



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: 08-332/23-6379/4

Podgorica, 25.12.2023. godine

**Mugoša Zoran**

**BUDVA**  
**“Galop Inženjering” d.o.o**  
**Jadranski put br. 21**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-6379/4 od 22.12.2023. godine, za izgradnju novog objekta, u okviru površina za stanovanja srednje gustine u zoni nove izgradnje na lokaciji urbanističke parcele **UP 35, Blok 20**, koja se sastoji od katastarske parcele br. 422/4 KO Budva u zahvatu plana „Dubovica I – izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 1/14), Opština Budva.


**MINISTAR**  
Janko Odović



Dostavljeno:

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

# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

|    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | <b>Broj: 08-332/23-6379/4</b><br><b>Podgorica, 25.12.2023. godine</b>   | <br>Crna Gora<br>Ministarstvo prostornog planiranja,<br>urbanizma i državne imovine |
| 2. | Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva <b>Mugoše Zorana iz Podgorice</b> , izdaje:   |  |
| 3. | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br>za izradu tehničke dokumentacije   |  |
| 4. | za izgradnju novog objekta, u okviru površina za stanovanja srednje gustine u zoni nove izgradnje na lokaciji urbanističke parcele <b>UP 35, Blok 20</b> , koja se sastoji od katastarske parcele br. 422/4 KO Budva u zahvatu plana „ <b>Dubovica I – izmjene i dopune</b> “ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 1/14), <b>Opština Budva</b> .   |  |
| 5. | <b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>   | <b>Mugoša Zoran iz Podgorice</b>   |
| 6. | <b>POSTOJEĆE STANJE</b>   |  |
|    | <p>Predmetna lokacija UP 35, Blok 20, nalazi se u zahvatu plana DUP Dubovica I-izmjene i dopune u Budvi.</p> <p>Prema grafičkom prilogu "3.Topografsko-katastarski plan – zona zahvata" na predmetnoj lokaciji UP 35, Blok 20, <u>nijesu evidentirani postojeći objekti.</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 511-izvod KO Budva od 18.07.2023.godine na katastarskoj parceli 422/4 upisano je:<ul style="list-style-type: none"><li>- Šume 4. klase od 1874m<sup>2</sup>.</li></ul></li></ul> <p>► <b>Prirodne karakteristike planskog područja:</b></p> <p><b>Klimatski uslovi</b><br/>Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperatura amplituda iznosi samo 16,4°C. Ipak, ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci, gdje se javlja prosječno 25 dana sa žegama (30°C i više).</p> |  |

Godišnja suma padavina je relativno visoka, jer iznosi u prosjeku 1,578 mm kiše (snijeg se može gotovo potpuno zanemariti). U pogledu godišnje raspodjele padavina mogu se u osnovi izdvojiti dvije sezone: vlažna i sušna, jer u periodu IV-IX padne 455 mm tj. 28% od godišnje sume, dok u periodu X-III padne 1,123 mm što predstavlja 1,2% godišnje sume.

### Vjetrovi

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

Jugo je vjetar koji duva sa mora, donoseći kišu. Formira se u Sredozemlju. Iako je slabijeg intenziteta, prouzrokuje veće talase, te onemogućava, odnosno znatno ometa plovidbu. Ovaj vjetar ponekad duva i ljeti, ali je najintenzivniji na prelazu iz jeseni u zimu i iz zime u proljeće. Padavine koje donosi su vrlo obilne, a ponekad je kiša i prljava usljed prašine koja se diže čak u Africi.

Bura je hladan sjeverni vjetar koji duva uglavnom u zimskom periodu. Vrlo je jakog intenziteta (dostiže brzinu od 80 km/čas). Duva po nekoliko dana, rastjerujući oblake i tako stabilizuje vremenske prilike. Najniže temperature na ovom području prouzrokovane su upravo duvanjem ovog vjetra.

### Hidrologija

Nivo podzemne vode na nižem dijelu području Plana, koji je izgrađen od drobine sa glinom deluvijalno-proluvijalne, uglavnom je manji od 4,0m od površine terena, a u vrijeme hidrološkog maksimuma nivo podzemne vode se povišuje.

U vrijeme intenzivnih kiša i jakih pljuskova nekoliko povremenih bujicnih vodotokova zbog zatrpavanja njihovih korita nanosom, granjem, različitim otpadom, zemljom i šutom, zbog nestručnog zacjevljivanja i smanjivanja profila, izliva se iz svojih korita i vodom i nanosom ugrožava susjedne objekte. Ova pojava je izražena u sjevernom dijelu područja DUP-a, gdje izlivena voda plavi pojedine parcele, a jednim djelom dotiče i do Obilaznice (Ulica Žrtava fašizma) u zoni „Kamionske pijace“.

## 7. PLANIRANO STANJE

### 7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela UP 35, Blok 20, je u grafičkom prilogu "5. Planirano stanje - Namjena površina" planirana za stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje (SS4).

#### Površine za stanovanje

1) Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje. Dije se na površine manje, srednje i veće gustine stanovanja:

- manja gustina je od 100 do 140 st./ha bruto gustine stanovanja,
- srednja gustina je od 160 do 220 st./ha bruto gustine stanovanja,
- visoka gustina je od 240 do 400 st./ha bruto gustine stanovanja.

2) Dozvoljeni su stambeni objekti.

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

#### **Stanovanje u zoni nove izgradnje**

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

*Napomena: data je pretežna spratnost na nivou bloka. Za svaki pojedinačni objekat važi spratnost data u grafičkom prilogu - list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".*

#### Nove lokacije za izgradnju stanovanja srednje i velike gustine

Nove lokacije za izgradnju stanovanja srednje i velike gustine, planirane su u jugozapadnom, zapadnom (na padinama brda Dubovica) i istočnom dijelu lokacije (u neposrednoj blizini rijeke Grđevice). Višestambeni objekti su planirani u tipu otvorenog i poluotvorenog bloka, sa pripadajućim slobodnim i zelenim površinama. Zona porodičnih objekata planirana je u sjeveroistočnom djelu plana.

#### Određene su tri zone u ovom tipu stanovanja:

- stanovanje veće gustine (SV4), spratnosti do G+P+3+Pk, u blokovima br. 2,3,4,24;
- stanovanje srednje gustine (SS4), spratnosti od G+P+2+Pk do G+P+3+Pk, u blokovima br. 5,12,15,22,23;
- stanovanje male gustine sa jednoporodičnim stanovanjem (SM), spratnosti do G+P+1+Pk, u blokovima br. 18, 19, 20.

Zona nove izgradnje sa stanovanjem srednje gustine (SS4), sa objektima srednje visine nalazi se u zapadnom i sjeverozapadnom djelu plana, na padinama brda Dubovica. Veci dio se nalazi na terenu veceg nagiba i sa stanovista vizura predstvlja jedan od najatraktivnijih djelova grada. Ova zona je namjenjena je novoj izgradnji sa viseporodicnim i visestambenim objektima, indeksa zauzetosti do 0,40 i indeksa izgradenosti do 1,80.

7.2.

#### **Pravila parcelacije**

Shodno grafičkim priložima "3.Topografsko-katastarski plan – zona zahvata" i "9. Planirano stanje – Parcelacija i preparcelacija" urbanistička parcela UP 35, Blok 20, se sastoji od dijela katastarske parcele br. 422/1 KO Budva. Na pomenutom prilogu prikazane su granice urbanistički parcela.

Prema ažuriranim podacima dostavljenim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- područna jedinica Budva od 19.07.2023.god. urbanistička parcela UP32, Blok 20 se sastoji od katastarske pancele br. 422/4 KO Budva.

### **Osnovni uslov**

Dozvoljeno je građenje na 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 ili njihovih djelova), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu Programskog zadatka za izradu planske dokumentacije - DUP Dubovica I, uslova izgradnje iz ovog plana (kao što je dato u grafičkom prilogu – list "8. Planirano stanje – Regulacija i nivelacija"). Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama.

### **Položaj urbanističke parcele**

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0 m. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ugovorom ili drugim pravosnažnim dokumentom ima trajno obezbjeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. Položaj urbanističke parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i prema susjednim urbanističkim parcelama, iste ili druge namjene.

### **Veličina i oblik urbanističke parcele**

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa uslovima parcelacije i izgradnje.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu – list "9. Planirano stanje – Parcelacija i preparcelacija".

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP svih objekata), pretežna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena su manja odstupanja površine zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti druge parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu svih neophodnih djelova konstrukcije saobraćajnice (tamponi, rigole, podzidi i dr.), a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se dijeljenje urbanističke parcele do utvrđenog minimuma za formiranje novih urbanističkih parcela, tj. može se graditi na novoformiranim urbanističkim parcelama najmanje površine i širine parcele prema javnoj saobraćajnoj površini. Parcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom

|      |   |
|------|---|
|      | <p>urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.</p> <p>Uslovi za podjelu urbanističke parcele (minimalna površina i širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici) data su u UTU za svaku namjenu.</p> <p>Urbanistička parcela ne može se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama pogoršali uslovi korišćenja.</p> <p>Pri podjeli urbanističke parcele sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovim Planom.</p> <p>Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu.</p> <p>Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici minimalne širine 3.0 m.</p> <p>Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim priložima - list "8. Planirano stanje – Regulacija i nivelacija" i list "9. Planirano stanje – Parcelacija i preparcelacija". Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.</p> <p><i>Predlaže se mogućnost objedinjavanja dve (2) urbanističke parcele u jednu (1) urbanističku parcelu, ukoliko omogućava bolje i racionalnije rješenje, s tim što se zadržavaju urbanistički parametri za taj tip stanovanja.</i></p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p> |
| 7.3. | <p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>   |
|      | <p><b>Postavljanje objekta u odnosu na javne površine</b></p> <p><u>Građevinska linija (GL)</u> je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list "8. Planirano stanje – 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>Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku namjenu.</p> <p><u>Građevinska linija prizemlja (GLP)</u> predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi i sl.</p> <p>Građevinska linija na zadatoj minimalnoj visini (GL h= min ... m) predstavlja obavezu ostavljanja slobodnog pristora na novou prizemlja objekta, radi formiranja prolaza i pasaža, minimalne visine koja je data u metrima. Građenje je dozvoljeno samo iznad te zadate visine.</p> <p>Podzemna građevinska linija (PGL) kao građevinska linija podzemne etaže</p>  |

namjenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU i u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na maks. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

### **Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele**

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

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

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

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

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

### **Ograđivanje**

Parcele objekata se ne mogu ograđivati.

### **Uslovi za nivelaciju**

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono

definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

#### **Izgradnja na terenu sa nagibom**

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 3,0 m.

Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima je dozvoljeno projektovanjem kaskadnih objekata, čija visina u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimalno dozvoljenu visinu objekta za taj tip izgradnje

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

Ovim uslovima se definišu uslovi za izgradnju novih objekata na slobodnim lokacijama, dogradnja i nadgradnja postojećih objekata i zamjena postojećih objekata novim, na osnovu uslova datih ovim planom u zoni sa pretežno postojećim objektima (SS1, SS2), kao i uslovi za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje (SS4).

Objekti u mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

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

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 6. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

#### **Urbanistička parcela**

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11,00 m,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 80 m<sup>2</sup>,
- u slučaju dvostrano uzidanih objekata (niz) dozvoljeno je maksimalno 3 (tri) objekta u nizu,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15,00 m, a može biti i manja,



- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10,00 m.
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- nizovi se grade istovremeno ili fazno (po lamelama) i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

#### **Horizontalna i vertikalna regulacija**

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.
- Između regulacione i građevinske linije ne može biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte. Ovo pravilo ne važi za trafostanice.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00m
  - jednostrano uzidani objekti - 3,00 – 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m;
  - obostrano uzidani objekti - 0,00 m
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00m.
- Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00m, a od zadnje 4,00m.
- Minimalno odstojanje se računa od stepenica, konzola, lođa i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta: - garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - G+P+2+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 3 sprata – G+P+3, odnosno - 4 korisne etaže.
- Maksimalna visina vijenca iznosi: - 12,0 – 13,5 m (G+P+2+Pk = 12,0m, G+P+3 = 13,5m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se: - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnog etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je: - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

#### **Izgradnja na parceli**

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti

statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.18. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

- Oblikovanje objekta prema frekventnim saobraćajnicama je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.)

- Suteran i podrum objekta se koristi isključivo za pomoćne prostorije i garažu. Nije moguća prenamjena garaža, u skladu sa uslovima iz tačke 5.3.11.

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

- Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele.

- Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m<sup>2</sup> /stan (minimalno 100-150 m<sup>2</sup>)

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

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

- Uređenja zelenila vršiti prema tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 5.17. Uslovi za izgradnju podzida.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 44/18, 43/19).

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18).

- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima-Dio 6.

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

**Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu**

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoloških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list RCG" 13/2007) i podzakonskim aktima koja proizlaze iz ovog zakona. Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata. Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

#### **Mjere zaštite na radu**

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

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

### **Uslovi i mjere zaštite i unaprjeđenja životne sredine**

U rješenjima ovog plana u odgovarajućim poglavljima integrisane su pojedine mjere sa aspekta unaprjeđenja i zaštite životne sredine. Zaštita životne sredine bazirana je na usklađivanju potreba razvoja i očuvanja, odnosno zaštite njegovih resursa i prirodnih vrijednosti na održiv način, tako da se i sadašnjim i budućim generacijama omogući zadovoljavanje njihovih potreba i poboljšanje kvaliteta života. Pravo na razvoj mora se ostvariti kako bi se ravnopravno zadovoljile potrebe razvoja i zaštite i očuvanja životne sredine sadašnjih i budućih generacija. Ovim DUP-om se definišu sljedeći uslovi i mjere predviđene u cilju spriječavanja, smanjenja ili otklanjanja negativnih uticaja na životnu sredinu:

1. Kako je Budva, ali i prostor DUP-a područje intenzivnog razvoja sa povećanjem broja stanovnika i korisnika prostora (turisti i posjetioci), sa intenzivnom urbanizacijom

- koja se ogleda u vidu obimne izgradnje, lokalna uprava u saradnji sa državnim organima, Republičkim hidrometeorološkim zavodom, JU Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore, Republičkim zavodom za zaštitu prirode, Univerzitetom, stručnim i nevladinim sektorom (NVO) treba da uspostavi kontinualni monitoring indikatora životne sredine, obavi istraživanja biodiverziteta na području Opštine i na taj način stvori osnov za kvalitetnu i kontinuiranu mogućnost ocjene stanja životne sredine i na osnovu toga kreiranje politika i mjera za zaštitu životne sredine.
2. S obzirom da će rješenja data u DUP-u imati određene posljedice na životnu sredinu treba obezbjediti odgovarajući monitoring (praćenje stanja).
  3. Posebno voditi računa da se obezbijedi monitoring onih elemenata životne sredine koji će biti izloženi stalnom pritisku (DPRS7 model monitoringa) kako bi se obezbjedila povratna sprega između pritiska na životnu sredinu i blagovremenog odgovora onih koji su odgovorni za realizaciju pojedinih projekta i aktivnosti na prostoru plana.
  4. Kako bi se monitoring životne sredine mogao u potpunosti sprovesti, potrebno je da istovremeno obuhvati monitoring na samom izvoru zagađivanja, na mjestima gdje se vrši ispuštanje štetnih ili zagađujućih materija, ali i praćenje dalje sudbine zagađujućih materija poslije ispuštanja u životnu sredinu.
  5. Neophodno je za područje Budve uraditi Katastar zagađivača u okviru Katastra zagađivača za cijelu Crnu Goru.
  6. Pojedini pokazatelji ukazuju na neophodnost preduzimanja mjera za sprječavanje pojedinih zagađenja. To se prije svega odnosi na emisiju lebdećih čestica (prašine i aerosola) i ograničavanje sadržaja teških metala i PAH-s u njima, jer na osnovu višegodišnjih ispitivanja, može se konstatovati da postoji trend značajnog povećanja sadržaja lebdećih čestica i PAH-s u njima. Monitoring kvaliteta vazduha mora biti baziran na EU propisima, na osnovu kojih će formirati informativna mreža koja će moći da se priključi u međunarodne mreže, kao što su EURAIRNET-a, EIONET, baze WHO-a, WGOAW, EMEP i dr. Monitoring lebdećih čestica treba bazirati na mjerenju PM-10 i PM-2,5 na osnovu kojih se ocjenjuje stepen ugroženosti vazduha ambijenta, uticaja na zdravlje ljudi i zagađenosti teškim metalima u PM10.
  7. Stimulisati nabavku i korišćenje novijih i kvalitetnijih vozila, vozila na električni ili hibridni pogon, upotrebu bezolovnog benzina, zbog smanjenja koncentracija zagađujućih materija porijeklom iz izduvnih gasova motornih vozila.
  8. Smanjiti broj ložišta na čvrsta goriva i stimulisati korišćenje drugih oblika goriva i energije (gas, toplotne pumpe, pasivni i aktivni solarni sistemi i dr.) kako bi došlo do redukcije zagađujućih materija iz ložišta na čvrsta goriva.
  9. Treba uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada, od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, niki i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta.
  10. Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.
  11. Potreban broj kontejnera i drugih sudova za odlaganje čvrstog otpada, dinamiku i vrijeme njihovog pražnjenja, proračunati na osnovu ukupnog broja mogućih korisnika prostora koji se tokom turističke sezone značajno uvećava prillivom turista.
  12. Raznovrsni nesortirani otpad nastao tokom rušenja postojećih objekata odložiti na bezbjedno mjesto, na način koji neće stvoriti dodatne negativne uticaje na životnu sredinu i na lokaciji koju odredi nadležni organ.
  13. Ostale negativne uticaje prilikom rušenja (buka, prašina, usporavanje saobraćaja,

oštećenje saobraćajnica i dr) na stanovništvo koje živi u okolini svesti na najmanju moguću mjeru.

14. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja građevinskih radova (šut i ostali otpad) odložiti na bezbjedno mjesto, na način koji neće stvoriti dodatne negativne uticaje na životnu sredinu i na lokaciji koju odredi nadležni organ.

15. Pri izgradnji novih objekata, kao i pri rušenju postojećih, predvidjeti mjere zaštite dijela postojećih stabala koja nijesu predviđena za uklanjanje.

16. Ako se na prostoru DUP-a budu otvarale zdravstvene, ordinacije biohemijske laboratorije i pružale različite usluge prilikom kojih se stvara eventualni opasni medicinski otpad njegov tretman (čuvanje i odlaganje) obavezno sprovesti u skladu sa važećim propisima.

17. Ostali opasan otpad sakupljen u okviru područja plana (akumulatori, upotrebljena motorna ulja, elektronske komponente i dr.) čuvati i odlagati u skladu sa važećim propisima.

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

19. Sprječiti paljenje divljih deponija.

20. U sklopu infrastrukturnog rješenja pored rješavanja odvođenja fekalnih voda neophodno je i hitno kanalisanje atmosferskih voda koje sa saobraćajnica i drugih površina oticanjem spiraju različite zagađujuće materije i odnose ih u more.

21. Kolektore i separatore masti i ulja i taložnike suspendovanih materija u okviru sistema za odvođenje i tretman otpadnih voda kod eventualnih stanica za snabdjevanje motornih vozila.

gorivom i drugih objekata kao mjesta kod kojih postoji rizik od ispuštanja zagađujućih materija projektovati i graditi u skladu sa propisima. Odlaganje opasnog otpada iz ovih postrojenja vršiti na način predviđen propisima.

22. Podzemne rezervoare goriva kod eventualnih stanica za snabdjevanje motornih vozila gorivom, ili uz objekte kod kojih služe kao gorivo u sistemima za grijanje prostorija projektovati i graditi sa dvostrukim plaštom, obaveznim tankvanama i svim propisima predviđenim mjerama sprječiti isticanje naftnih derivata iz ovih rezervoara i sprječiti druge rizike od zagađivanja životne sredine.

23. Građenjem i korišćenjem objekta ne smije se ugroziti stabilnost susjednih objekata, tla na susjednim zemljištima, kao ni saobraćajne površine, vodotoci, instalacije, životna sredina i sl.

24. Izgradnja i korišćenje objekata moraju biti u svemu u skladu sa važećim propisima i principima za aseizmičko projektovanje i građenje, u cilju svođenja seizmičkog rizika na prihvatljivi nivo.

25. Pri projektovanju, građenju i korišćenju objekata moraju se, u skladu sa tehničkim i ostalim propisima, osigurati mjere za zaštitu od klizanja terena, poplava, udara groma i drugih nepogoda.

26. Objekti moraju biti projektovani, građeni i korišćeni tako da se sprječi nastajanje i širenje požara i eksplozija, a u slučaju požara i eksplozija da ispunjavaju uslove za njihovo efikasno gašenje i spašavanje ljudi i materijalnih dobara.

27. Objekat mora biti projektovan, izgrađen i korišćen tako da se omogući zaštita od djelovanja površinskih i podzemnih voda, vlage, agresivnog tla, vode i vazduha, štetnih hemikalija, pare, temperaturnih promjena, kao i drugih nepovoljnih dejstava.

28. Objekat se mora graditi tako da se u odnosu na klimatske uslove, lokaciju objekta i njegovu namjenu smanji gubitak toplote na najmanju mjeru, odnosno sprječi zagrijavanje prostorija usljed spoljnog uticaja.

29. Objekat mora biti zaštićen od unutrašnje i spoljne buke, a okolina objekta od buke koja nastaje u objektu usljed tehnološkog procesa ili iz drugih razloga.
30. Objekat se mora graditi tako da smanjuje vibraciju i buku od ugrađenih postrojenja u objektu sa svrhom sprječavanja njihovog prenosa.
31. Građevinski proizvodi moraju kod uobičajenog održavanja, u ekonomski prihvatljivom vremenskom periodu, podnositi bez većih šteta sve uticaje normalne upotrebe i uticaje okoline, tako da objekat u koji su ugrađeni sve vrijeme svoje upotrebe ispunjava sve zahtjeve u pogledu stabilnosti, zaštite od požara i eksplozija, higijenske i zdravstvene zaštite, očuvanja okoline, sigurnosti upotrebe objekta, zaštite od buke, uštede energije i dr. prema tehničkim propisima za pojedinačne vrste objekata.
32. Osmišljenom sadnjom zelenila umanjiti efekte saobraćajne buke, nepovoljnih vibracija i obezbjediti apsorpciju štetnih gasova i prašine.
33. Pri projektovanju objekata planirati posebne arhitektonsko-građevinske mjere za zaštitu od pretjerane insolacije i od vjetra.
34. Kod kombinovanja poslovnih i stambenih sadržaja voditi računa da druge djelatnosti (trgovina, usluge, i ugostiteljski objekti i dr.) ne smiju da ugrožavaju funkcije kao što su stanovanje, obrazovanje, socijalna zaštita i sl.
35. Za podzemne garaže potrebno je obezbjediti prirodnu ili prinudnu ventilaciju i to po mogućstvu takvu da se zagađujuće materije ne zadržavaju u unutrašnjosti bloka.
36. Stalno sprovoditi edukativno-propagandne akcije i postupke radi dovođenja građana, ali i turista, na onaj nivo saznanja, kada oni sami postanu najbolji zaštitnik životne sredine.
37. Pri sprovođenju rješenja iz DUP-a, a sa ciljem za sprječavanja i(li) ublažavanje uticaja na životnu sredinu pridržavati se važećih zakona, pravilnika, uredbi i drugih akata koja se odnose na zaštitu životne sredine.

Obavezno je sprovođenje postupka procjena uticaja na životnu sredinu projekata i zahvata na osnovu Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 od 28.12.2005) i pravilnika koji ga prate.

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

**Mišljenje broj 03-D-3697/2 od 25.10.2023.god. izdat od strane Agencije za zaštitu životne sredine, Glavni Grad Podgorica.**

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Urbanistička parcela UP 35, Blok 20, je prema grafičkom prilogu „07. Planirano stanje-Površine pod zelenilom i slobodne površine“ planirana za površine pod zelenilom na urbanističkim parcelama višestambenog stanovanja.

**Opšti uslovi**

Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednorodnog i

višeporodičnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena (popločavanje, ograde i podzide u kamenu i slično), što je u skladu sa mediteranskim ambijentom.

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje, a prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste vrste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lisca i cvijeta.

Zelenilo redovno održavati i njegovati (uklanjati suve, napukle grane i dijelove zelenila koji ometaju kretanje pješaka), kako se ne bi ugrozila bezbjednost prolaznika i vozila. Krošnje zelenila orezivati tako da im visina iznad pješačke komunikacije bude minimalno 2,5 m, a iznad kolovoza minimalno 4,5 m. U slučaju poremećaja statičke stabilnosti zelenila izvršiti njegovo statičko obezbjeđenje ili ga ukloniti.

Održavanje, njegovanje, liječenje i druge radove na zelenilu povjeriti stručno osposobljenim licima, a pri izboru sadnog materijala konsultovati stručnjake (pejsazne arhitekte, inženjere hortikulture, sumare).

Izbjeci sađenje zelenila:

- koje ima otrovne djelove (cvijet, plod, list, koru, korijen),
- koje kod ljudi može izazvati polenske alergije,
- koje kod ljudi može izazvati druge zdravstvene tegobe nastale ubodom, dodiranjem ili drugim kontaktom sa dijelovima biljke ili njihovim izlučevinama (sok, smola, polen i sl.).

Nije dozvoljeno:

- sjeći stabala maslina, palmi ili drugih primjeraka vrijednog zelenila, već obaviti njihovo presađivanje na drugo mjesto u okviru iste urbanističke parcele ili na drugu lokaciju,
- površine pod zelenilom i slobodne površine, kao takve definisane u grafičkom prilogu - list 07. „Planirano stanje - namjena površina“, prenamjeniti u drugi vid koriscenja (namjenu).

Vrijedni primjerci zelenila navedeni su u Registru primjeraka vrijednog zelenila, kao i njihove pozicije na grafičkom prilogu list 05. "Postojeće stanje - površine pod zelenilom i slobodne površine". Takođe su dati i u grafičkom prilogu list 07. "Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine" kao i lokacije za njihovo presađivanje. U poglavlju Posebni uslovi detaljnije su definisani postupci za tretmanu vrijednih primjeraka zelenila.

**Površine pod zelenilom na urbanističkim parcelama višestambenog stanovanja,** gdje je uključeno i stanovanje sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima i turistički objekti.

Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak

|            |   |
|------------|---|
|            | <p>otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.</p>   |
| <b>11.</b> | <b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>  |
|            | <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> |
| <b>12.</b> | <b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>   |
|            | <p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).</p>                  |
| <b>13.</b> | <b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>   |
|            | /   |
| <b>14.</b> | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>  |
|            | /   |
| <b>15.</b> | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>  |
|            | <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16.);</p>   |
| <b>16.</b> | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>  |
|            | <p>Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tački 5.20. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konačno izgrađeni objekat ne smije da pređe maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanističke parcele.</p>  |



|       |   |
|-------|---|
|       | Idejnim rješenjem može se odrediti faznost (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) građenja objekta, u skladu sa čl.76 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.  |
| 17.   | <b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>   |
| 17.1. | <b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>  |
|       | <p>Prema grafičkom prilogu "15. Planirano stanje- Elektroenergetske infrastruktura" i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <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> |
| 17.2. | <b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>  |
|       | <p>Prema grafičkom prilogu "13. Planirano stanje- idrotehnička infrastruktura" i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p> <p><b>Akt tehničkih uslova broj 01-7273/2 od 27.10.2023.god. izdat od strane „Vodovod i kanalizacija“ DOO, Opština Budva.</b></p>   |
| 17.3. | <b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>  |
|       | <p>Prema grafičkom prilogu "10. Saobraćaj- regulacioni i nivelacioni plan" i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p> <p><b>Aktom broj 08-332/23-6379/4 od 10.10.2023.god. ovo Ministarstvo se obratilo Sekretarijatu za komunalno-stambene poslove, Opština Budva sa zahtjevom za izdavanje tehničkih saobraćajnih uslova.</b></p>   |
| 17.4. | <b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>  |
|       | <p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ( "Sl list CG", br.40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( "Sl list CG", br.33/14)</li> <li>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ( "Sl list CG", br.41/15)</li> </ul>  |

|     |  |
|-----|--|
|     | <p>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.59/15)<br/> - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.52/14)</p> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul>  |
| 18. | <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><b>Geoseizmičke karakteristike</b></p> <p>Podaci vezani za statističku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju različitih struktura, već i za fizička svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma. Na Seizmotektonskoj karti Crne Gore, sa položajem seizmogenih zona, ističe se pet dubokih regionalnih rasjeda. Za prostor Crnogorskog primorja od značaja je rasjed koji se od Ulcinja pruža priobalnim dijelom u pravcu sjeverozapada. Sjeveroistočno od ovog rasjeda debljina zemljine kore je od 34 do 40 km, sve do granice prema zetsko-nikšičkom rasjedu. Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida (Iaramijska tektonska faza), kao posljedica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima. Pri tome su seizmički najaktivniji tektonski šavovi, odnosno zone dubokih rasjeda, koje su aktivne u dužem periodu vremena.</p> <p>Na području grada Budve, a time i na prostoru DUP-a Dubovica I mogu očekivati maksimalna horizontalna ubrzanja tla veća od 0,26 djelovima sile teže, u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina, sa parametrom očekivanog maksimalnog ubrzanja tla i sa vjerovatnoćom od 70% neprevazilaženja događaja.</p> <p>Prema seizmičkoj regionalizaciji Budva se nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od 9o EMS98.</p> <p>Činjenica da je niži i veliki dio (oko 1/2) prostora plana izgrađen od deluvijalno-proluvijalnih nanosa (drobina sa glinom), koja može biti u vodozasićenom stanju ili sa</p> |

podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m, upozorava da može predstavljati seizmički izrazito nepovoljnu sredinu, imajući u vidu eventualne pojave likvifikacije (tečenje tla), kakve su se manifestovale pri zemljotresu od 15. aprila 1979. godine. Ostali dio područja plana grade stijene čiji su površinski djelovi ispucali i skloni raspadanju, spiranju i jaružanju što takođe stvara seizmički nepovoljnu sredinu iako su osnovne karakteristike stijena povoljne.

Prema Seizmogeološkim podlogama i seizmičkoj mikrorejionizaciji urbanog područja SO Budva, veći dio područja DUP Dubovica I (prostor ispod padina brda Dubovica) pripada zonama C3 i D (označene tamnije sivo), dok dio koji se nalazi na padinama brda pripada zonama B3 i C1 (označene svjetlije sivo).

Prema ovom zoniranju područje plana zbog svojih geotehničkih osobina ima najnepovoljnije seizmičke karakteristike jer je najvećim dijelom svrstano u zonu IX stepena skale intenziteta, a manjim dijelom u zonu VIII stepena, iz čega proizilazi da su za područje plana seizmički parametri vrlo nepovoljni. Ovakva situacija nalaže primjenu svih neophodnih mjera zaštite objekata od seizmičkih aktivnosti, a prije svega primjenu aseizmičkog projektovanja i izgradnje.

Na prostoru DUP-a Dubovica I generalno je zastupljen samo stabilan teren koji obuhvata cijelo područje Plana. Na nekoliko mjesta antropogenim aktivnostima prirodni teren je zasječen, što je dovelo do odronjavanja na ovim lokacijama i do narušavanja stabilnosti terena iznad ovih zasjeka. Ova pojava je najizraženija na području brda Dubovica koje pretežno grade pločasti do uslojeni rožnaci (zasjek u blizini objekta Tehničke službe JP „vodovod i kanalizacija“). Iako je teren iznad navedenih zasjeka vod vegetacijom, koju čini makija i antierozioni zasadi bora, on se svakodnevno odronjava, a proces je najintenzivniji u vrijeme obilnijih kiša.

Na osnovu vrste stijena, nosivosti tla, seizmičnosti, nagiba terena, dubina do nivoa podzemne vode i stabilnosti terena, definisane su i kategorije podobnosti terena za urbanizaciju urbanog područja Budve, a time i teritorije DUP-a Dubovica I.

U obuhvatu DUP-a najvećim djelom je II kategorija, a manjim djelom kategorije III i IV od onih datih u Tabeli 3. Kategorija IV podobnosti terena za urbanizaciju zahvata sjeverni dio područja plana na padinama brda Dubovica, a kao takav je definisan uglanom zbog većeg nagiba terena. III kategorija podobnosti terena za urbanizaciju je u blizini raskrsnice Ulice Žrtava fašizma i Ulice Maslina, a rezultat je geološkog sastava terena, relativno slabije nosivosti tla, nivoa podzemne vode na dubini manjoj od 4,0 m i visokom seizmičnošću terena. Povoljna okolnost je što je područje u ovoj kategoriji sa vrlo blagim nagibom terena.

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

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

|     |  |
|-----|--|
| 19. | <b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b> |
|     | /  |

|     |   |                        |
|-----|---|------------------------|
| 20. | <b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>   |                        |
|     | Oznaka urbanističke parcele   | UP35                   |
|     | Broj objekata na parceli  | 1                      |
|     | Površina urbanističke parcele (podaci iz katastra nepokretnosti)  | 1874.00 m <sup>2</sup> |
|     | Maksimalna površina pod objektima   | 749.60 m <sup>2</sup>  |
|     | Maksimalna ukupna BRGP svih objekata  | 3373.20 m <sup>2</sup> |
|     | Indeks zauzetosti   | 0,40                   |
|     | Indeks izgrađenosti   | 1,80                   |
|     | Maksimalna dozvoljena spratnost   | G+P+4                  |
|     | Maksimalno BRGP stanovanja (apartmana)  | 2623.60 m <sup>2</sup> |
|     | Maksimalno BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti   | 749.60 m <sup>2</sup>  |
|     | BRGP garaže   | 1128.00 m <sup>2</sup> |
|     | Površine pod zelenilom  | 564.00 m <sup>2</sup>  |
|     | Maksimalni broj korisnika   | 145                    |
|     | Orijentacioni broj stanova  | 12                     |
|     | Orijentacioni broj apartmana  | 26                     |
|     | Orijentacioni broj lokala   | 10                     |
|     | Min. potreban broj parking ili garažnih mjesta  | 48                     |
|     | <b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>   |                        |
|     | Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu: |                        |

| Namjena                                | Potreban broj PM, odnosno GM  |
|--|---|
| STAN                                   | 1,1 PM/stanu<br>a u zoni rekonstrukcije i obnove postojećih objekata 0,7 PM/stanu         |
| APARTMANI                              | 1,1 PM/apartmanu<br>a u zoni rekonstrukcije i obnove postojećih objekata 0,7 PM/apartmanu |
| HOTELI U GRADU                         | 1 PM/2 ležaja   |
| ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI | 1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine   |
| UGOSTITELJSKI SADRŽAJI                 | 1 PM/4 stolice  |
| TRGOVINSKI SADRŽAJI                    | 1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine ili 1PM/1 lokal                                     |
| OSTALI SADRŽAJI                        | prema analizi planera - projektanta   |

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

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

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

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

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

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

#### Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

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

#### 1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih djelova, mjenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi djelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada (npr. otvori prozora i

vrata, balkoni terase nadograđenog i dograđenog djela moraju da budu iste veličine, boje i obrade kao postojeći, moraju da prate vertikalnu i horizontalnu liniju postojećih, krov i završetak krovnoj vijenca mora biti u istom stilu kao na postojećem objektu i sl.). Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

## 2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

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

## 3. Sprečavanje kiča

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

## 4. Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće.

Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

## 5. Upotreba materijala i boja

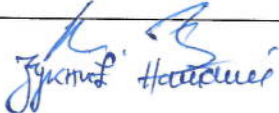

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni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

## 6. Uljepšavanje javnih prostora

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

## **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi Budve omogućuju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih

|  |   |
|--|---|
|  | <p>solarnog sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.<br/>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p> |
|  | <p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direkciji za inspekcijski nadzor</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>   |
|  | <p><b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p> <p><b>Branka Nikić</b><br/><b>Nataša Đuknić</b></p>    |
|  | <p><b>MINISTAR</b></p> <p><b>Janko Odović</b></p>   |
|  | <p><b>PRILOZI</b></p>   |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Kopija plana</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-3697/2 od 25.10.2023. god.</li> <li>-</li> <li>- Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o., Budva, broj 01-7273/2 od 27.10.2023. god.</li> </ul>   |



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Kisarnica Ministarstva ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizmaSEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-3697/1

|                       |                |            |                        |            |
|-----------------------|----------------|------------|------------------------|------------|
| Primijeno: 27-10-2023 |                |            |                        |            |
| Org. jed.             | Jed. kas. znak | Redni broj | Prilog                 | Vrijednost |
| 08-                   | 332/23-        | 6379/1     | Podgorica, 25.10.2023. | godine     |

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

Podgorica  
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-3697/1 od 24.10.2023. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 08-332/23-6379/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta, u okviru površine za stanovanja srednje gustine u zoni nove izgradnje na lokaciji urbanističke parcele UP 35, Blok 20, koja se sastoji od katastarske parcele br. 422/4 KO Budva u zahvatu plana „Dubovica I – izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 1/14), Opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Mugoša Zoranu iz Podgorice, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m<sup>2</sup> (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dokumentaciju nije moguće utvrditi površinu poslovnog dijela predmetnog objekta u okviru površine za stanovanja srednje gustine.

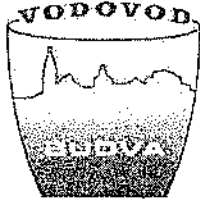
Podsjećamo vas da, ukoliko je planirana površina poslovnog dijela predmetnog objekta veća od 1000 m<sup>2</sup> onda je nepohtodno da se nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.

Ukoliko planirana površina poslovnog dijela predmetnog objekta u okviru površine za stanovanja srednje gustine iznosi manje od 1000 m<sup>2</sup> to nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

S poštovanjem,

dr. Milan Gazdić  
DIREKTORAGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GOREIV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crne Gora  
tel.: +382 20 446 500email: epamontenegro@gmail.com  
www.epa.org.me





D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

[www.vodovodbudva.me](http://www.vodovodbudva.me)

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Prijmijeno: 01. 11. 2023

| Org. jed.        | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
|------------------|-----------------|------------|--------|------------|
| 08-332/23-6379/3 |                 |            |        |            |

Broj: 01-7273/2

Datum: 27.10.2023

Na osnovu zahtjeva broj 08-332-23-6379/5 od 10.10.2023.godine (naš broj 01-7273/1 od 24.10.2023. godine), koji je podnijela Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca Mugoša Zoran, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 422/4, Katastarska opština: Budva, Urbanistička parcela: 35, blok 20, DUP Dubovica I, nacrtom UT uslova predviđena izgradnja novog objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio nacрта UT uslova broj 08-332/23-6379/5 od 10.10.2023. god.

Obrada,

Služba za planiranje i projektovanje,

Momir Tomović

Sektor za planiranje i razvoj



Jasna Dokić

VOB 15-03

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-dj-1019

Datum: 19.07.2023.



Katastarska opština: BUDVA

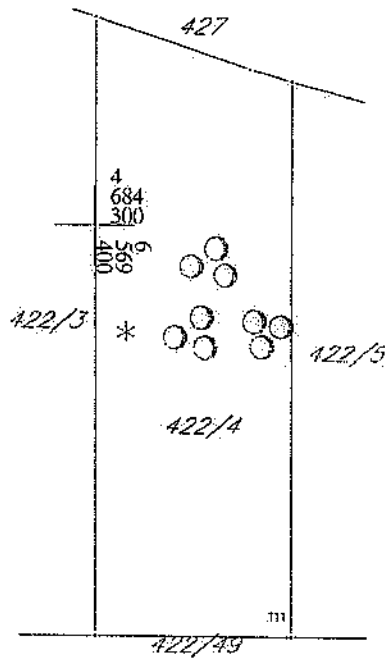
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4

Parcela: 422/4

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*[Handwritten signature]*

Ovjerava  
Službeno lice:

\_\_\_\_\_



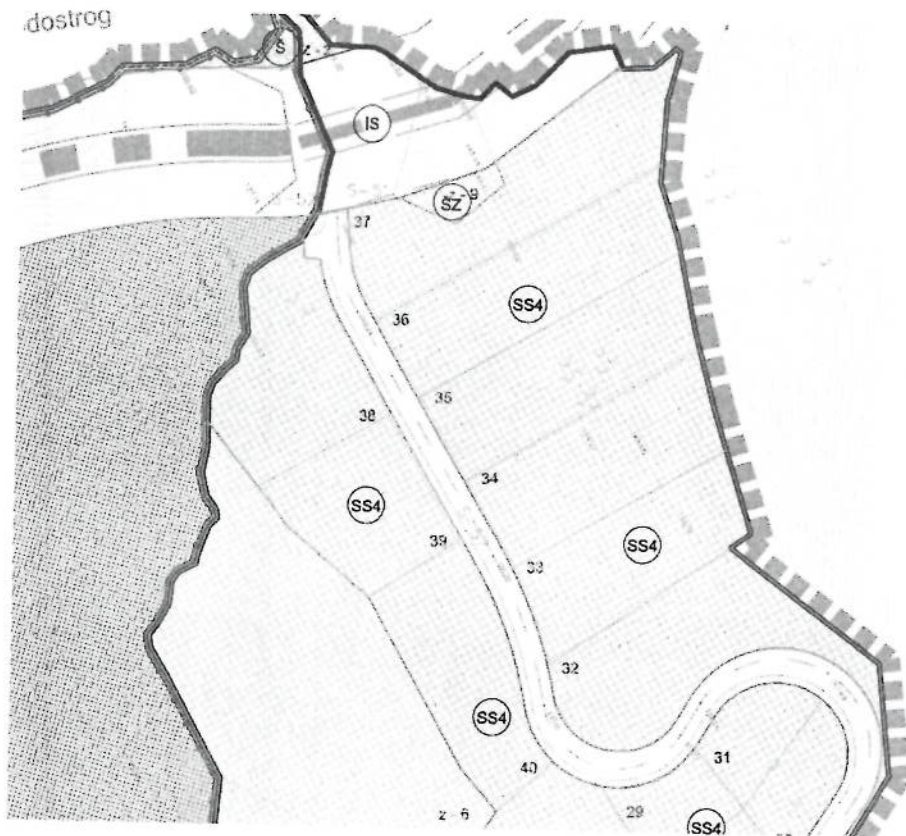
list 03.

**TOPOGRAFSKO- KATASTARSKI  
PLAN - ZONA ZAHVATA**

**R 1:1000**



|   |   |
|---|---|
| OPŠTINA BUDVA   | DUBOVICA I<br>TOPOGRAFSKO - KATASTARSKI PLAN<br>- ZONA ZAHVATA  |
|  | ODDOVORNI PLANERI:<br>Stanko Lović d.l.a. _____<br>Dajana Lović d.l.a. _____<br>SARADNIK:<br>Igor Dordević d.l.a. _____<br>DECEMBAR 2013. |



list . 06

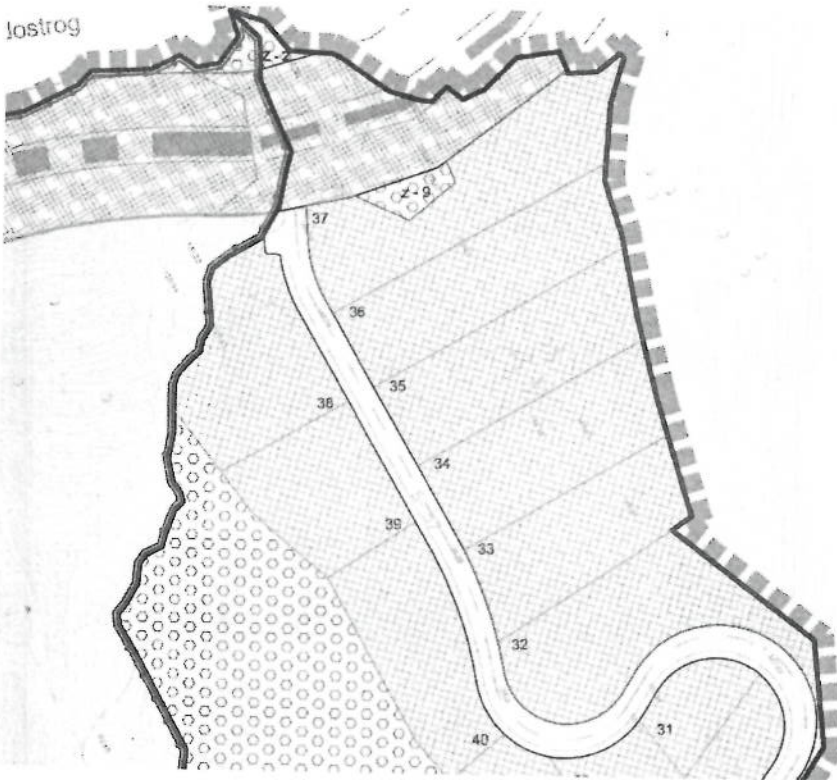
**PLANIRANO STANJE  
NAMJENA POVRŠINA**

**R 1:1000**




















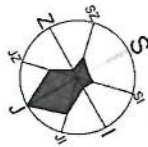
|   |   |
|---|---|
| NARUČILAC PLANA:<br><b>OPŠTINA BUDVA</b>  | IZDAJE I ODRŽUJE DETALJNO URBANISTIČKO PLANIRANJE:<br><b>DUBOVICA I</b> |
| ORGANIZATOR PLANA:<br><b>sau</b><br>studij za arhitekturu i urbanizam   | NAZIV PLANA:<br><b>PLANIRANO STANJE<br/>NAMJENA POVRŠINA</b>            |
| ODGOVORNI PLANERI:<br>Stanko Lovrić dia _____<br>Daljana Lovrić dia _____<br>SARADNIK:<br>Igor Đorđević dia _____ |   |
| DECEMBAR 2013.  |   |

Iostrog



**LEGENDA:**

-  granica plana
-  granica UP Sportsko-rekreativnog centra
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama letnoprivlačnog i višepopratnog stanovanja
-  uređene površine pod zelenilom na parcelama vletzambenog stanovanja
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama komercijalnih djelatnosti
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parceli privlačne ustanove
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama komunalnih servisa
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parceli javne garaje
-  mini parkovi
-  zaštitno zelenilo
-  lišarno zelenilo
-  uređene slobodne površine
-  sportski teren i dječja igrališta
-  gradske kune
-  dvorovi
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine u kompleksu sportskog centra (1 - zona staciona, 2 - zona stambeno-poslovne djelatnosti)
-  stvoreni vodotokovi i obrambeni kanal



list 07.

**PLANIRANO STANJE**  
**Površine pod zelenilom i**  
**slobodne površine**  
**R 1:1000**

|  |  |
|--|--|
| <p>OPŠTINA BUDVA</p>                                       | <p>DUBOVICA I</p> <p>PLANIRANO STANJE</p> <p>Površine pod zelenilom i slobodni</p> |
| <p>ODGOVORNI PLANER</p> <p><b>Stanko Lovrić d.d.a.</b></p> | <p>ODGOVORNI PLANER</p> <p><b>Stanko Lovrić d.d.a.</b></p>                         |



list 08.

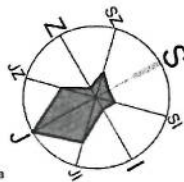
## PLANIRANO STANJE REGULACIJA I NIVELACIJA

R 1:1000



### LEGENDA:

- granica plana
- granica UP Sportsko-rekreativnog centra
- građevinska linija
- građevinska linija podzemne etaže
- regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom
- granica bloka
- granica urbanističke parcele
- granica katastarske parcele
- z-1 broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
- k-1 broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
- s-18 broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
- 1-111 broj urbanističke parcele
- 112/11 broj katastarske parcele
- 11 broj bloka
- postojeći objekat
- planirani objekat
- P(oznaka parkinga)-broj parking mjesta



|   |   |
|---|---|
| OPŠTINA BUDVA<br>DUBOVICA I                               |   |
| PLANIRANO STANJE<br>REGULACIJA I NIVELACIJA               |   |
| OBRADILI PLANER<br><br>studija za arhitekturu i urbanizam | ODGOVORNI PLANERI<br>Stanko Lovrić d.i.a. _____<br>Dajana Lovrić d.i.a. _____<br>SARADNIK<br>Igor Dordević d.i.a. _____ |
| DECEMBAR 2013.  |   |





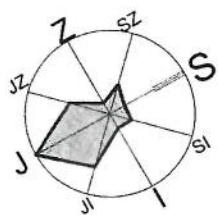
list 09.

## PLANIRANO STANJE PARCELACIJA I PREPARCELACIJA

R 1:1000

### LEGENDA:

- granica plana
- granica bloka
- granica urbanističke parcele
- granica katastarske parcele
- broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
- broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
- broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
- broj urbanističke parcele u okviru bloka
- broj katastarske parcele
- broj bloka

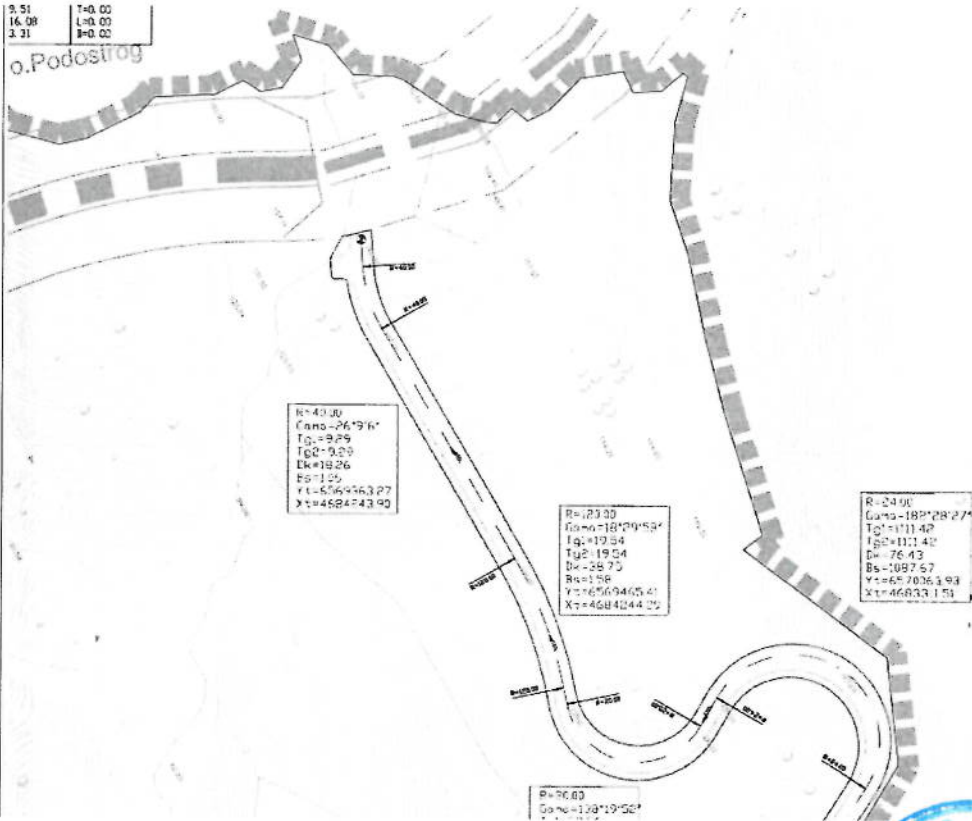


|  |  |
|--|--|
| OPŠTINA BUDVA  | DUBOVICA I                                       |
| OPŠTINA BUDVA  | PLANIRANO STANJE<br>PARCELACIJA I PREPARCELACIJA |
| <br><small>služba za arhitekturu i urbanizam</small> | ODGOVORNI PLANERE:                               |
|  | Stanke Lovrić s.l.a.<br>Daljana Lovrić s.l.a.    |

0.51  
14.08  
3.31

T=0.00  
L=0.00  
B=0.00

o. Podostrog



R=40.00  
α=26°3'6"  
Iq=9.29  
Iq2=9.29  
Ek=18.26  
Es=11.25  
Y1=656446.27  
X1=468443.90

R=23.00  
α=18°29'52"  
Iq=19.54  
Iq2=19.54  
Ek=28.73  
Es=11.98  
Y1=656946.41  
X1=468424.25

R=24.90  
α=189°28'27"  
Iq=111.42  
Iq2=111.42  
Es=76.43  
Es=189.57  
Y1=657036.93  
X1=468331.51

R=36.80  
α=133°19'52"

list 10.

**PLANIRANO STANJE  
SAOBRAĆAJ-regulacioni i  
nivelacioni plan**

R 1:1000

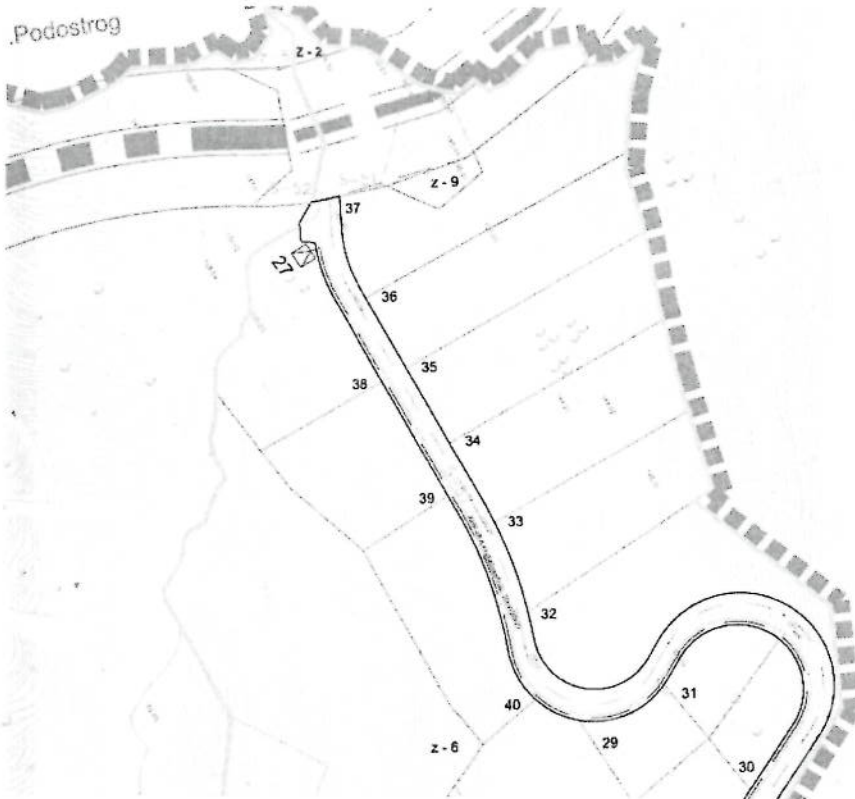


|  |  |
|--|--|
| NARUČILAC PLANA:<br><b>OPŠTINA BUDVA</b>                             | DRUGI NEKORISTNI DELOVI I NEKORISTNE PLOŠTE PLANA:<br><b>DUBOVICA I</b>  |
| NADIMAK PLANA:<br><b>SAOBRAĆAJ - regulacioni i nivelacioni plan</b>  |  |
| OBRADILAC PLANA:<br><b>sau</b><br>studija za arhitekturu i urbanizam | ODGOVORNI PLANER:<br>Stanko Lović d.i.a. _____<br>Dafina Lović d.i.a. _____<br>SARADNIK:<br>Igor Đorđević d.i.a. _____ |
| DECEMBAR 2013.   |  |





Podostrog



list 15.

**PLANIRANO STANJE  
ELEKTROENERGETSKA  
INFRASTRUKTURA**

R 1:1000



**LEGENDA:**

granica plana

POSTOJEĆI VN VAZDUŠNI 35 KV KABL

ZAŠTITNA ZONA DALEKOVODA

POSTOJEĆI VN KABLOVSKI 35 KV KABL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA

POSTOJEĆI VN 10 KV KABL, ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA

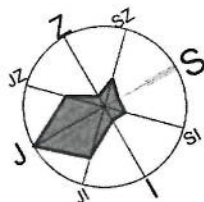
POSTOJEĆI VN 10 KV KABL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

PLANIRANI VN KABLOVSKI 35 KV VOD

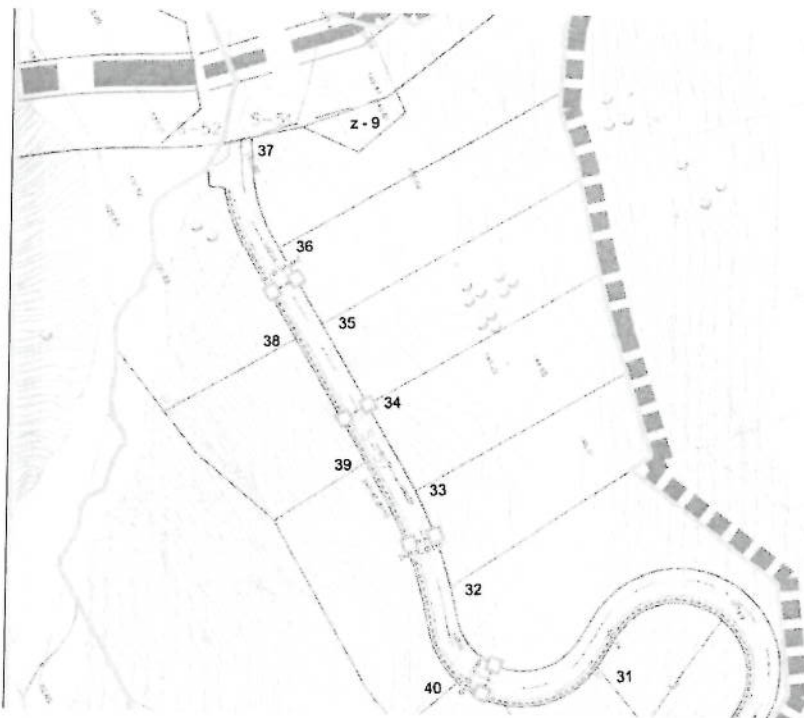
PLANIRANI VN 10 KV KABL

POSTOJEĆA TS

PLANIRANA DTS 10/0,4 KV

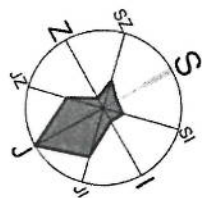


|   |  |
|---|--|
| <p>OPŠTINA BUDVA</p>                                    | <p>DUBOVICA I</p>  |
| <p>OPŠTINA BUDVA</p>                                    | <p>PLANIRANO STANJE<br/>ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA</p>   |
| <p><b>sau</b><br/>studio za arhitekturu i urbanizam</p> | <p>ODGOVORNI PLANERI:<br/>Stanko Lovrić d.j.a.<br/>Dajana Lovrić d.j.a.<br/>SARADNIK:<br/>Igor Đorđević d.j.a.</p> |
| <p>DECEMBAR 2013.</p>                                   |  |



**LEGENDA:**

----- granica plana



**POSTOJEĆE**

- postojeći TK podzemni vod
- postojeći TK podzemni vod višeg reda
- postojeća telefonska centrala
- postojeća CATV stanica
- postojeće tk kablovska okno
- planirano tk kablovska okno
- postojeći telefonski izvorni omar
- postojeći distribucijski omar CATV

**PLANIRANO**

- postojeći tk kabl položen direktno u zorištu (planirano izmještanje-ukidanje)
- postojeći kabl CATV položen direktno u zorištu (planirano izmještanje-ukidanje)
- postojeći TK podzemni vod (planirano izmještanje-ukidanje)
- planirani TK podzemni vod
- planirano TK okno "manje"
- planirano TK okno "veće"

list 17.

**PLANIRANO STANJE  
TELEKOMUNIKACIONA  
INFRASTRUKTURA**

r 1:1000



|  |  |
|--|--|
| NADLOŽNA OPŠTINA:<br><b>OPŠTINA BUDVA</b>                                      | NADLOŽNA OPŠTINA DETALJNE IZRAĐIVANJE:<br><b>DUBOVICA I</b>  |
| ORGANIZATOR PLANA:<br>   | NADLOŽNA OPŠTINA DETALJNE IZRAĐIVANJE:<br><b>PLANIRANO STANJE<br/>TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA</b> |
| ODGOVORNI PLANERI:<br>Stanko Lovrić d.i.a. _____<br>Dajana Lovrić d.i.a. _____ | SARADNIK:<br>Igor Đorđević d.i.a. _____  |
| DECEMBAR 2013.   |  |