJEKAT	1.038,00		0,20	0,38	
4	dio1497, dio1519/1	486,77			TURISTIČKO NASELJE - VILA	90,00	90,00	90,00	1 NOVI OBJEKAT	225,00		0,19	0,48	
4a	dio1519/1	870,88			TURISTIČKO NASELJE - VILA	190,00	130,00	130,00	1 NOVI OBJEKAT	325,00	20%	0,19	0,47	S+P+1
4b	dio1519/1	582,94			TURISTIČKO NASELJE - VILA	130,00	130,00	130,00	1 NOVI OBJEKAT	325,00	20%	0,22	0,55	S+P+1
5	1519/2	488,14	81,00 18,00	P+1 P	TURISTIČKO NASELJE - VILA			79,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT, 1 POMOĆNI OBJEKAT	140,00		0,18	0,28	
6	dio1510, dio 1511/1	1.228,22			TURISTIČKO NASELJE - VILA	122,00	240,00	240,00	2 NOVA OBJEKTA	600,00	20%	0,19	0,47	S+P+1
7	1508, 1509, dio1510, dio 1511/1	420,32			TURISTIČKO NASELJE - VILA	80,00	80,00	80,00	1 NOVI OBJEKAT	200,00		0,19	0,47	S+P+1
8	Dio1511/2, dio1520	482,11			TURISTIČKO NASELJE - VILA	100,00	100,00	100,00	1 NOVI OBJEKAT	250,00		0,20	0,50	S+P+1
9	dio1522, dio1523	382,28			TURISTIČKO NASELJE - VILA	70,00	70,00	70,00	1 NOVI OBJEKAT	175,00		0,20	0,49	S+P+1
10	dio1567, dio1568	325,71	70,00	S+P	TURISTIČKO NASELJE - VILA			70,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	140,00		0,21	0,42	
10a	dio1568	108,11	70,00	S+P	TURISTIČKO NASELJE - VILA			70,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	140,00		0,64	1,29	
11	dio1567, 1568, dio1520, dio1522, dio155/2, dio1519/1, dio1523	901,54	102,00 86,00 14,00	S+P+1+Pk P P	TURISTIČKO NASELJE - VILA	185,00	40,00	225,00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA, 1 POMOĆNI OBJEKAT, GARAJA -novi objekat 40m ²	582,50		0,24	0,82	P+1
12	1577, 1578, 1585, 1586	589,16			TURISTIČKO NASELJE - VILA	70,00	140,00	140,00	2 NOVA OBJEKTA	350,00		0,23	0,59	S+P+1
13	1581, 1582	970,09	109,00	P+1	ZELENILO, TURIZAM	86,00	86,00	195,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT, DOGRADNJA 86m ²	390,00		0,20	0,40	P+1
14	dio1579, 1580	1.223,55			TURISTIČKO NASELJE - VILA	120,00	240,00	240,00	2 NOVA OBJEKTA	600,00	20%	0,19	0,49	S+P+1
15	dio1574, 1575, dio1578	583,83			TURISTIČKO NASELJE - VILA	110,00	110,00	110,00	1 NOVI OBJEKAT	275,00		0,19	0,49	S+P+1
16	1539, dio1083	205,76	65,00	P+1+Pk	TURISTIČKO NASELJE - VILA			65,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	165,00		0,31	0,84	
17	1887, dio1895	304,19	138,00 42,00	S+P+1 P	TURISTIČKO NASELJE - VILA			180,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT, GARAJA	387,00		0,59	1,27	
18	dio1895	235,82	68,00	P	TURISTIČKO NASELJE - VILA			68,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT, NADOGRAĐNJA	132,00		0,28	0,58	P+1



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - SEOSKA IZGRADNJA



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO



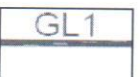
ZELENI POJAS



REGULACIONA LINIJA



GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA (potpomi zid, garaža)



GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA (objekat)

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVIĆI

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

PARCELACIJA
I
REGULACIJA

RAZMJERA

1:1000

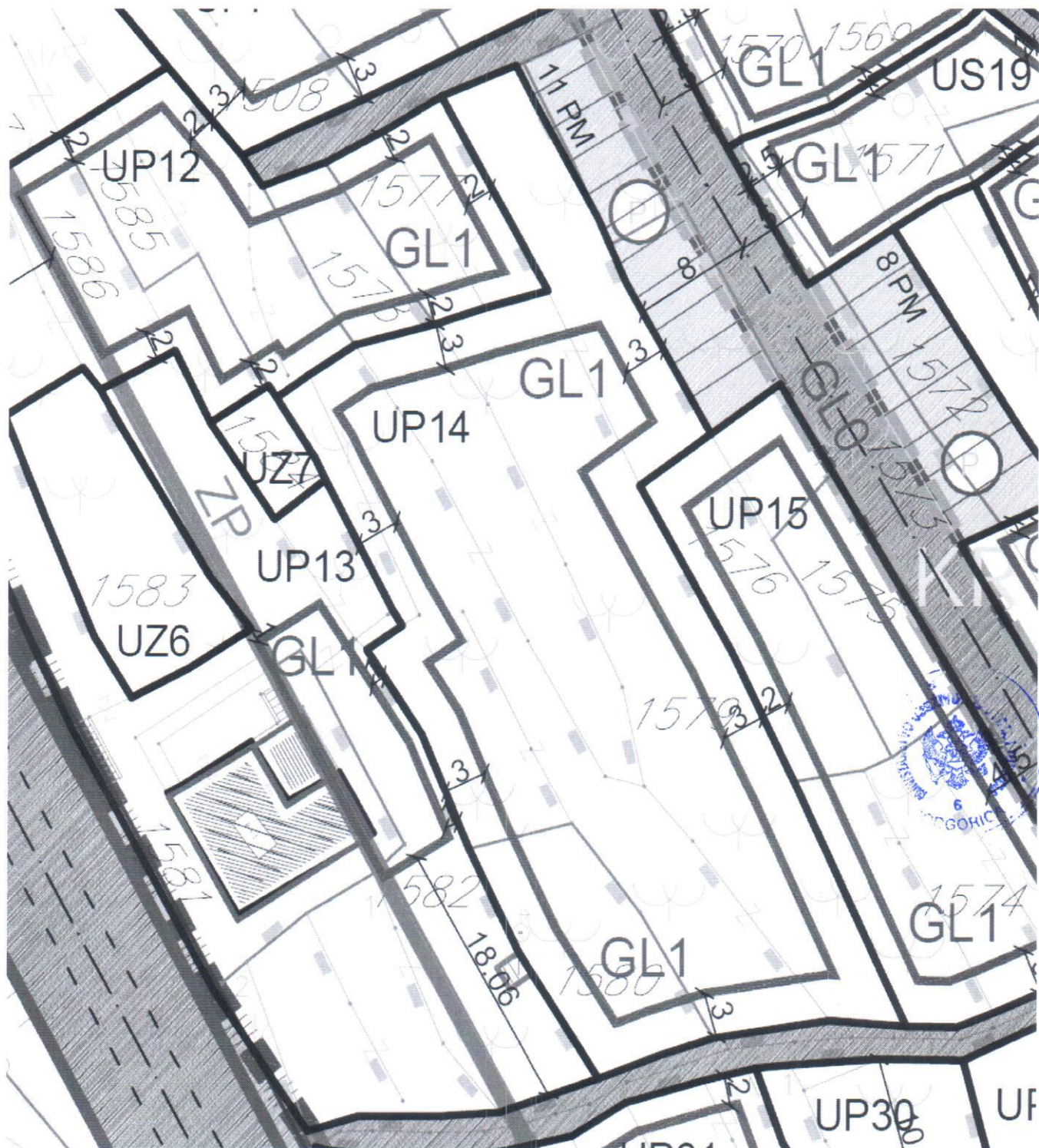
LIST BR.

18

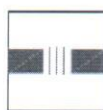
DATUM

2012.





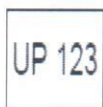
687 6575666.12 4675910.07
 688 6575671.30 4675912.06
 689 6575672.90 4675909.17
 690 6575676.98 4675902.12
 691 6575678.96 4675897.91
 692 6575684.82 4675888.13
 693 6575679.92 4675884.76
 694 6575686.32 4675874.00
 695 6575690.66 4675865.53
 696 6575698.45 4675849.55
 697 6575701.98 4675849.48
 698 6575704.49 4675850.44
 699 6575709.56 4675852.52
 700 6575713.11 4675854.10
 701 6575689.60 4675891.42
 702 6575693.17 4675849.91
 703 6575685.18 4675848.76
 704 6575681.47 4675847.66
 705 6575677.20 4675846.14
 706 6575672.58 4675852.98
 707 6575671.67 4675854.36
 708 6575668.21 4675861.12
 709 6575664.87 4675868.58
 710 6575661.02 4675874.11
 711 6575663.47 4675875.65
 712 6575662.82 4675876.68
 713 6575658.10 4675885.15
 714 6575657.44 4675886.48
 715 6575654.72 4675890.46
 716 6575656.95 4675891.96
 717 6575660.13 4675893.91
 718 6575665.68 4675895.28
 719 6575669.18 4675896.30
 720 6575673.53 4675897.40



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - SEOSKA
IZGRADNJA



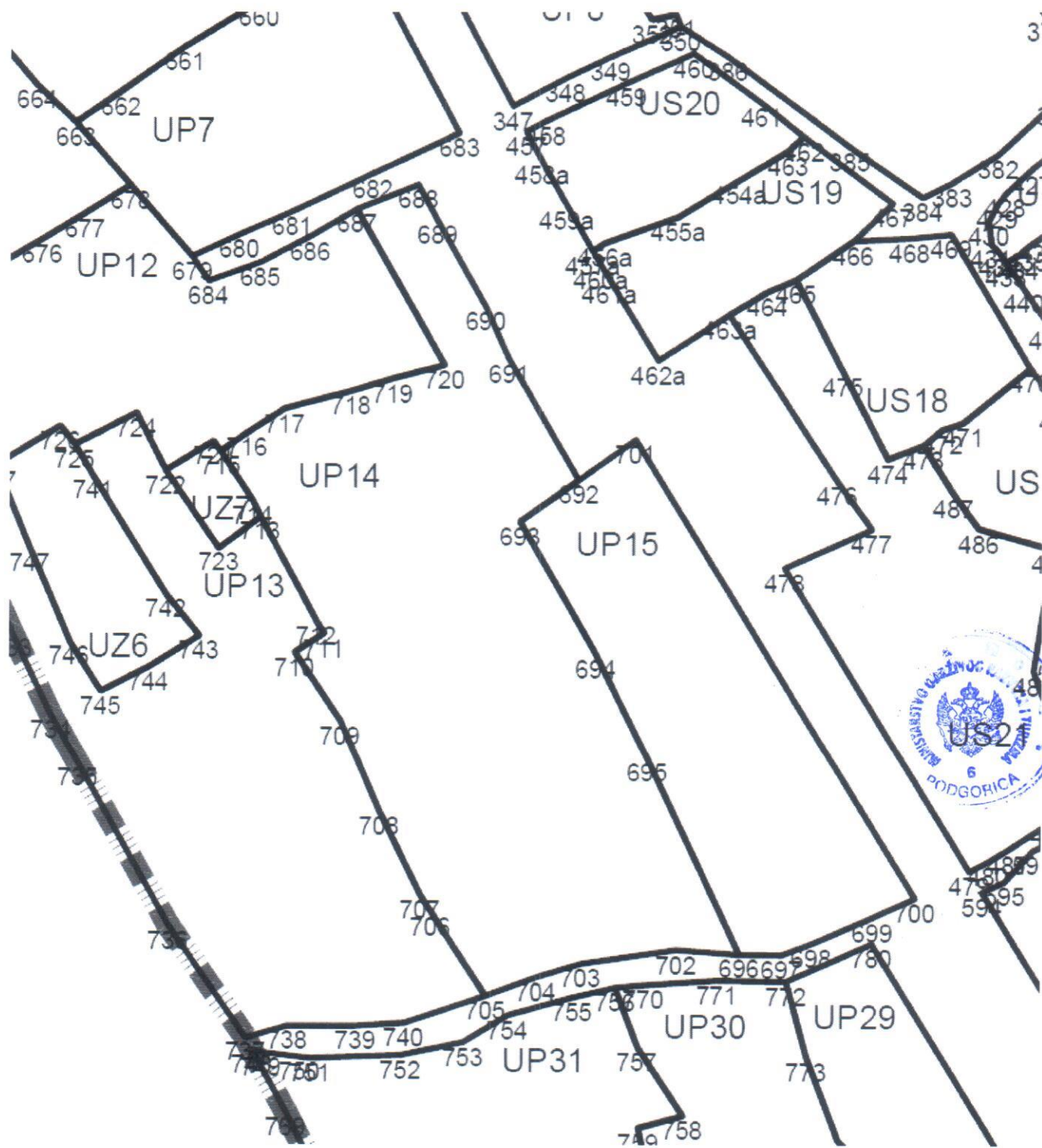
BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILLO



KOORDINATNE TAČKE

PLANIRANO STANJE
CRTEŽ
PARCELACIJA I KOORDINATNE TAČKE
RAZMERA 1:1000
LIST BR. 19
DATUM 2012.

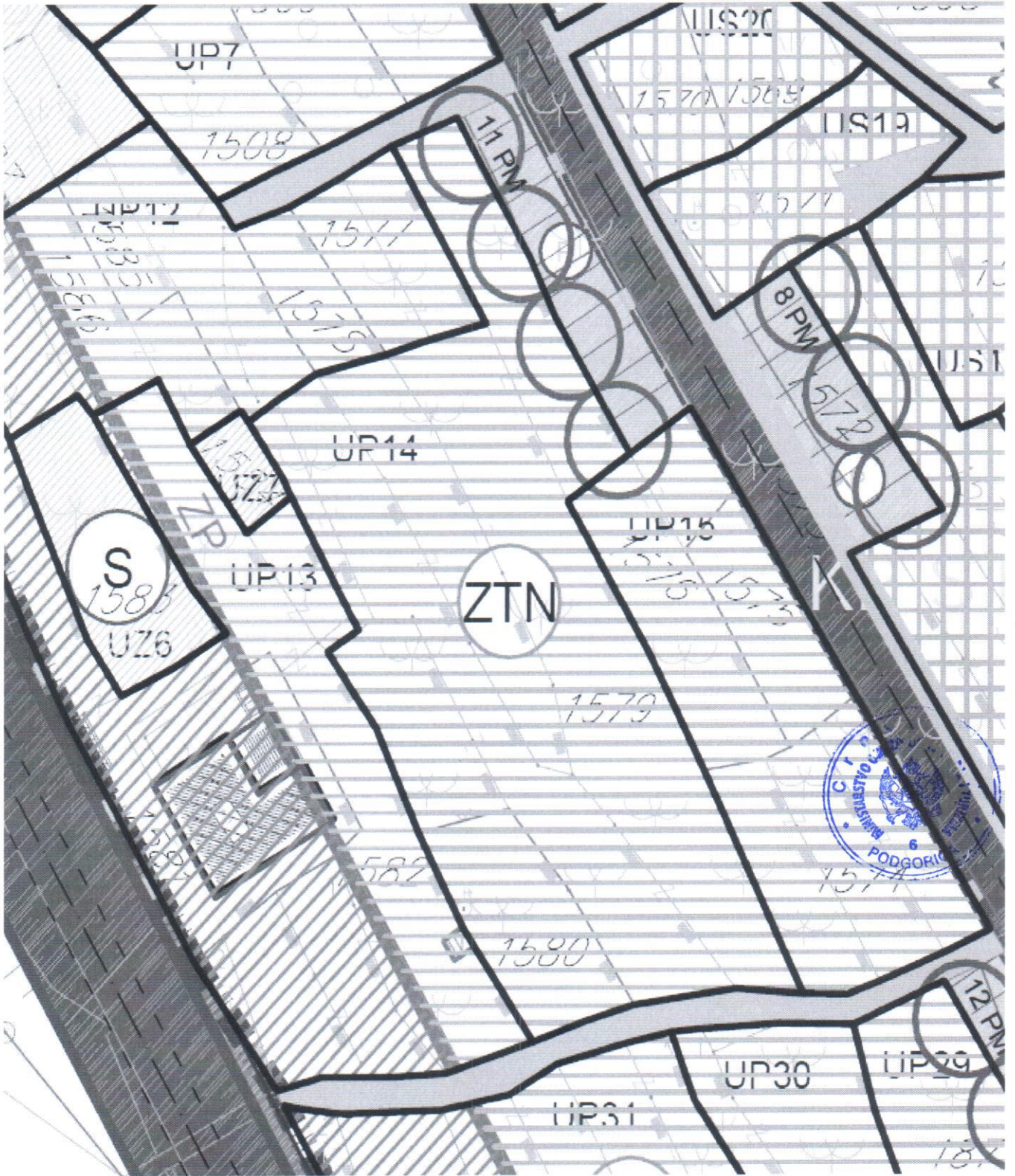














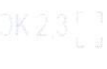



	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	TROTOAR
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	PARKING
	LINEARNO ZELENILO
	ZELENILO PJEŠAČKE ULICE
	SKVER
	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA SEOSKE CJELINE
	ZELENILO TURISTIČKOG NASELJA
	SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
	ZAŠTITNO ZELENILO

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





	BIOPREČIŠĆIVAČ
	OTPADNE VODE BIOPREČIŠĆIVAČ PREČIŠĆENE 97%
	SMJER ODVOĐENJA
ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	
	PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	
	POSTOJEĆI 10 KV KABAL
	POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 KV "KRSTAC"
	PLANIRANA TRASA NN KABLOVA
	NOVA MBTS 10/0,4 KV "KRSTAC 2"
TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA	
	POSTOJEĆI OPTIČKI KABL TC Budva - TC Bar
	PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 ili 4 PVC cijevi Ø110mm)
	PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 150x110x110cm)
	PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 90x80x90cm)
	PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 200x160x190cm)
	PLANIRANI IZDVOJENI (UDALJENI) PRETPLATNIČKI STEPEN



DEL PROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRAĐIVAČ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVIĆI

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

SAOBRAĆAJ
I INFRA-
STRUKTURNI
SITEMI

RAZMJERA

1:1000

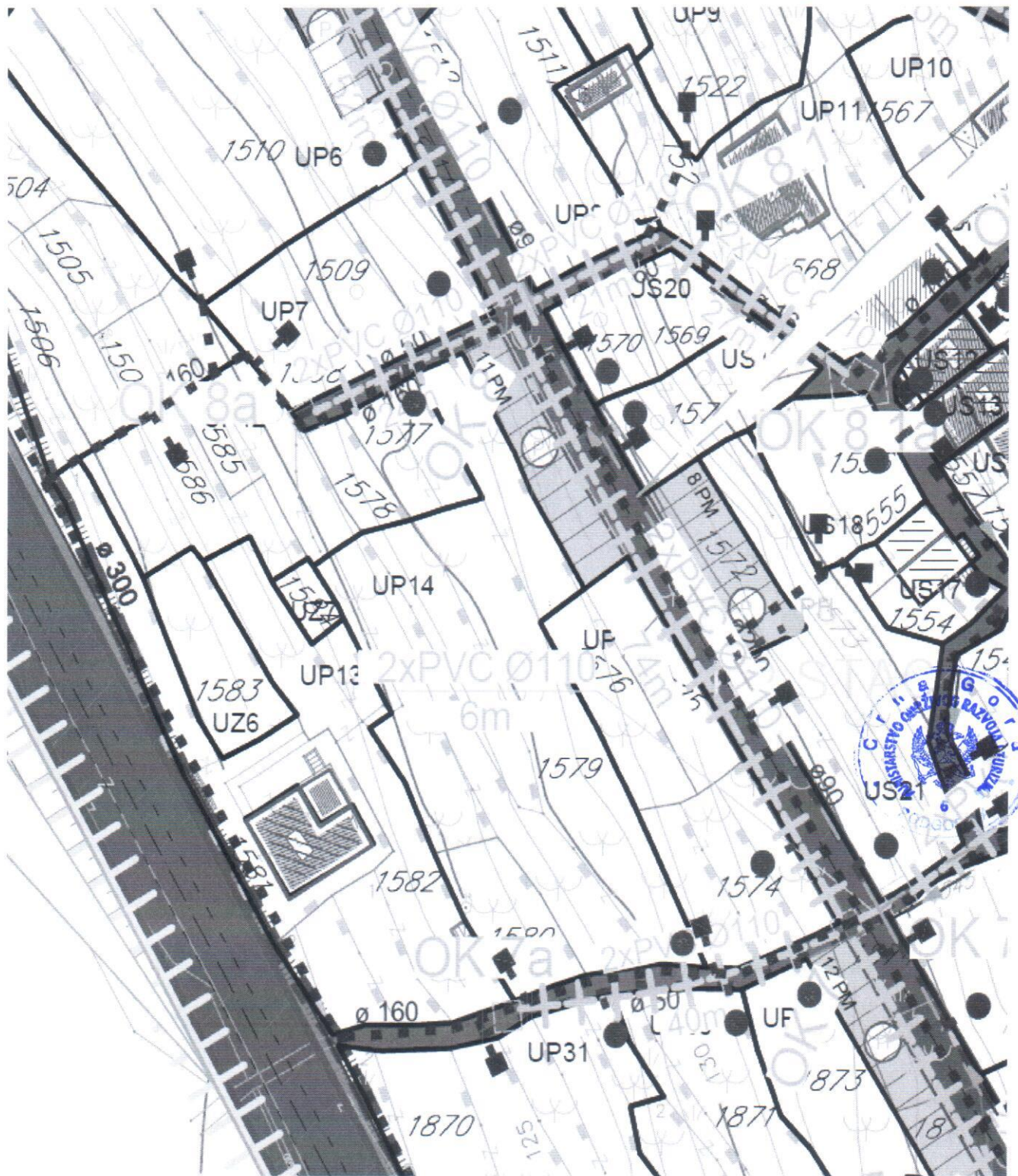
LIST BR.

21

DATUM

2012.





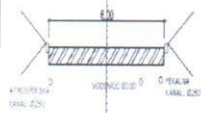
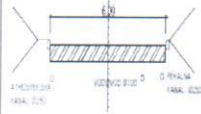
SPISAK KOORDINATA TEMENIH POLIGONA SAOBRAĆAJNICA

SAOBRAĆAJNICA A

A1	A2	A3	A4
Y=65759155 X=46754514	R=30.00 Gama=97°46'51" Igl=8.06 Tgl=8.06 Dk=17.07 Bk=6.57	R=30.00 Gama=127°46'22" Igl=22.08 Tgl=22.08 Dk=74.03 Bk=6.73	R=30.00 Gama=50°11'29" Igl=28.94 Tgl=28.94 Dk=52.47 Bk=7.77
	Y=6575945.50 X=467533.05	Y=6575924.23 X=4675352.25	Y=6575724.24 X=4675632.25
A5	A6	A7	A8
R=30.00 Gama=97°12'26" Igl=20.64 Tgl=20.64 Dk=17.75 Bk=42.88	R=25.00 Gama=107°24'49" Igl=36.01 Tgl=36.01 Dk=13.82 Bk=14.36	R=50.00 Gama=25°54'42" Igl=11.91 Tgl=11.91 Dk=23.48 Bk=14	Y=6575803.42 X=4675798.52
Y=6575724.66 X=46757532	Y=6575804.54 X=4675763.47	Y=6575795.39 X=4675755.23	

R=1:100

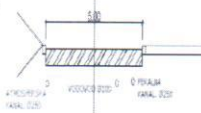
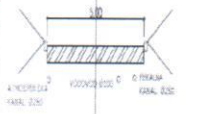
SAOBRAĆAJNICA A



SAOBRAĆAJNICA B

T1	T2	T3	T4
Y=6575724.53 X=4675665.44	R=30.00 Gama=97°27'31" Igl=6.62 Tgl=6.62 Dk=12.17 Bk=1.28	R=30.00 Gama=117°39'38" Igl=9.91 Tgl=9.91 Dk=19.74 Bk=4.19	R=30.00 Gama=99°21'40" Igl=6.73 Tgl=6.73 Dk=20.62 Bk=2.86
	Y=6575724.57 X=4675685.46	Y=6575720.71 X=4675736.83	Y=6575748.66 X=4675802.25
T5	T6		
R=200.00 Gama=97°14'56" Igl=5.67 Tgl=5.67 Dk=11.24 Bk=0.98	Y=6575655.62 X=4675953.49		
Y=6575682.29 X=4675917.84			

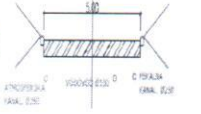
SAOBRAĆAJNICA B



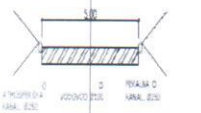
SAOBRAĆAJNICA C

C1	C2	C3	C4
Y=657570.19 X=4675704.23	R=30.00 Gama=97°54'52" Igl=8.30 Tgl=8.30 Dk=16.15 Bk=1.13	R=60.00 Gama=127°29'41" Igl=19.36 Tgl=19.36 Dk=36.38 Bk=2.36	Y=6575816.57 X=4675632.27
	Y=6575768.59 X=4675683.27	Y=6575798.38 X=4675636.42	

SAOBRAĆAJNICA C



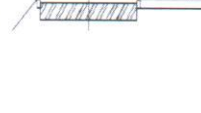
SAOBRAĆAJNICA D



SAOBRAĆAJNICA D

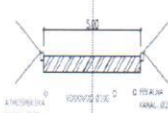
D1	D2	D3	D4
Y=6575884.99 X=4675663.24	R=50.00 Gama=117°59'31" Igl=5.25 Tgl=5.25 Dk=10.46 Bk=6.27	R=100.00 Gama=127°38'41" Igl=14.50 Tgl=14.50 Dk=48.05 Bk=2.96	R=100.00 Gama=118°18'18" Igl=5.38 Tgl=5.38 Dk=12.75 Bk=4.21
	Y=6575893.07 X=4675788.53	Y=6575882.35 X=4675748.82	Y=6575882.76 X=4675832.65

SAOBRAĆAJNICA D

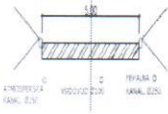


SAOBRAĆAJNICA C

C1	C2	C3	C4
Y=657570.19 X=4675704.23	R=30.00 Gama=97°54'52" Igl=8.30 Tgl=8.30 Dk=16.15 Bk=1.13	R=60.00 Gama=127°29'41" Igl=19.36 Tgl=19.36 Dk=36.38 Bk=2.36	Y=6575816.57 X=4675632.27
	Y=6575768.59 X=4675683.27	Y=6575798.38 X=4675636.42	

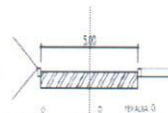


SAOBRAĆAJNICA D



SAOBRAĆAJNICA D

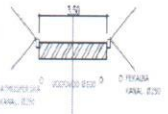
D1	D2	D3	D4
Y=6575884.99 X=4675663.24	R=50.00 Gama=117°59'31" Igl=5.25 Tgl=5.25 Dk=10.46 Bk=6.27	R=100.00 Gama=127°38'41" Igl=14.50 Tgl=14.50 Dk=48.05 Bk=2.96	R=100.00 Gama=118°18'18" Igl=5.38 Tgl=5.38 Dk=12.75 Bk=4.21
	Y=6575893.07 X=4675788.53	Y=6575882.35 X=4675748.82	Y=6575882.76 X=4675832.65



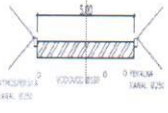
SAOBRAĆAJNICA D

D5	D6	D7	D8
R=200.00 Gama=97°12'26" Igl=4.95 Tgl=4.95 Dk=10.96 Bk=0.96	R=45.00 Gama=147°21'17" Igl=5.91 Tgl=5.91 Dk=21.13 Bk=2.13	R=50.00 Gama=107°28'51" Igl=4.58 Tgl=4.58 Dk=15.24 Bk=4.21	R=30.00 Gama=97°14'56" Igl=5.67 Tgl=5.67 Dk=12.48 Bk=0.96
Y=6575785.49 X=4675783.39	Y=6575771.76 X=4675914.31	Y=6575754.33 X=4675927.41	Y=6575738.56 X=4675944.55
D9	D10	D11	D12
R=25.00 Gama=97°14'29" Igl=5.49 Tgl=5.49 Dk=10.82 Bk=0.60	R=70.00 Gama=147°21'17" Igl=5.91 Tgl=5.91 Dk=30.82 Bk=2.66	R=75.00 Gama=97°27'22" Igl=4.76 Tgl=4.76 Dk=15.49 Bk=2.28	R=200.00 Gama=97°12'22" Igl=4.00 Tgl=4.00 Dk=12.75 Bk=0.49
Y=6575725.64 X=4675930.28	Y=6575690.43 X=4675985.78	Y=6575688.20 X=4676044.87	Y=6575678.56 X=4676102.83
D13			
Y=6575672.11 X=4676225.58			

SAOBRAĆAJNICA D1



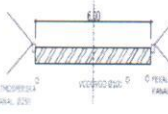
SAOBRAĆAJNICA E



SAOBRAĆAJNICA E

E1	E2	E3	E4
Y=6575593.91 X=4676287.38	R=25.00 Gama=92°19'53" Igl=12.28 Tgl=12.28 Dk=22.83 Bk=2.85	R=25.00 Gama=137°49'32" Igl=3.03 Tgl=3.03 Dk=6.03 Bk=4.18	R=25.00 Gama=97°34'47" Igl=2.89 Tgl=2.89 Dk=4.28 Bk=0.89
	Y=6575605.71 X=4676134.45	Y=6575603.63 X=4676148.83	Y=6575605.50 X=4675633.59
E5			
Y=6575605.54 X=4676203.98			

SAOBRAĆAJNICA F



SAOBRAĆAJNICA F

F1	F2	F3	F4
Y=6575773.35 X=4675907.19	R=10.00 Gama=19°30'54" Igl=8.31 Tgl=8.31 Dk=13.87 Bk=1.00	R=300.00 Gama=147°18'46" Igl=7.58 Tgl=7.58 Dk=74.77 Bk=2.34	R=150.00 Gama=43°17'18" Igl=18.52 Tgl=18.52 Dk=11.30 Bk=1.34
	Y=6575788.67 X=4675915.83	Y=6575818.18 X=4675833.44	Y=6575882.80 X=4675758.48
F5			
Y=657624.18 X=4675712.26			

GRANICA STUDIJA LOKACIJE

SAOBRAĆAJNICA

PARKING

TROTTOAR

PEŠAČKA STAZA



PLANIRANO STANJE

SAOBRAĆAJ

ŠKALA

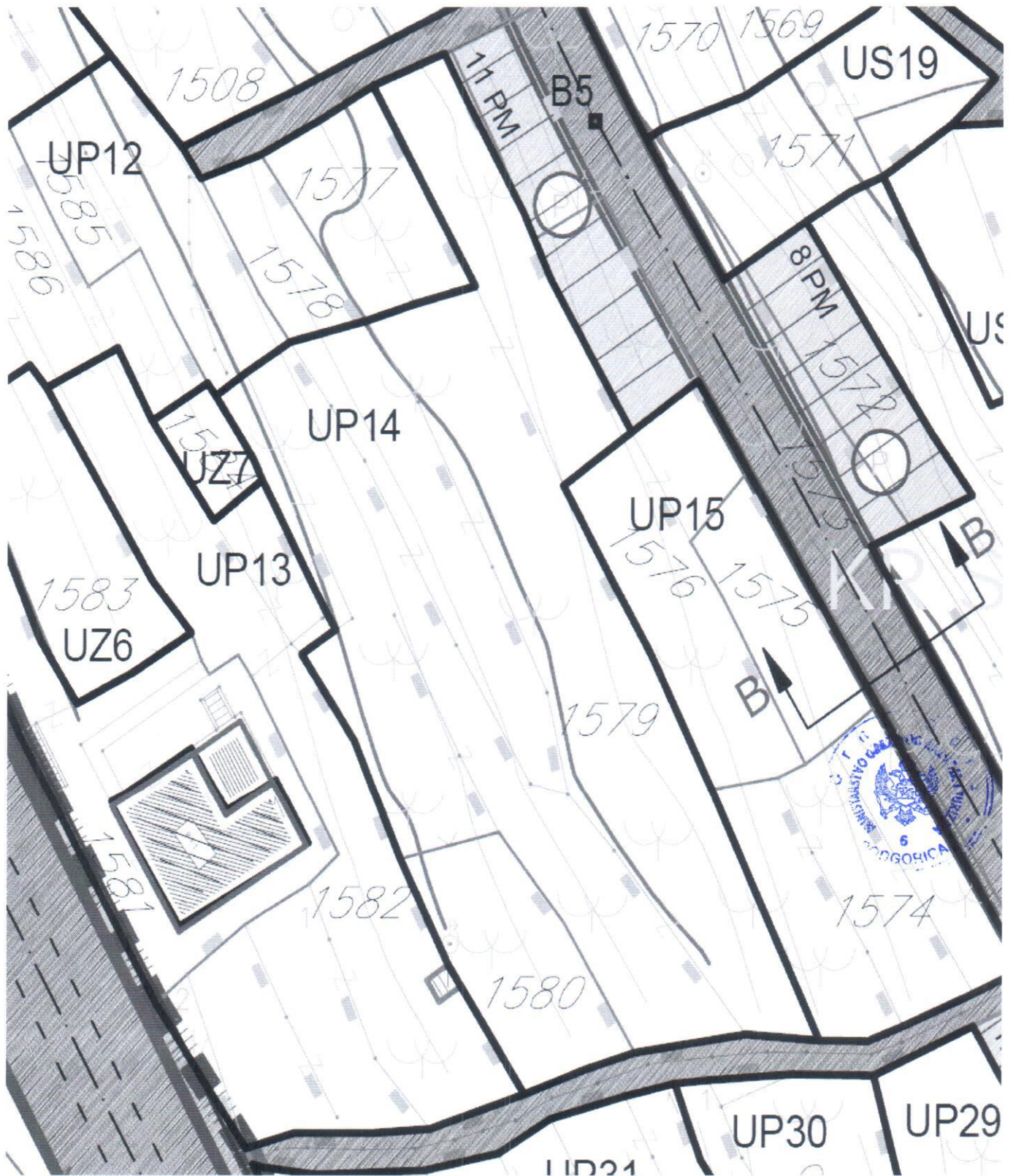
1:1000

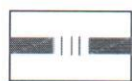
LIST

22

PROJEKT

2012





GRANICA STUDIJA LOKACIJE

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDIJEVANJE



VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD



UKIDANJE VODOVODA



POSTOJEĆA CRPNA STANICA



PLANIRANA CRPNA STANICA



PLANIRANI REZERVOAR

FEKALNA KANALIZACIJA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU



BIOPREČIŠĆIVAČ



OTPADNE VODE BIOPREČIŠĆIVAČ
PREČIŠĆENE 97%



SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRAĐIVAČ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVIĆI

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

VODOVODNA
MREŽA,
FEKALNA I
ATMOSFERSKA
KANALIZACIJA

RAZMJERA

1:1000

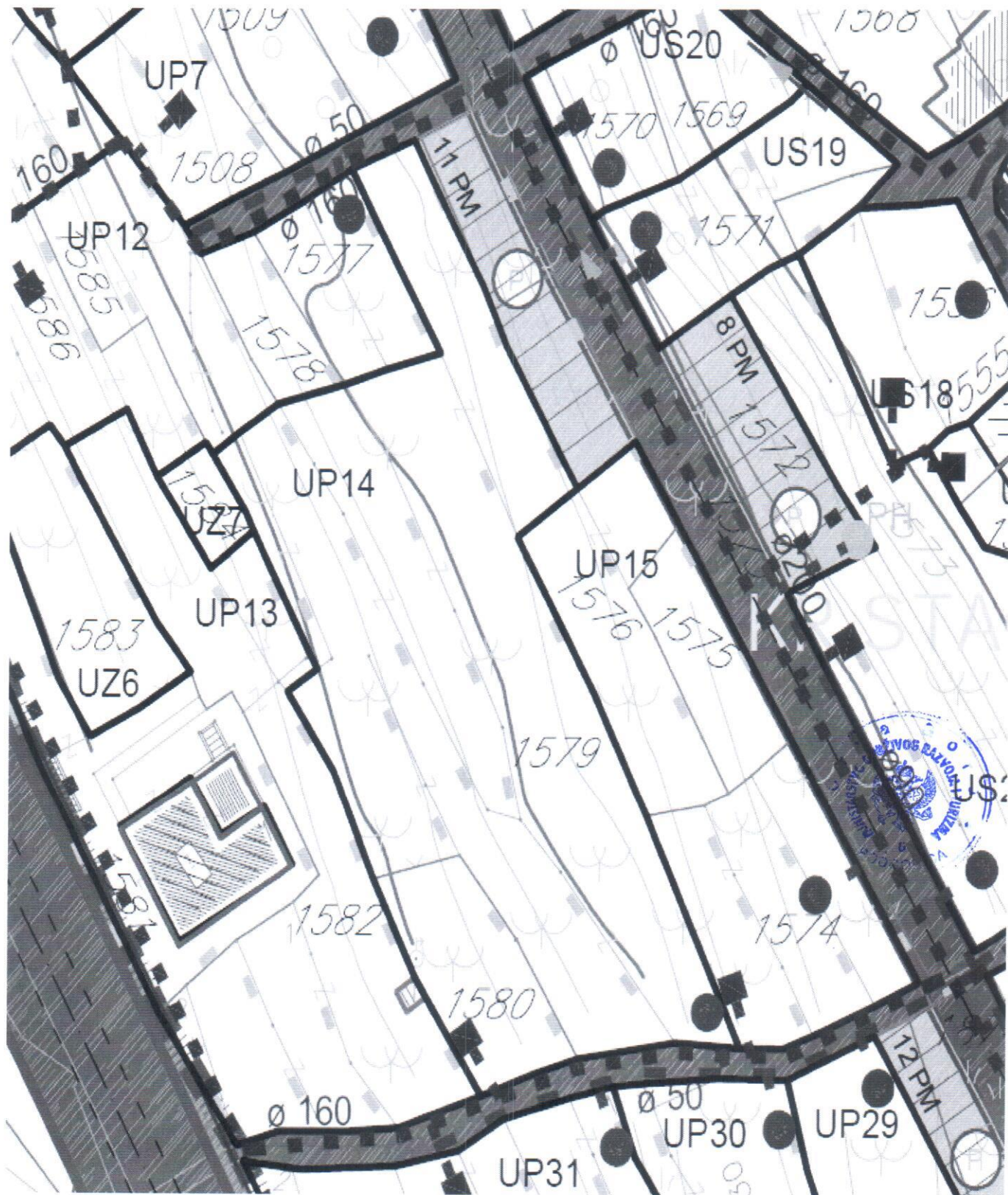
LIST BR.

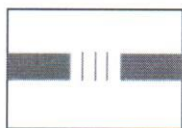
23

DATUM

2012.







GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI 10 KV KABAL



POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 KV "KRSTAC"



PLANIRANA TRASA NN KABLOVA



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

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVIĆI

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

ELEKTRO
ENERGETSKA
MREŽA

RAZMJERA

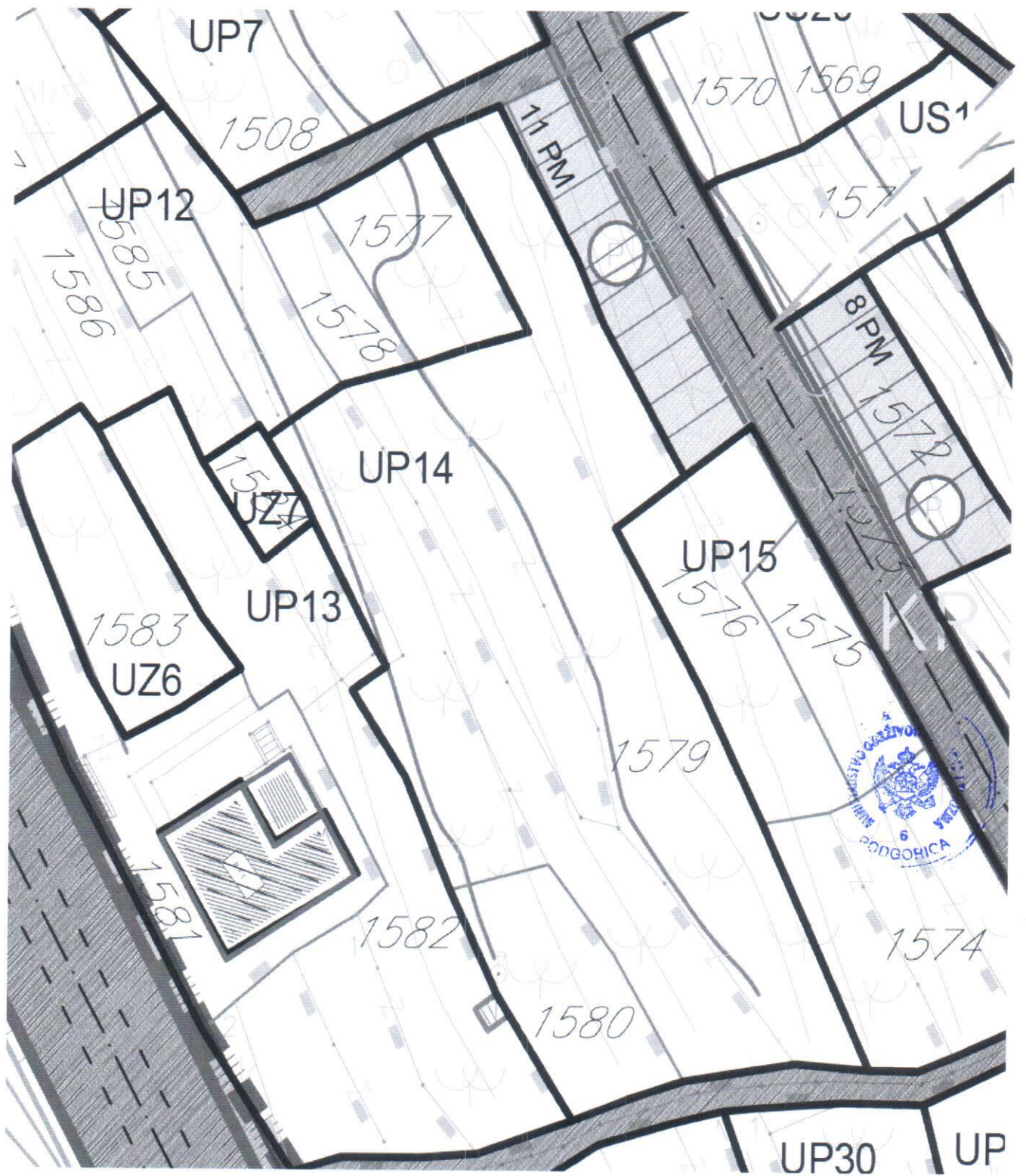
1:1000

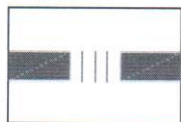
LIST:BR.

24

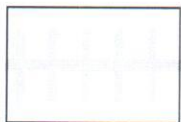
DATUM

2012.





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI OPTIČKI KABL TC Budva -TC Bar



PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 ili 4 PVC cijevi
Ø110mm)

OK n.n

PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
150x110x110cm)

OK na

PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih
dimenzija 90x80x90cm)

OK 2,3

PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
200x160x190cm)

IPS 
(UPS)

PLANIRANI IZDVOJENI (UDALJENI)
PRETPLATNIČKI STEPEN

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVIĆI

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

TELEFONIJA

RAZMJERA

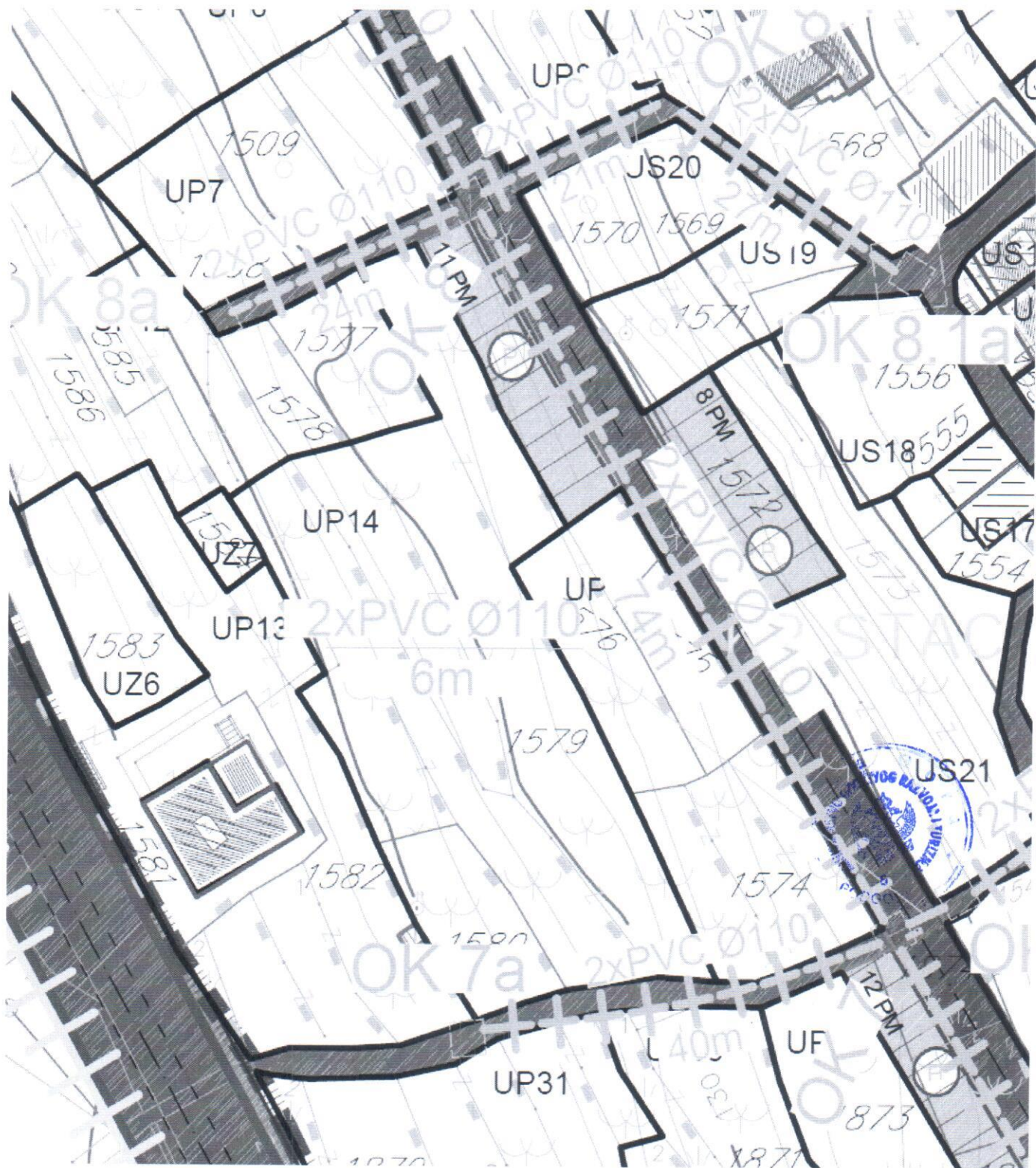
1:1000

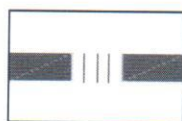
LIST BR.

25

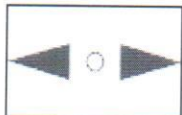
DATUM

2012.





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



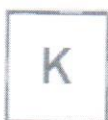
UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI
SA PREĆISĆIVAČEM

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"KRSTAC"
REŽEVIĆI

PLANIRANO
STANJE

ORTEŽ

EKOLOGIJA

RAZMJERA

1:1000



DATUM 6
PODGORICA
2012.

