



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO  
Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova  
Broj: 1062-577/8  
Podgorica, 05.06.2019.godine

**Goliš Miroslav**

BEOGRAD  
Vidikovački venac 46A

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 1062-577/8 od 05.06.2019.godine za građenje turističkog naselja 1 na urbanističkim parcelama UP1a i UP1b, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“-izmjene i dopune (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 13/17), opština Budva.

Dostavljeno:

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE


Branka Nikić



---

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica  
TEL: (+382) 20 446-288; FAX: (+382) 20 446-215  
Web: [www.mrt.gov.me](http://www.mrt.gov.me)

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

	<b>DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO</b> Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj:1062-577/8 Podgorica 05.06.2019.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 <b>Goliš Miroslav iz Beograda</b> izdaje:	
	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije	
	za građenje turističkog naselja 1 na urbanističkim parcelama <b>UP1a i UP1b</b> , u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“-izmjene i dopune (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 13/17), opština Budva.	
	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>Goliš Miroslav iz Beograda</b>
1	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	Prema grafičkom prilogu broj 0.1 „Topografsko katastarski plan sa granicom obuhvata i koordinatama granice“, predmetna lokacija je neizgrađeno zemljište.	
2.	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
2.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>	
	Namjena prostora u okviru predmetne lokacije je turističko naselje (T2) kategorije 4* ili 5*. Turističko naselje 1 sadrži osnovni objekat turističkog naselja – hotel, sa depadansima i vilama, koje je potrebno projektovati kategorije 4* ili 5*. U okviru UP 1a projektovati osnovni objekat – hotel i depadanse. U okviru UP 1b projektovati vile. U turističkom naselju (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ i depadansima. Ukupna površina prostora planirana za	

	osnovni objekat - hotel je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%. Procenat smještajnih kapaciteta i ukupne površine osnovnog objekta – hotela, potrebno je računati na planirane kapacitete za cijelo turističko naselje 1 (UP 1a i UP 1b).
<b>2.2.</b>	<b>Pravila parcelacije</b>
	<p>Uslovi za parcelaciju</p> <p>Planom parcelacije, datom na grafičkom prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date ažuriranom topografskokatastarskom podlogom. Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m<sup>2</sup> se može smatrati greškom. Urbanistička parcela ima obezbijeđen direktan pristup sa javne saobraćajnice.</p> <p>Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu. Kote koje su date u prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.</p> <p>Turističko naselje 1 obuhvata urbanističke parcele UP 1a i UP 1b. Urbanističku parcelu UP 1a koju čine djelovi katastarskih parcela br.1794/4,1794/5,2601,2602,2604,2605, 2606,2610,2614,2616/1,2616/2,2704,2970/1 i 2907/2 i kat.parcela br.2603,2607,2608, 2609,2612 i 2613 sve KO Reževići;</p> <p>Urbanističku parcelu UP 1b čine sljedeće katastarske parcele: dio 2606, dio 2610, 2611, dio 2614, dio 2615, dio 2616/1, dio 2616/2 i dio 2704 sve KO Reževići u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“-izmjene i dopune (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 13/17), opština Budva.</p> <p>Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar. Ukoliko granice UP 1a i UP 1b neznatno odstupaju od granica katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18).</li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (“ Sl. List CG”, br. 060/18).</li> </ul>
<b>2.3.</b>	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	<p><b>Uslovi za regulaciju</b></p> <p>Regulacione i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka prikazanim na Planu parcelacije, regulacije i nivelacije. Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je takođe data u grafičkom prilogu. Potrebno je poštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Planom parcelacije, regulacije i nivelacije. Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele) i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6. Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija). Ove površine ne ulaze u obračun zauzetosti i BRGP ako su u nivou</p>

konačno nivelisanog terena. Bruto građevinska površina koja je data tabelama /planirani prostorni parametri/ je površina etaža (LA) od koje se oduzima nekorisna površina etaže (NLA) i u pravilniku MEST EN 15221-6 je označena sa GFA. Idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu 17 Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja. Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

#### **Uslovi za nivelaciju**

Visinska regulacija je u planu definisana maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojnomo vrednošću /1-10/ za svaku urbanističku parcelu, prikazano na grafičkom prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije. Po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote gotovog nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 Pravilnika o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano. Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi 17 planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4\* i 5\*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata. Površina podzemnih etaža ne ulazi u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaže, ili instalacione /tehničke/ etaže. Otvoreni bazeni, uređene terase na terenu, "zelene" krovne površine i žardinjere na terasama ne ulaze u obračun BRGP. Bruto građevinske površine na parcelama infrastrukture ne ulaze u obračun BRGP. Sve ostale površine se obračunavaju po MEST EN 15221-6. Nivelaciono rješenje definisano je kotom prve etaže. Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja (najniže nadzemne etaže) bude maksimalno 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena, u zavisnosti od kota pristupnih saobraćajnica određenih kroz Glavne projekte saobraćajnica.

#### **OPŠTI USLOVI**

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o

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

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

Ukoliko nakon urađenog projekta geoloških istraživanja tla i urađene pejzažne taksacije i prepoznavanja vrijednih vegetacijskih sklopova dođe do nemogućnosti realizacije objekata shodno idejnom rješenju prilikom izrade idejnog i glavnog projekta može doći do pomjeranja objekata u okviru građevinske linije na urbanističkoj parceli. Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni. U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

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

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Minimalni potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehnički uslovima i kategorizaciji turističkog smještaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili nadzemnim /suterenskim/ etažama. Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata. Pri projektovanju podzemne garaže moraju se poštovati važeći propisi i standardi za tu vrstu objekata. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i 18 prenamjena prostora za parkiranje. Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnice, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.). Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima. U okviru ove parcele nalazi se postojeća vodena površina /površinske vode/ koju je potrebno regulisati u vidu zatvorenog kanala koji bi išao ispod temelja objekta ili izmjestiti van građevinske linije ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja. Regulaciju vodotoka izvršiti: • Kao dio pripremnih radova u okviru UP, ukoliko se vodotok reguliše u vidu zatvorenog kanala, kroz projektno tehničku dokumentaciju koja će profil zatvorenog kanala dimenzionisati na kapacitet maksimalnih voda; • Kroz projektno tehničku dokumentaciju uređenja terena parcele, ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i to tako da je moguće potok uređivati i van građevinskih linija. Predlaže se njegovo pejzažno uređenje po smjernicama iz uslova za ozelenjavanje a da

	<p>se oko njega eventualno planiraju pjacete, pješačke staze, fontane i slični elementi. Ograđivanje Parcele se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom: • parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m • zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje • vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. • oko infrastrukturnih objekata (rezervoari za vodu, trafostanice, crpne stanice i sl.), ukoliko se nalaze izvan objekata, formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu;</p>
3.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda</b>  Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja. Elementarne nepogode mogu biti: - Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi i dr.); - Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.); - drugi oblik opšte opasnosti (tehnicko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.) Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih žvota). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.</p> <p><b>Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa</b>  Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija: - Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala. - Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.. - Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji. - Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. - Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova. Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine). - Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima</p>

temeljnih greda sa stubovima konstrukcije. Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema: 94 - Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla. - Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala za izradu vodova infrastrukture. - Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija. - Podzemne električne instalacije treba obezbediti uređajima za isključenje pojedinih reiona. - Pri projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima. - U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbedi nesmetano odvijanje saobraćaja. U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

### **Smjernice za aseizmičko projektovanje**

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija mogu biti primijenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem. Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:
- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
- temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
- temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- treba obezbediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehanicko ispitivanje tla. Za potrebe investitora, GEOTEHNIKA iz Nikšića 2007. godine je uradila preliminarni elaborat o geotehničkim svojstvima terena na ovoj lokaciji. Analizom istog moguće se zaključiti sledeće:

- da dosadašnji nivo geotehničkog i inženjerskogeološkog istraživanja ne sprečava 95 formiranje zamišljene koncepcije Idejnog rješenja ili Idejnog projekta

turističkog kompleksa na Smokvici na potpunom istraživanom terenu. - na središnjem dijelu kompleksa nalazi se kamena drobina i blokovi sipari koji su neadekvatni kao podloga za fundiranje objekata. Ovaj materijal je neophodno ukloniti. Isti je idealan, kao gračevinski materijal za dalju obradu kao i za nasipanje i formiranje novih plaća ili za izradu posteljice puteva. Na ovim djelovima potrebno je predvidjeti veću ukopanost objekata a ove prostore iskoristiti za garaže odnosno parkiranje vozila. Elaborat je priložen uz planski dokument. Sadržaj seizmičke mikroneonizacije, kao uvid u geološku kartu, ukazuju na naglašenu potencijalnu „dinamičku nestabilnost“ većeg dijela prostora koji obuhvata predmetni urbanistički projekat, zbog činjenice da je padina koja čini najveći dio tog prostora, vrlo strma i da je istovremeno grade relativno debele naslage (10-15 m, pa i znatno više) nevezanog materijala koji će u dinamičkim uslovima dejstva zemljotresa vrlo vjerovatno postati nestabilan i usloviti pokretanje (klizanje) tog materijala niz padinu. Na karti seizmičke mikroneonizacije reon Urbanističkog projekta „T.N. Smokvice“ je označen kao „nepovoljan za urbanizaciju i izgradnju“. To je svakako načelna deklaracija, koja ukazuje da ne treba izvoditi temeljenje u pomenutom „nevezanom materijalu“ (koji grade drobinski materijal-zaglinjena drobina, breča, glibna, ...) veće debljine. Debljina tog materijala je u fazi izrade te karte – samo orjentaciono utvrđena. Prostor koji obuhvata predmetni projekat, nije neophodno „izolovati“ za urbanizaciju i gradnju ali mu u planiranju i projektovanju treba posvetiti posebnu pažnju, koja mora da obuhvati: detaljno ispitivanje njegovih karakteristika-do osnovne, čvrste stijene (strukturne grade, debljine nevezanog materijala, nosivosti, i td.). Ovo je posebno važno jer se planom predviđa mogućnost korišćenja ukopanog prostora kao garažni prostor-što je načelno moguće ali uz temeljenje na osnovnoj stijeni. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

**ODGOVOR GEOLOGA NA DOPIS MINISTARSTVA ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA broj 04-1363/32-2014 OD 28.03.2016.godine** Treba imati u vidu da je prava seizmička mikroneonizacija za Opštinu Budva sa pripadajućom teritorijom, kao i za ostale primorske opštine i Cetinje, jedino rađena odmah posle katastrofalanog zemljotresa na Crnogorskom primorju 1979.godine i kao takva još je uvijek dobra seizmološka podloga za detaljna istraživanja pojedinih lokaliteta. Za potrebe Idejnog i Glavnog građevinskog projekta, opravdano je izvesti namjenska mikrosezmička detaljna istraživanja kada postojeće podloge pokazuju opravdanost takvih radova, a za plansku dokumentaciju koristiti postojeću fondovsku dokumentaciju. Znači, nije svrsishodno sada raditi neka dodatna seizmološka istraživanja, a niti ona mogu biti „osnov za reviziju planskog koncepta“. Mikrosezmička je samo jedan od činilaca u okviru neophodnih detaljnih geoloških istraživanja, kao podloga za izradu građevinskog projekta. Ako je neka lokacija nepovoljna za urbanizaciju, definisano sa mikrosezmičkog aspekta tj. ako je neka zona označena sa oznakom n, to ne znači da je gradnja isključena i nemoguća. Pravilnim tretiranjem takvih lokaliteta i dodatnim ulaganjima u sanacije terena, takvi lokaliteti mogu da se dovedu do nivoa građevinskog zemljišta. Da bi se pokazala uslovna nepodobnost neke površine za urbanizaciju potrebno je razmatrati više parametara iz oblasti geologije, kao što su: morfologija terena, geološki sastav i inženjerskogeološke i hidrogeološke karakteristike predmetnog terena, mikrosezmički parametri, savremeni geodinamički procesi i dr. U okviru jednog urbanističkog kompleksa, ne bi trebalo zanemarivati pojedine uslovno nestabilne mikrolokacije, nego ih ozbiljno sagledati, istražiti i ujedno privesti nekoj namjeni. Samim tim neće biti niti neka



potencijalna opasnost za neposredna urbanizovana područja, a mogu se privesti određenoj namjeni. Čak se i ona mogu urbanizovati uz poštovane određenih preporuka, nakon izvedenih projekata sanacija i uz pridržavanje strožijih pravila tokom gradnje objekata.

#### **Zaštita 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. Takode, 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 objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“ broj 30/91). U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju. Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je uraditi Elaborat zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja a na šta je potrebo pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju.

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 .

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja I upotrebe (”Sl.list RCG”, br.54/01),

#### **4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

**SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE** Konceptija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Drugim riječima da se stimuliše razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljeđu i ljudskim potencijalnim pruža optimalne uslove. Prostorno rešenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su: - racionalno korišćenje građevinskog područja; - da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora; - da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru Plana ne ugrožavaju životnu sredinu; Naime, za Izmjenu i

dopunu Urbanističkog projekta Turističko naselje Smokvice je rađena strateška procjena uticaja na životnu sredinu i data saglasnost broj 06-063-563/2-2015 od 14.01.2016. godine na Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu. Po Mišljenju Ministarstva održivog turizma broj 04-1363/32-2014 od 28.03.2016.godine, urađene su minimalne izmjene koje su imale za posledicu i Izmjene i dopune Strateške procjene čiji rezime dajemo u nastavku teksta.

**Rezime Izvještaja o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu za Izmjene i dopune Urbanističkog projekta "Turističkog naselja Smokvice" Opština Budva Opšti i posebni ciljevi strateške procjene uticaja**

Opšti ciljevi strateške procjene definisani su na osnovu zahtjeva i ciljeva u pogledu zaštite životne sredine u drugim planovima i programima, kao i ciljeva zaštite životne sredine utvrđenih na nacionalnom i međunarodnom nivou. Posebni ciljevi zaštite životne sredine planskog područja utvrđeni se na osnovu analize postojećeg stanja životne sredine i značajnih pitanja, problema, ograničenja i potencijala planskog područja, kao i prioriteta za rješavanje ekoloških problema, a u skladu su sa opštim ciljevima i načelima zaštite životne sredine.

**Opis mogućih značajnijih uticaja na životnu sredinu i mjera za ublažavanje tih uticaja** Imajući u vidu planski koncept određeni su Posebni ciljevi za ovaj plan koji se oslanjaju na opšte ciljeve zaštite životne sredine.

- Biološka raznovrsnost i zaštićena prirodna dobra Smanjenje broj vrsta - Ovaj uticaj je ocjenjen kao negativan i lokalnog je karaktera. Uticaj na zaštićene ili ugrožene vrste ili njihova staništa, ili ekološki osjetljiva područja - Uticaj je neutralan, odnosno nema uticaja ili je on neznatan.

- Zelene površine Uticaj na zelene površine je ocjenjen kao neodređen.

- Pejzaž Narušavanje panoramske vrijednosti pejzaža - Uticaj je ocjenjen kao neutralan, odnosno uticaj je neznatan. Vizualno ometanje postojećih građevina i prirodnih znamenitosti - Ovaj uticaj je ocjenjen kao neutralan, odnosno uticaja nema.

- Obala Neometan prilaz obali i slobodna šetnja duž obale - Ovaj uticaj je ocijenjen kao neodređen. Prirodna ili izgrađena obala - Ovaj uticaj je ocijenjen kao neodređen.

- Kvalitet priobalnog mora Uticaj na kvalitet priobalnog mora je ocjenjen kao neodređen.

- Pобољшanje vodosnabdijevanja područja Izgradnja sistema vodosnabdijevanja koji omogućavanje vodosnabdijevanje svim korisnicima je ocijenjen kao pozitivan uticaj, dok je povećana potreba za vodom ocjenjena kao negativan uticaj. - Pобољшanje odvodnje otpadnih voda područja Urbanističkim projektom se planira razdvajanje fekalnih i atmosferskih otpadnih voda. Ovaj uticaj je ocjenjen kao pozitivan

- Sistem prikupljanja, tretman i odlaganje komunalnog otpada Ovaj uticaj ocjenjen je kao pozitivan.

- Emisija štetnih materija Ovaj uticaj je ocjenjen kao neutralan, odnosno uticaj je neznatan.

- Racionalno korišćenje energije Ovaj uticaj je ocjenjen kao pozitivan.

**Zaključak**

Primjena UP ima pozitivan ekološki efekat jer onemogućuje neplansku i neadekvatnu izgradnju sa smjernicama za zaštitu i unapređenje životne sredine. Planirano je infrastrukturno opremanje (snabdijevanje vodom, električnom energijom, prečišćavanje otpadnih voda, selekcija i sakupljanje otpada i dr.), izgradnja sportsko-rekreativnih sadržaja i ozelenjavanje slobodnih površina u okviru planiranih namjena. Potencijalni negativni uticaji na pejzažne vrijednosti, biološku raznovrsnost i zaštićena područja svedeni su na ekološki i prostorno prihvatljive okvire ukoliko se ispoštuju planske

smjernice i mjere za smanjenje negativnih uticaja date Planom i Strateškom procjenom uz sprovođenje mjera monitoringa. Uticaji pojedinačnih projektnih rješenja u zahvatu Izmjena i dopuna UP-a biće tretirani u okviru procedure procjene uticaja na životnu sredinu, a u skladu sa vrstom i karakteristikama projekta odnosno objekata za koje se rade.

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-1003/2 od 15.04.2019.godine

## 5. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m <sup>2</sup> )	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m <sup>2</sup> )	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m <sup>2</sup> )	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m <sup>2</sup> /ležaju)
UP1a	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	64 649	60%	38 789,4	51 719	94,03
UP1b	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	16 339	60%	9 803,4	13 071	90,15

**Procenat zelenih i slobodnih površina na nivou turističkih naselja iznosi 80% tj. 94,1 m<sup>2</sup> / po korisniku/ležaju.**

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

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

- prije izrade projekata uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih gradjevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- minimalna površina pod zelenilom 60 % u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze, vodene površine, saobraćajne

manipulativne površine itd. • ove zelene površine treba da budu organizovane tako da korisnicima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije. • obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja ,ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu. • posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, mediteranskog tujnja, puzavica, perena, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha. • Sadnice drveća treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan, • obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama i susjednim parcelama preporučuje se linerana sadnja • na ulazima u objekte, mogu se u parternom rješenju uvesti razne vrste cvijetnica, perena, sukulenti, i td. • voditi računa o vizurama prema moru, • planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem 22 fasada objekata, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola. • Na objektima sa ravnim krovom planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. • predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina • Urećenje ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta urećenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

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

Zimzeleni pojas makije (Orno-Quercetum ilicis) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja. Prije izrade projekata uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih gradjevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zastićenog zelenila. Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. ograničavanjem zona gradnje sprečavaju se znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti. Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održavanje mikroklimatskih uslova. Ovaj pojas iz tog razloga treba štititi u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje. Kako se navedene šumske zajednice nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored ispunjavanja te funkcije, ove šume su značajne i za održavanje vodnog režima u ljutom primorskom kršu - karstu, a takođe i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara. Predviđeni zaštitni pojasevi pored sanitarno-higijenske zaštite (ublažavanje temperaturnih ekstrema, dominantnih vjetrova) i zaštitu od erozije, omogućavaju stvaranje vizuelnih barijera između različitih fizičkih struktura Kao mjera zaštite postojeće vegetacije predlaže se

rekultivacija i regeneracija ovih površina, odnosno dodatno pošumljavanje ovih terena naročito na nagibima. Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim. Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se: • sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.); • rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera; • Pojedine primjerke koji su izgubili svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških); • Značaj ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova; • Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Kroz makiju je već primjetno probijanje alepskog i primorskog bora. Ovaj podmladak upućuje na prirodnu sukcesiju makije u viši sastojinski oblik; • Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i tjbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus 23 halepensis*, *Pinus pinea*, *Cupresus sempervirens*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Pistacia lencitus* i dr.) • Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalana starost sadnog materijala 5 godina. Poželjno je formiranje atraktivnih motiva kao što su šumarci borova i čempresa, kao i druge mogućnosti scenskih atrakcija kojima se pojačava potencijal pejzaža u svim godišnjim aspektima i fenofazama razvoja vegetacije. Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

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

- staze treba da prate konfiguraciju terena;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama mogu se planirati platoi za odmor (kamene ploče, kaldrma i od montažnih elemenata);
- obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost staza;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr. ili od montažnih drvenih elemenata i utabane zemlje);
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje);
- Veoma važno je u okviru podizanja zaštitnog zelenila obratiti pažnju na protivpožarnu zaštitu.
- osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže

• U praksi se pokazalo da one vrste koje dobro podnose ekstremne uslove sredine, bilo da je u pitanju visoka temperatura vazduha, duži sušni periodi kao i veliki stepen aerozagađenja, nisu baš poželjne kad je širenje požara u pitanju. To je dodatan razlog za podizanje mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

#### **Zaštitni zeleni pojas duž vodotoka**

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

površine treba da služe za zaštitu voda i to kako za održavanje čistoće, tako i u regulisanju režima tekućih površinskih i podzemnih voda. Maksimalno sačuvati prirodni ambijent a pažljivim intervencijama obale učiniti dostupnim i prijatnim mjestom za pasivni odmor posjetioca. Sadnja po obalama vodenih tokova formira se radi umanjenja isparavanja vode, zaštite vodotoka od zagađenja, učvršćivanja obala, padina i dr. Meću mnogim faktorima koji utiču na protok poseban značaj ima vodozaštitna vegetacija. Ona utiče na to da zemljište intenzivnije upija padavine, da sporije otiče do vodotoka, čime se otklanjaju jake poplave, a stvaraju vodotoci bogati vodom. Odsustvo vodozaštitnih pojaseva 24 kod malih rijeka vodi ka tome da nivo vode u toku ljeta jako opada. Izbor zasada u različitim kombinacijama treba da se sprovodi vodeći računa o zemljišnim uslovima i njihovog pozitivnog uticaja na hidrološki režim i mikroklimu mjesta.

### **Opšti predlog sadnog materijala**

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje. Konceptija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja, Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljavanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana. Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti. Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta. Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

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

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

6.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.
7.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu 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). U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8,3%, kao i vertikalne komunikacije liftovima. - Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. - Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.
8.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	-
9.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	-
10	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Akt br.1062-577/5 od 05.04.2019.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo Upravi za vode
11	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa 15 očekivanim etapama realizacije i data je: • kao IV FAZA realizacije za UP 1a, u okviru koje faze /siva boja sa oznakom IV/ planirana je izgradnja dijela turističkog naselja 1 na UP 1a kao i pratećeg dijela infrastrukture; • kao V FAZA realizacije za UP 1b, u okviru koje faze /žuta boja sa oznakom V/ planirana je izgradnja dijela turističkog naselja 1 na UP 1b kao i pratećeg dijela infrastrukture. Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja 1, definiše realizaciju UP 1a kao prvu fazu kompleksa, u sklopu koga je osnovni objekat - Hotel neophodno realizovati prvo kako bi čitavo turističko naselje 1 moglo biti opsluženo osnovnim zajedničkim sadržajima. Moguće je istovremeno započeti gradnju osnovnog objekta – hotela, depadansa i vila i nakon izgradnje dobiti jedinstvenu upotrebnu dozvolu ili prvo započeti gradnju osnovnog objekta - hotela pa depadanasa i vila sukcesivno. Obzirom na veličinu i kapacitete planiranog turističkog naselja

	omogućava se i realizacija urbanističke parcele po fazama na način da se predmetna urbanistička parcela podjeli na manje cjeline, ali da uslov da početak projektovanja i gradnje bude osnovni objekat - hotel na UP 1a u svemu po UT uslovima.
12	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
12.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala  Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>
12.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	- Prema uslovima nadležnog organa. Preporučuje se izvođenje cistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja. Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda Akt broj 1062-577/3 od 05.04.2019.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo DOO VODOVOD I KANALIZACIJA Budva
12.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu Plan saobraćajne infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa. Akt broj 1062-577/4 od 05.04.2019.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo Sekretarijatu za komunalno-stambene poslove Opštine Budva
12.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	Uslovi za odvoženje čvrstog otpada Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli • na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m <sup>2</sup> /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/ • na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo • na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja • na parcelama objekata turističke namjene. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće




	<p>treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za 20 smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m. Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.</p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati: -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 infrastructure 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 infrastructure i povezane opreme ( "SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ( "SI list CG", br.52/14)</p>													
13	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>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.</p>													
14	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p>—</p>													
15	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td><b>UP1a i UP 1b</b></td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>64. 649m<sup>2</sup> ; 16. 339m<sup>2</sup>;</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0,20; 0,20</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>0,80; 0,80</td> </tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td> <td>51.719 m<sup>2</sup>; pov. pod objektom 12.929 m<sup>2</sup>, 13.071 m<sup>2</sup> pov. pod objektom 3.268 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td> <td>Max.broj nadzemnih etaža 8 4</td> </tr> </table>		Oznaka urbanističke parcele	<b>UP1a i UP 1b</b>	Površina urbanističke parcele	64. 649m <sup>2</sup> ; 16. 339m <sup>2</sup> ;	Maksimalni indeks zauzetosti	0,20; 0,20	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,80; 0,80	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	51.719 m <sup>2</sup> ; pov. pod objektom 12.929 m <sup>2</sup> , 13.071 m <sup>2</sup> pov. pod objektom 3.268 m <sup>2</sup>	Maksimalna spratnost objekata	Max.broj nadzemnih etaža 8 4
Oznaka urbanističke parcele	<b>UP1a i UP 1b</b>													
Površina urbanističke parcele	64. 649m <sup>2</sup> ; 16. 339m <sup>2</sup> ;													
Maksimalni indeks zauzetosti	0,20; 0,20													
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,80; 0,80													
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	51.719 m <sup>2</sup> ; pov. pod objektom 12.929 m <sup>2</sup> , 13.071 m <sup>2</sup> pov. pod objektom 3.268 m <sup>2</sup>													
Maksimalna spratnost objekata	Max.broj nadzemnih etaža 8 4													

	Maksimalna visinska kota objekta	najviša kota krovnog vijenca +102.50 +42.50
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Minimalni potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehnički uslovima i kategorizaciji turističkog smještaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili nadzemnim /suterenskim/ etažama. Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata. Pri projektovanju podzemne garaže moraju se poštovati važeći propisi i standardi za tu vrstu objekata. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i 18 prenamjena prostora za parkiranje.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p><b>POSEBNI USLOVI</b></p> <p>Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem. Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće: • krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23o sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile; • ukoliko se na objektima projektuju kosi krovovi, detalji na njima moraju biti u skladu sa tradicijom</p>

		<p>„paštrowske kuće“ i to streha širine 60 cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinske instalacije (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje i krovni vijenac skriva "skriva";</li> <li>• fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;</li> <li>• za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo, aluminijum ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;</li> <li>• omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;</li> <li>• sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni iz kog razloga dozvoljeno;</li> <li>• poželjne su pergole "tremovi" ;</li> <li>• obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;</li> <li>• ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a nikako balustrade;</li> <li>• omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na</li> </ul>
--	--	--

		<p>višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";  konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.  postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p><b>SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE</b> Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom ( LED ), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina: 1. pasivno-za grijanje i osvjjetljenje prostora 2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode 3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prijehu sunca i zaštiti od pretjeranog</p>

		<p>osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprečavaju prodor UV zraka koji podižu temperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl. Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije. Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god. Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.</p>
<b>DOSTAVLJENO:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva,</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- Direkciji za inspeksijski nadzor</li> </ul>		

- a/a	
<b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	
Nataša Đuknić	<i>Nataša Đuknić</i>
<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>Branka Nikić</b>
<b>M.P.</b>	<b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>
	<i>Branka Nikić</i>
<b>PRILOZI</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> <li>- Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</li> </ul>	Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine br.02-D-786/2 od 25.03.2019.godine

Urbanistička parcela UP 1a je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

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



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





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



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



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



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



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



305	6575700.57	4675444.89
306	6575702.84	4675452.89

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

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

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

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



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



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







Crna Gora  
Vlada Crne Gore  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE  
Broj :02-D-1003/2  
Podgorica, 15.04.2019.godine  
NR

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA PODGORICA			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
106	577/2		

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj 1062-577/2 od 10.04.2019.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekata turističkog naselja na UP 1a i UP1b, na katastarskim parcelama broj 2616/2 i 2616/8 KO Reževići I, u zahvatu urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ u Budvi, a u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije nosiocu projekta Goliš Miroslavu iz Beograda, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07, „Službeni list CG“, broj 47/13 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.

Detaljnim uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da se na katastarskim parcelama broj 2616/2 i 2616/8 KO Reževići I, u zahvatu urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ u Budvi planira izgradnja građenja objekata turističkog naselja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „vikend naselja, hotelske komplekse i turistička naselja, kao i njihovi prateći sadržaji“ - redni broj 14. Turizam i rekreacija, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Imajući u vidu navedeno, a obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja, to je neophodno da se urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta, **nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), sprovede postupak potrebe izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove procjene uticaja na životnu sredinu.**

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

Pomoćnik direktora  
Ilija Radović, dipl.inž.tehnoł.

DIREKTOR  
Nikola Medenica

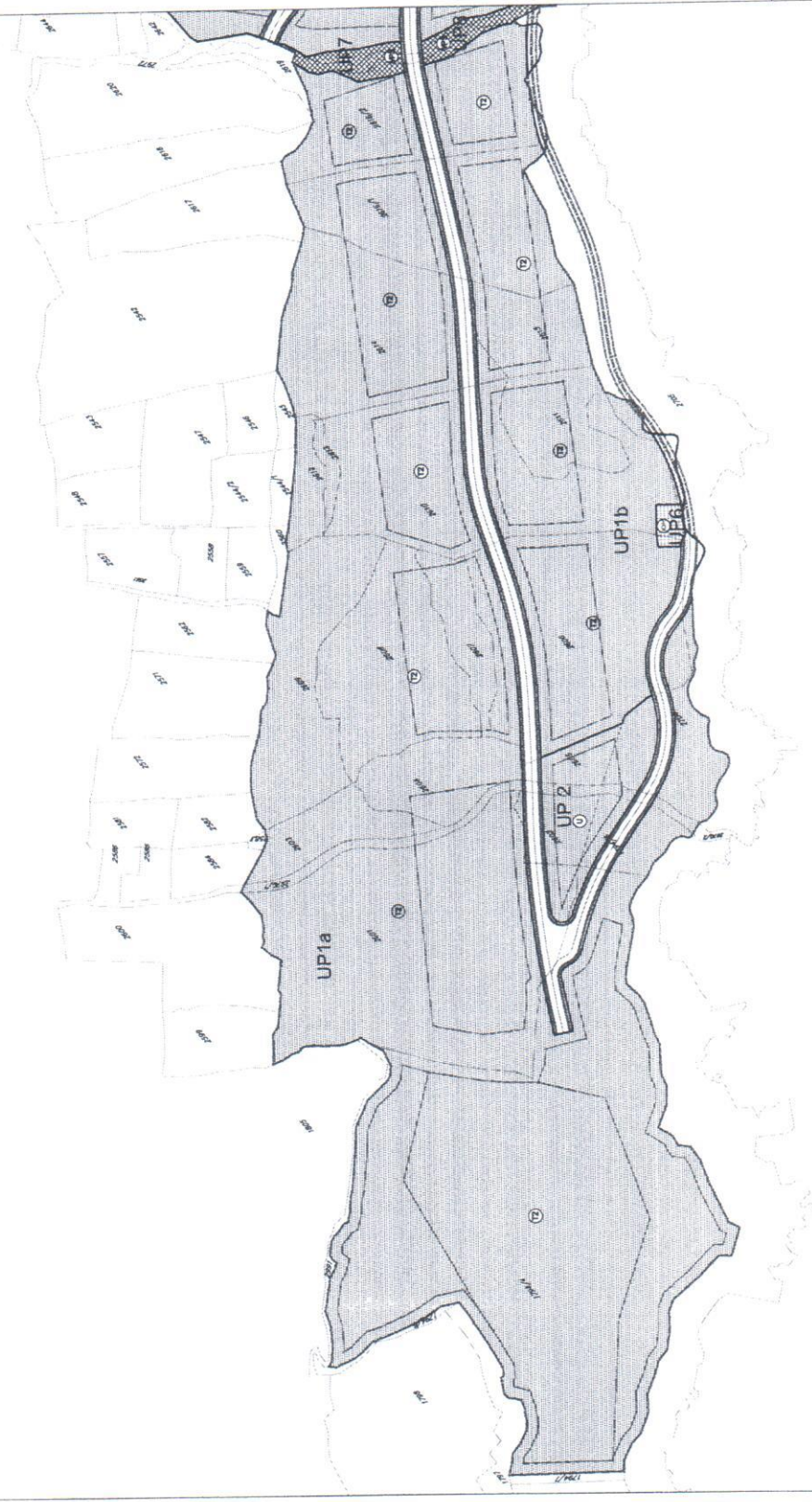


AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

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

LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA  
UP TN SMOKVICE
  - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
  - BROJ URBANISTIČKE PARCELE
  - GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
- NAMJENA POVRŠINA
- TURISTIČKO NASELJE
  - POVRŠINE ZA PRUŽANJE  
USLUGA ISHRANE I PICA
  - POVRŠINSKE VODE
  - OBJEKTI HIDROTEHNIČKE  
INFRASTRUKTURE
  - POVRŠINSKE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI  
(koncedirane, market, opoštaka, banka, pošta,  
sportsko rekreativni sadržaji ...)
- SAOBRAĆAJ
- LOKALNI PUT
  - OSTALI PUTEVI KOJI NSU JAVNI
  - ALTERNATIVNI KORIDOR / saobraćaj u zoni morskog d



**ADRIA INVEST**  
 "POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA"  
 OŠTINA BUVIJA  
 "IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA  
 "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICE"  
 "REPARATI ZA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLONIMA"  
 IZVEDENIŠTVO:  
 PLAN NAMJENE POVRŠINA  
 MAST 2017.

ODOBROVANI PLANER  
 Urednik: Miroslav Jokić, ing. arh.

DISEJNER:  
 Miroslav Jokić, ing. arh.

SKALA: 1:10000  
 TN 1

















LEGENDA:

- GRANICA OGRANIČAVANJA IZMJENA I DOPUNA UP "N. SMOKVICE"
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- ELEKTROVOĐ I OSV PLANIRANI
- PLANIRANA TRAGOSIŠTA



**05**

PROJEKTOVANJE I IZVEDBA  
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I  
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM  
DOPUNJENJE IZMENA I DOPUNA  
URBANISTIČKOG PLANA IZ OBLASTI  
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM  
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM  
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM  
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM



