



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: 08-332/23-10211/6

Podgorica, 18.06.2024. godine

"BELMONT DEVELOPMENT" DOO

BAR
Barskih logoraša br.5


Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj **08-332/23-10211/6** od 18.06.2024. godine, za izgradnju objekata Apartmansko-hotelskog kompleksa na urbanističkoj parceli UP 1A, Zona A, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji kamen“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/09), u Budvi.



MINISTAR
Janko Odović

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

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 08-332/23-10211/6 Podgorica, 18.06.2024. godine	 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine </div>
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 "BELMONT DEVELOPMENT" DOO iz Bara , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekata Apartmansko-hotelskog kompleksa na urbanističkoj parceli UP 1A, Zona A, koja se sastoji od kat.p.br.175,174,173/1,172/1,169/1,170/1,171/1,165/2, 167/1,168/1,177/4,177/3 i 177/5 KO Reževići u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji kamen“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/09), u Budvi.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	"BELMONT DEVELOPMENT" DOO iz Bara
6.	POSTOJEĆE STANJE Katastarske parcele br. 167,168,169,170,171,172,173,174,175 KO Reževići nalaze se u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji kamen“.	
	Shodno grafičkom prilogu br. 01. – Katastarsko topografski plan na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti.	
	U Listu nepokretnosti 640 – Prepis, PJ Budva, od 31.05.2024.g.evidentirane su kat.parcele KO Reževići: -167/1 građevinska parcela površine 175 m2, 168/1 građ.parcela pov.137m2, 169/1 građ.parc. pov.541m2, 170/1 građ.parcela pov.258m2, 171/1 građ.parc.pov.2118m2, 174 građ.parc. pov.558m2,175 građ.parc. pov.228m2;	
	U Listu nepokretnosti 867 – Prepis, PJ Budva od 18.06.2024.g., evidentirane su kat.parcele KO Rževići: 172/1 građ.parc. pov.4347m2, 173/1 građ.parc. pov.329m2;	
	U Listu nepokretnosti 424 – Prepis, PJ Budva od 18.06.2024.g., evidentirana je kat.parcela br.177/3 KO Reževići kao građ.parcela površine 1m2;	
	U Listu nepokretnosti 770 – Prepis, PJ Budva od 18.06.2024.g., evidentirane su kat.parcele KO Reževići br.177/4 građ.parcela pov.207m2 i 177/5 građ.parcela pov.16m2 ;	

PRIRODNI USLOVI

- Uslovi terena

U pogledu morfoloških karakteristika, teritorija opštine Budva ima tri vertikalne zone: • Obalni pojas do 100 mnv; • Primorsku flišnu zonu od 100-500 mnv; i • Lovćensku prečagu, obronke i površi Lovćena (tzv. "Planina"), od 500-1400 mnv. Područje studije lokacije nalazi se u zoni Primorske flešni koje je pogodno za izgradnju, poljoprivredu i saobraćaj. Ispresecano je bujičnim potokom. i kreće se u dijapazonu od 120 mnv do 158 mnv. Sa makroseizmičkog aspekta ovi prostori su u zoni 9 stepena MCS skale kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa i spadaju u II kategoriju (od 12 do 24%) nagiba što se smatra da su povoljni uslovi za izgradnju objekata Sa Geomorfološkog aspekta Primorska flišna zona izgrađena je od mekših vododržljivih stena: škriljaca, glinaca, peščara, laporca, trošnih eruptiva i tufova Sa aspekta stabilnosti terena prostor Studije Lokacije nalazi se u zonama uslovno stabilnih terena, koji se javljaju na većem delu teritorije Opštine: na Toplišu, Smokovom vencu, u zaleđini Miločera, Sv. Stefana, Reževića, Petrovca i Buljarice

Klimatski uslovi

Područje opštine odlikuje se mediteranskom klimom koja je samo u višim delovima planinskog zaleđa izmenjena uticajem planinske i umerenokontinentalne. Specifičnost ovog klimata su duga i topla leta i blage zime. Srednja godišnja temperatutra vazduha iznosi 15,8o C. Na području Opštine nalazi se jedna metereološka stanica (u Budvi), pa stoga prikazane vrednosti treba uzeti sa rezervom usled mogućih znatnih mikroklimatskih promena. Maloj godišnjoj amplitudi temperature vazduha doprinose dva faktora: zagrevajući efekat mora u zimskom periodu i strujanja iz planinskog zaleđa u letnjem periodu. U proseku, u Opštini je 4 dana u godini sa temperaturom od 0o C, a 26 dana sa preko 30o C (tropski dani). Dnevne temperaturne amplitude su male, dok su noći prilično sveže zbog noćnog vetra niz padine Lovćena. Budvansko primorje jedno je od najvedrijih na Jadranu. U proseku je ovde 108 vedrih dana, a srednja godišnja oblačnost iznosi 5,0. Najvedriji meseci su juli sa 2,3 i avgust sa 2,0, dok je najveća oblačnost u novembru i decembru (6,9; odnosno 6,8). Najznačajniji vetrovi na budvanskom primorju su bura, jugo i maestral. Najčešći su južni (150 ‰), jugoistočni (100 ‰) i jugozapadni (70 ‰) vetrovi. Bez vetra, tišina, je 510 ‰. Sa jakim vetrom je oko 7 dana godišnje, dok su olujni vetrovi veoma retki.

Vlažnost vazduha na području opštine je relativno mala i kreće se od 67-75%, a najmanja je u toku leta u julu 67% i avgustu 69%. Padavine su pretežno u vidu kiše, prosečno oko 1578 mm taloga. Maksimum padavina je u novembru, dok je minimum u julu, a zatim u avgustu i junu. Sekundarni maksimum padavina je u martu, a minimum u januaru. Padavine su neravnomerno raspoređene, pa ih leti često nema uopšte. Takođe su česta kolebanja od godine do godine. Najviše padavina ima u jesen, potom u zimu, dok je leto najsuvlje. Sneg se javlja iznad 600 mnv, ali se usled blizine mora kratko zadržava.

7. PLANIRANO STANJE

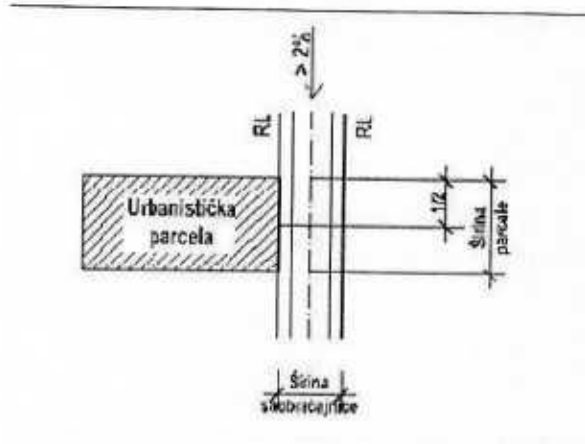
7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Shodno grafičkom prilogu br. 04 – *Namjena površina*, urbanistička parcela **UP 1A Zona A** je predviđena za turizam - Apartmansko-hotelski kompleks. Površina zone je 8912m².

Zona funkcionalno organizovane namjene prostora za potrebe turizma u vidu apartmansko –hotelskog kompleksa . Planirani kompleks bi se realizovao spajanjem (kat.parcela br. 167, 168, 169, 170, 171, 172 173, 174 i 175, KO Reževići I.) u okviru jedne urbanističke parcele koja čini lokaciju za izgradnju u površini zone od 0,89 ha. Parcele čine jedinstvenu cjelinu sa nagibom prema magistralnom putu . Orijentacija parcela u odnosu na magistralni put kao i Jadransko more je jugo-zapad, zaledjina je

	<p>sa orijentacijom sjevero-istok. Pristup lokaciji sa magistrale obezbjeđen je bočno i paralelno sa magistralnim putem kako bi se savladala visinska razlika između parcele i puta. Takođe je predviđen i pristup sa gornje strane lokaciji planiranim saobraćajnicama u zahvatu Studije.</p> <p>Kompleks bi se sastojao iz dvije funkcionalne cijeline, javni sadržaji i stambenoapartmanski dio. Kompleks je planiran kao terasasta struktura koja se uklapa u vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja kod koga će objekat sadržati svoj identitet i arhitektonski izraz, adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog i formiranog ambijenta kamenih podzida i postojećeg rastinja. Urbanistički parametri za Zonu A bili bi: IZ indeks zauzetosti parcele 0.25 % II indeks izgrađenosti parcele 1.06 S+P+1-S+P+2 spratnost objekata Površina zone iznosi 0.89 ha. Iz navedenih parametara bruto građevinska površina objekta iznosila bi maksimalno BGP =9500 m² Zbog konfiguracije terena i koncepta planiranog kompleksa u Zoni A omogućena je terasasta izgradnja objekata koja ima za posljedicu usjecanje stambenih sadržaja – apartmana u teren i formiranje otvorenih terasa sa zelenilom koje su ujedno i krovne terase nižeg nivoa. Ovim načinom izgradnje postiže se mala zauzetost terena (zelene krovne terase su "vraćeni teren"), a postiže se veći indeks izgrađenosti u okviru dozvoljene spratnosti iz smjernica planova višeg reda PPOB</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Urbanistička parcela (u daljem tekstu: parcela) je utvrđena regulacionom linijom prema saobraćajnicama ili drugim javnim površinama, granicama parcele prema susjednim parcelama i prelomnim tačkama koje su definisane analitičko-geodetskim elementima. Parcela, po pravilu ima približno oblik pravougaonika ili trapeza i bočnim stranama je postavljena upravno na osovinu saobraćajnice ili druge javne površine. Oblik i veličina parcela omogućava izgradnju objekata u skladu sa planskim rješenjem definisanim Izmjenama i dopunama dijela GUPa, Sektor: Kamenovo – Buljarice, urbanističko - tehničkim uslovima, pravilima građenja i tehničkim propisima.</p> <p>Nove parcele su formirane uz poštovanje postojećih granica katastarskih parcela i imovinsko-pravnih odnosa. Sve parcele imaju izlaz na saobraćajnice ili druge javne površine, odnosno trajno obezbeđen pristup na saobraćajnice. Spajanje ili dioba parcela moguća je izradom urbanističkog projekata na način propisan zakonom, uz saglasnost svih vlasnika – korisnika katastarskih parcela u obuhvatu urbanističkog projekta. U okviru građevinskog područja na grafičkom prilogu - «Plan parcelacije» izvršena je numeracija svih parcela po blokovima.</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>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI</p> <p>Objekti na urbanističkoj parceli (u daljem tekstu: parcela) postavljaju se: · Kao slobodnostojeći (SO) – objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele; · Kao objekat u nizu (ON) – objekat dodiruje jednu ili dvije bočne granice parcele. Objekti u nizu mogu se graditi uz saglasnost vlasnika – korisnika susjednih katastarskih parcela.</p> <p>- <u>Građevinska linija</u> je linija do koje je dozvoljeno građenje nadzemnog dijela objekta, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine. Podzemna građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje podrumске etaže objekata i može biti i u pojasu između građevinske i regulacione linije, a najviše na rastojanju 1,5m od regulacione linije. Na grafičkom prilogu br. 7 - «Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata I uređenje prostora» prikazane su građevinske linije.</p>

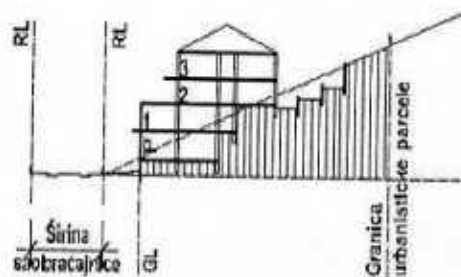
- Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta i linije susedne parcele, prema tipu izgradnje iznosi:
 - Za slobodnostojeće objekte (SO), na dijelu do bočne granice parcele pretežno severne orijentacije iznosi najmanje 1,5m, odnosno na dijelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije iznosi najmanje 2,5m;
 - Za objekte u nizu (ON) koji su prvi ili poslednji u nizu, na dijelu do bočne granice parcele iznosi najmanje 2,5m;
 - Za objekte u nizu (ON) koji nijesu prvi ili poslednji u nizu, na dijelu do bočne granice parcele iznosi 1/2 dilatacije;
 - Postojeći objekti čije je rastojanje do granice parcele manje od utvrđene vrijednosti, ne mogu na toj strani imati otvore čiji je parapet niži od 1,80m. Udaljenje objekata od zadnje granice parcele iznosi najmanje 5,0m.



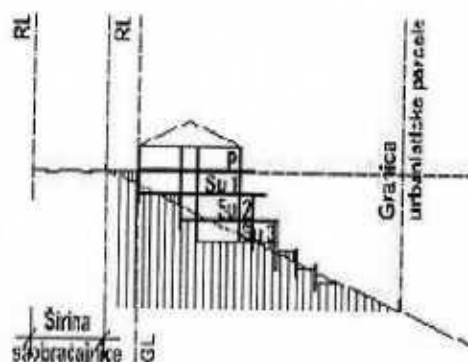
Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote sljemena ili vijenca objekta. Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širine regulacije, a definiše se kroz sljedeće odnose, i to: · Visina novog objekta manja je od širine saobraćajnice; · Visina novog objekta sa vencem usklađuje se sa vijencem susjednog objekta;

Kota poda prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu nivelete saobraćajnice, i to: · Kota prizemlja novog objekta ne može biti niža od kote nivelete saobraćajnice; · Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,2m viša od kote nivelete saobraćajnice; · Za objekat koji ima indirektnu vezu sa saobraćajnicom, preko prilaznog puta, kota poda prizemlja utvrđuje se primjenom odgovarajućih pravila ovog poglavlja; · Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje) kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0,2m. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,2m, savladava se unutar objekta.



Predlog izgradnje na parceli sa nagibom prema saobraćajnici



Predlog izgradnje na parceli sa nagibom od saobraćajnice

Urbanistički parametri za izgradnju prostora dati su tabelarno, posebno za svaki blok. Indeks zauzetosti parcele je iskazan u procentima i predstavlja količnik površine gabarita svih objekata - BGP objekata

Indeks iskorišćenosti ili izgrađenosti parcele je pokazatelj izgrađenosti prostora, a predstavlja količnik površina svih etaža objekata - BRGP objekata i površine parcele. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: · ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže.

Spratnost objekata je iskazana brojem etaža u tabeli, i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovnna etaža, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun. Minimalna spratna visina iznosi 3,0m. Predlaže se na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena.

Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0-5,0m sa zelenim zastorom na tamponu zemlje od 90-120cm koji bezbeđuje zasad sitnim rastinjem (pomorandže, oleanderi).

U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zasetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta. Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1,5m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika – korisnika susedne parcele.

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju,

Krov objekata projektovati kao ravan ili kao kos (viševodan) sa nagibom najviše do 23° u zavisnosti od krovnog pokrivača. Tavanski prostor se može iskoristiti kao korisna površina koja ne ulazi u dozvoljen broj etaža ali ulazi u obračun BRGP objekta sa 60% površine. Osvetljenje tavanskog prostora se omogućava isključivo otvaranjem krovnih prozora ili povlačenjem etaže za najmanje 5,0m, tako da visina slemena ne bude viša od 4,0m računajući od međuspratne konstrukcije najviše etaže – visina tavanskog prostora.

Najmanje rastojanje horizontalne projekcije strehe od granice susedne parcele iznosi 0,50m. Rješenjem kosih krovova susednih objekata koji se dodiruju obezbijediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat. 4.2.12. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0,90m, mogu se postaviti ispredgrađevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0,90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta.

Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale, Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta.

Urbanističke parcele se mogu ograđivati pod slijedećim uslovima, i to; · Parcela se ograđuje zidanom ogradom do visine od 0.50m (računajući od kote trotoara) koja na sebi može da ima transparentnu ogradu do visine 1.40m (računajući od kote trotoara) ili živom ogradom do visine 1.40m; · Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje; · Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost suseda; · Zelene-žive ograde na dijelu susednih parcela sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu;

Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice; · Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije

Površinske vode, rigolama i koristeći postojeću konfiguraciju terena, odvijesti prema uličnim slivnicima kišne kanalizacije.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list Crne Gore" br.60/18),
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Službeni list Crne Gore, br. 44/18, 43/19),
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).

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

8.

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

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, 146/21 i 3/23) 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).

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);
- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:
Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. 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 („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84);

	<p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Mjere zaštite na radu</p> <p>Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 044/18).</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora. Sudovi za smeće(kontejneri, kante) smestaju se u okviru parcele u boksu ili niši ograđenoj kamenom ili živom ogradom.</p> <p>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).</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1544/2 od 13.05.2024.g.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Prije početka izrade dalje projektne dokumentacije, obavezno je uraditi pejzažnu taksaciju ovog prostora, kako bi se bogati fond zelenila, značajan ne samo za budući turistički sadržaj već i na opštinskom nivou, sačuvao, a predio dobio novi i unaprijeđeni kvalitet. Tek na osnovu rezultata pejzažne taksacije će se dobiti podaci o kvalitetu dendrološkog materijala, bonitet, zdravstveno stanje i dekorativnost, i moguće je izvršiti zaštitu, uklanjanje ili presađivanje pojedinih sadnica a time će se dobiti i površine na kojima je moguće predvidjeti različite sadržaje u okviru uređenja terena i pejzažne arhitekture.</p> <p>Planirano stanje Projektom je predviđeno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina; • Usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem posetilaca; • Funkcionalno zoniranje slobodnih površina; • Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem; • Formiranje pejzažnih terasa – vidikovaca na mjestima izvanrednih panoramskih vizura; • Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina; • Potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima; • Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila a posebno stabala masline u nova urbanistička rješenja. <p>Zelenilo turističkog kompleksa Zelenilo turističkog kompleksa je jedna od najvažnijih kategorija zelenila, značajan i kao mjesto odmora i neophodan element prirode. Obzirom da je index zauzetosti parcele 0,20-0,25 površina parcela sa namjenom turizam pod zelenilom je minimum 60%. Na mjestima izgradnje objekata zaštititi svako stablo masline a ona koja se ne mogu uklopiti novim projektnim rješenjem obavezno presađiti. Maslina (Olea europea ssp. Oleaster, Olea europea ssp. Sativa) ima veliku sposobnost regeneracije. Dugovječna vrsta, zakonom zaštićena, a prije svega ekološkom etikom, primjerci kod nas su stari i</p>

preko 2000 godina, kao rijetko koja vrsta podnosi presađivanje. Visok procenat uspješnosti presađivanja od preko 90 % postiže se ukoliko se presađivanje vrši u periodu januar-april, u ostalim periodima godine procenat neuspješnosti ide i do 30 %. Pesađivanje se mora vršiti pod nadzorom eksperta za presađivanje a po specijalnoj tehnologiji presađivanja sa busenom u specijalne kontejnere sa odgovarajućim supstratom. Nakon toga se primjenjuju intenzivne mjere njege koje podrazumijevaju premazivanje voskom sa fungicidima, zaštiti mladih izdanaka i čestom dnevnom zalivanju u prvim mjesecima nakon presađivanja. Sadnja na stalno mjesto se vrši nakon ukorjenjivanja a za čitav proces je potrebno angažovanje mehanizacije. Zbog visoke cijene koje odraslo stablo masline ima troškovi presađivanja su opravdani, a process presađivanja I pripremne radnje potrebno je početi na vrijeme. Na čitavom prostoru LSL-e moguće je determinisati pejzažne terase kao vidikovce na mjestima izvanrednih panoramskih vizura, odnosno punktove sa kojih se doživljava raznolika i bogata ljepota azurno plavog mora i tamnozelenog gorostasnog zaledja. U oblikovanju ovih terasa primjenjivati elemente već sadržane u autentičnom pejzažu koji će istovremeno naglasiti funkciju njihove osnovne namjene. Na terasama obezbijediti klupe za sjedenje, ekološke česme, table sa neophodnim informacijama, durbine za posmatranje i druge rekvizite za kulturnu prezentaciju područja. Prostor između objekata i uz pješačke komunikacije popuniti niskim drvećem, grmljem i parternim zelenilom pri čemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodoskoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje). Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Za ozelenjavanje koristiti sve preporučene dekorativne vrste otporne na uslove sredine. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i visokim četinarima.

Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo. Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana. Odmor posjetilaca ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji će izvjesan vremenski period provoditi u novim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igralista.

Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru i ne uništiti prirodan duh ovog mjesta - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Kompleksu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima, otpornim na posolicu.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). Akt Uprave za vode br.UPI 02-319/23-72/2 od 10.05.2024.g.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	-
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Objekti sa namjenom : apartmansko hotelski kompleks Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja :80 W/m2 , pri čemu je računato sa neto površinom. Definisanje broja trafostanica — raspored po traforeonima Na osnovu procijenjene snage zahvata Studije lokacije, urbanističkog rješenja, planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snabijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih trafostanica 10/0.4 kV. Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%. TRAFO REON 1: Zona A (apartmansko hotelski kompleks) Ovom trafo reonu pripada i dio saobraćajnica i parking mjesta.

	broj	kW/obj.	Poslovni prostor		kW/m ²	broj svjetiljki	Snaga po svj. kW	vršna snaga kW
			bruto površina	neto površina				
Apartmansko turistički kompleks			9500	7600	0,08			608
Parkinzi	100	0,03						3
SUMA (kW)								611
vršna snaga (kVA)								578

Za napajanje trafo reona 1 planirana je trafostanica 1x1000 kVA Velji Kamen 1.

TS 10/0,4 kV NDTS "Velji Kamen 1"	Naznačena Snaga kVA	Potrošnja zone	rezerva %	gubici %	kVA
%			10	10	
kVA	1000	578	58	58	695

Koeficijent opterećenja trafo stanice u ovoj zoni je :

$$\varphi_1 = \frac{P_{vr}}{P_{ts}} = \frac{695}{1000} = 70\%$$

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogima Hidrotehničke infrastrukture

Akt tehničkih uslova broj 01-3236/2 od 13.05.2024.god. izdat od strane „Vodovod i kanalizacija“ DOO, Opština Budva.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prema grafičkom prilogu broj Mreža saobraćajnica I vodotoka sa regulacionim I nivelacionim rješenjem i prema uslovima nadležnog organa.

Aktom broj 08-332/23-10211/4 od 23.04.2024.god. ovo Ministarstvo se obratilo Sekretarijatu za komunalno-stambene poslove, Opštine Budva sa zahtjevom za izdavanje tehničkih saobraćajnih uslova.

17.4 Ostali infrastrukturni uslovi

Telekomunikaciona mreža

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture 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 infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15)

-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15)

- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)

	<p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. 	
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>	
	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 	
19.	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>	
	<p>/</p>	
20.	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p>	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 1A
	Površina urbanističke parcele	8912 m2
	Maksimalna površina pod objektom	2228 m2
	BRGP	9500m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.25
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.06
	Maksimalna spratnost objekta	S+P+1- S+P+2
	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	
	<p><u>Saobraćaj u mirovanju</u> Mirujući saobraćaj u granicama Studije Lokacije organizovan je dvojako, i to na javnim površinama za parkiranje ili u okviru pripadajućih parcela. Na javnim površinama predviđeno je 37 parking mjesta . Za nove objekte obavezno je u okviru pripadajuće parcele obezbediti parkiranje ili garažiranje motornih vozila prema normativima 1 parking mjesto za 1 apartmansku jedinicu i 1 parking mjesto za 80 m2 BP poslovnog prostora.</p>	

Površina garaže u okviru suterenske etaže stambenih ili komercijalnih objekata, ne uračunava se pri utvrđivanju indeksa ili stepena izgrađenosti, odnosno stepena iskorišćenosti građevinske parcele.

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema slijedećim kriterijumima:

· Stanovanje 1,5 mjesta/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu;

· Ugostiteljstvo i turizam 5 mjesta / 100 m² površine;

· Poslovni objekti 1 mjesto / 60-90 m² površine.

Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale, Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta.

Krov objekata projektovati kao ravan ili kao kos (viševodan) sa nagibom najviše do 23° u zavisnosti od krovnog pokrivača.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Mjere energetske efikasnosti

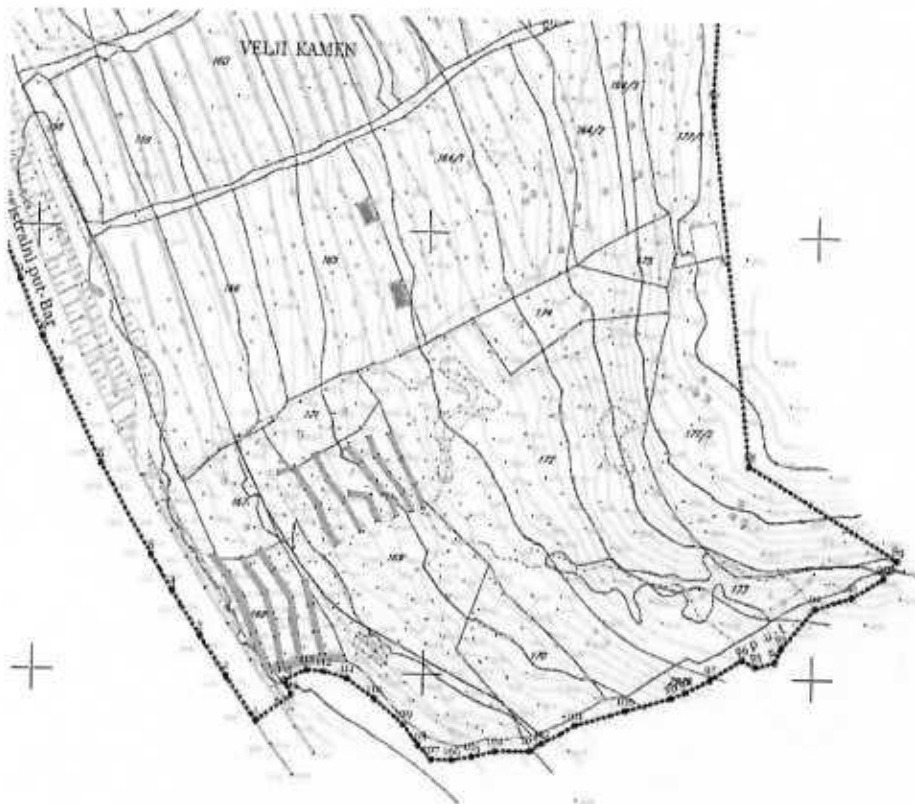
Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije. Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Budve o prosječno 240 sunčanih dana godišnje. Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja. Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

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

DOSTAVLJENO:

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

	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đuknić 
	MINISTAR	Janko Odović  
	PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	- Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1544/2 od 13.05.2024. god.; Akt tehničkih uslova broj 01-3236/2 od 13.05.2024.god. „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Budva; Akt Uprave za vode br.UPI 02-319/23-72/2 od 10.05.2024.g.



CAU	
Centar za arhitekturu i urbanizam	
lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"	
naslov lista	CAU CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
opština	OPŠTINA BUDVA
vrsta studije	lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"
veličina skeniranja	1:1000
vrsta skeniranja	Katastarsko-topografski plan sa granicom zahvata
	01







POPREČNI PRESJECI

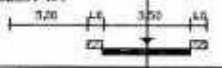
PRESJEK 2-2



PRESJEK 3-3



PRESJEK 4-4



Analitički elementi saobraćajnica Centri radijusa		
Be tačke C	X koordinata	Y koordinata
1	6575349.7116	4678047.5217
2	6575021.7854	4677892.2319
3	6575031.3226	4677924.4967
4	6575050.0470	4677944.3460
5	6575039.0320	4677932.7044
6	6575069.8715	4677927.1805
7	6575092.5521	4677904.6178
8	6575163.5843	4677848.9952
9	6575148.5475	4677945.1122
10	6575204.8646	4677870.4303
11	6575110.4037	4677806.0430
12	6575103.7051	4677802.5605
13	6575044.5638	4677718.9572
14	6575064.5497	4677802.4923
15	6575041.7207	4677960.3350
16	6575125.7707	4678025.7424
17		
18	6575010.8585	4678018.3954
19	6575201.9042	4678025.8190
20	6575210.4196	4677933.0329
21	6575192.9016	4677992.1210
22	6575172.0519	4678025.8190
23	6575158.2147	4677974.4362

Analitički elementi saobraćajnica Ujensna saobraćajnica		
Be tačke T	X koordinata	Y koordinata
1	6575009.9474	4677900.3569
2	6575053.8282	4677957.3009
3	6575144.0549	4677951.3380
4	6575192.6024	4677830.6007
5	6575187.2724	4677970.2454

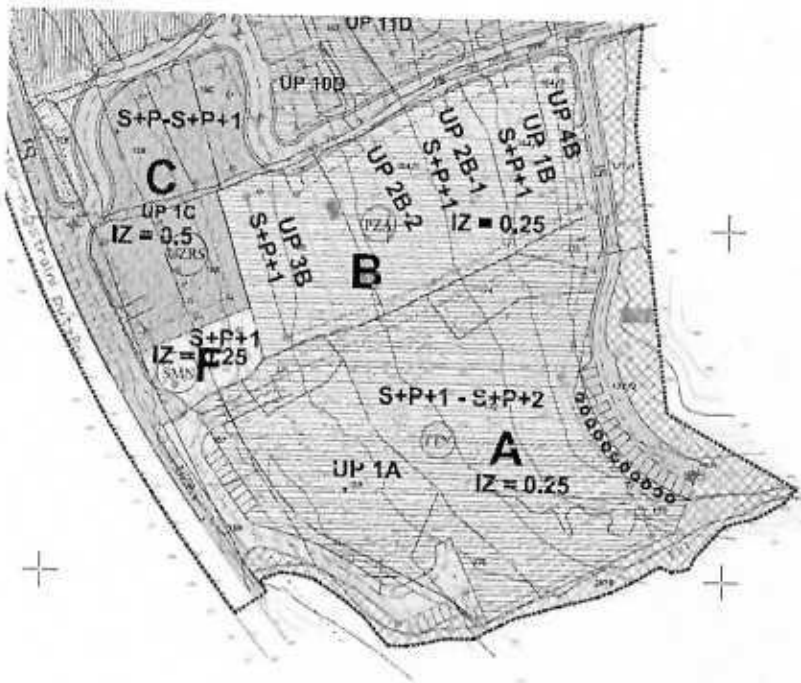
CAU ...

Centar za arhitekturu i urbanizam

lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"



naslov lista	CAU Centar za arhitekturu i urbanizam	
opština	OPŠTINA BUDVA	ulica Zmaja od Krbave 10 85000 BUDVA BUDVA, ZETA, 85000
naziv projekta/dokumenta	lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"	projekat izrade ovih lista
		skala 1:1000
vrsta saobraćajnice i vrstovrsta saobraćajnog sredstva	Ujensna saobraćajnica i vozovnica sa regulisanim i neregulisanim saobraćajem	vrsta saobraćajnice



LEGENDA

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

A

Elementi regulacije i nivelače

- Oznaka urbanističke zone
- Regulacioni liniji urb. zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone

legenda namjene površina

OSTALO OZNAČENJE ZEMLJIŠTE

Oznaka	Opis	BGP (m ²)	II	Simbol
A	zonedna površina za poslovne i službene namjene	5100 m ²	1,26	CDN
B	zonedna površina za poslovne i službene namjene	3428 m ²	0,85	ZZA
C	zonedna površina za poslovne i službene namjene	1879 m ²	0,75	ZZA
D	zonedna površina za poslovne i službene namjene	3618 m ²	0,75	ZZA
E	zonedna površina za poslovne i službene namjene	1511 m ²	0,40	PSOZ
F	zonedna površina za poslovne i službene namjene	450 m ²	0,75	ZZA
B-1	zonedna površina za poslovne i službene namjene	1358 m ²	0,64	ZZA
	IZ			
	II			
	S+P+1			
	BGP			

OSTALO OZNAČENJE ZEMLJIŠTE

Oznaka	Opis	Simbol
	POVRŠINE ZA IZGRADNJA I PROMET NEKRETNOSTI	IZ
	ZONA POVRŠINE IZ MATEMATIČKI KALKULACIJA I PROMET NEKRETNOSTI	II
	ODLUČNAJA POVRŠINA	S+P+1
		BGP

CAU

Centar za arhitekturu i urbanizam

lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"

Ime	CAU	Opis
Ime	OPŠTINA BUDA	
Ime	lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"	
Ime		
Ime		



LEGENDA

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

A

Elementi regulacije i nivelacije

	Granica zahvata studije lokacije
	Regulaciona linija ul. - javna
	Granjevačka linija ul. - javna
	Linija parcelacije u okviru ul. - javne
	Granica zone rezerve za budućnost
	Katastarske granice parcela
UP 13D	Ovsnika urbanističke parcelacije
164/1	Ovsnika katastarske parcelacije
	Nivelacione javne površine

legenda namjene površina

OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

		ostalo zemljište i pr. zone	
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM ODNOŠIMA	BGP m ² cca 3500 m ² II = 1,56	(TTN)
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM ODNOŠIMA	BGP m ² cca 3425 m ² II = 0,65	(PZA)
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM ODNOŠIMA	BGP m ² cca 1670 m ² II = 0,75	(UZK)
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM ODNOŠIMA	BGP m ² cca 6610 m ² II = 0,75	(TVN)
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM ODNOŠIMA	BGP m ² cca 1511 m ² II = 0,40	(PNV)
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM ODNOŠIMA	BGP m ² cca 450 m ² II = 0,75	(SMN)
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM ODNOŠIMA	BGP m ² cca 1255 m ² II = 0,66	(DPA)
	KULTURNI NEDIM		
	ZAHVATNO-POMIČNO UOVRŠTU I BUDUĆNOJ KOMPLEKSU		
	ZELJENO UZDRAŽAČANJE		

JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

		urbanistički parametri
	POVRŠINE ZA SAHRANJENJE I PROMETNE PLOŠTE	JZ - broj sahranjenih
	ZONA REZERVE UZ MAJSTRALU BANSKOVA U PUNJASU OD 10 M	II - broj iznajmljivanih
	DODATNAČE POVRŠINE	S+P+1 - površina objekata
		BGP - bruto građevinska površina

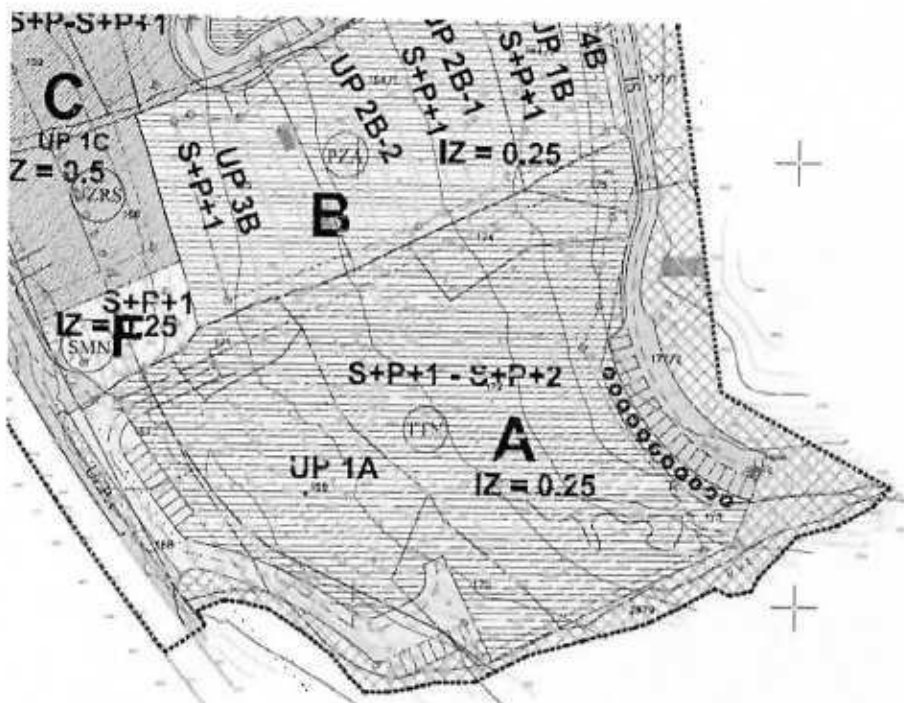
CAU

Centar za arhitekturu i urbanizam

lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"



izdatnik	CAU Centar za arhitekturu i urbanizam	
izdatnik	OPŠTINA BUKVA	16000 BUKVA BULEVAR BANSKOVA BEOGRAD, SRBIJA
naslovna strana	lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"	datum izdavanja 2015. godine
broj izdatka		broj izdatka 1/2015
broj izdatka	lokalna studija lokacije za planiranje parcelacije	broj izdatka 05

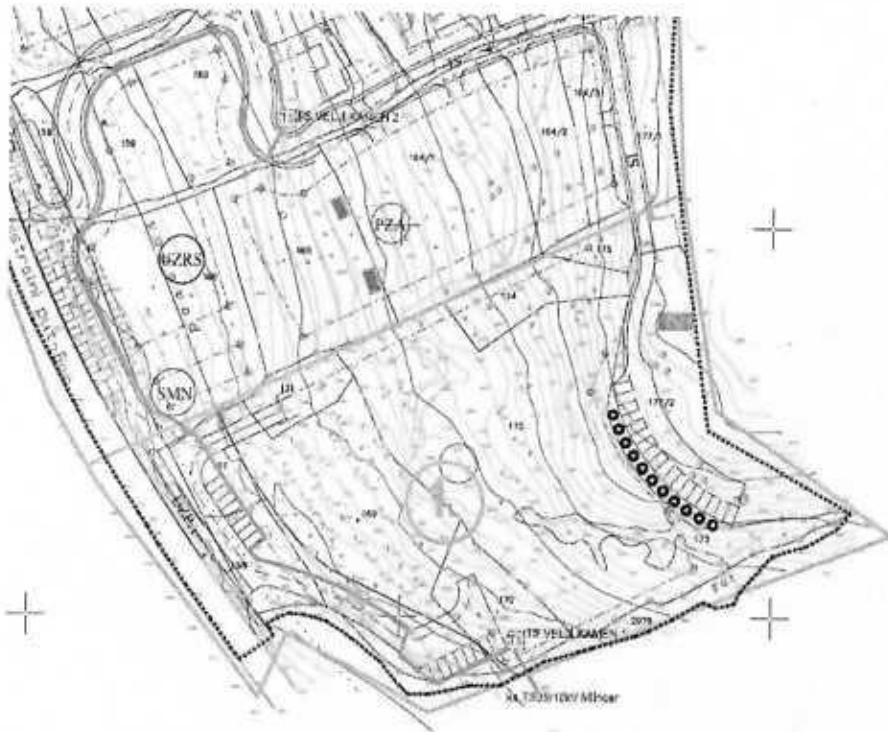


TABELARNI PRIKAZ URBANISTIČKIH PARAMETARA ZA URB PARCELE ZA KOJE SE IZDAJU U.T.U

Zona A APARTMANSKO HOTELSKI KOMPLEKS								
Brojevi kat.parcela K.O.Razovici	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele	Površina pod objektom	IZ indeks zauzetosti	Ukupna površina BGP	II indeks izgradjenosti	Spratnost	Namjena
167;168;169	UP 1 A	8912 m ²	2228 m ²	0.25	9500m ²	1.06	S+P+1-S+P+2	TURIZAM
170;171;172								
173;174;175								

Zona B TURISTIČKO STANOVANJE - AMBIENTALNA IZGRADNJA								
Brojevi kat.parcela K.O.Razovici	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele	Površina pod objektom	IZ indeks zauzetosti	Ukupna površina BGP	II indeks izgradjenosti	Spratnost	Namjena
165	UP 3 B	1555 m ²	388 m ²	0.25	1008 m ²	0.65	S+P+1	TURIZAM-STANOVANJE
164/1	UP 2 B	2.194 m ²	548 m ²	0.25	1424 m ²	0.65	S+P+1	TURIZAM-STANOVANJE
164/2	UP 1 B	848 m ²	212 m ²	0.25	551 m ²	0.65	S+P+1	TURIZAM-ST
164/3	UP 4 B	444 m ²	111 m ²	0.25	288 m ²	0.65	S+P+1	TURIZAM-ST





LEGENDA:

	GRANIČNA ŽIGOVANJA
	PLANSKI ZONIRANJE
	CESTE I PROMETNE PLOŠTARI
	ZGRADE I PROMETNE PLOŠTARI

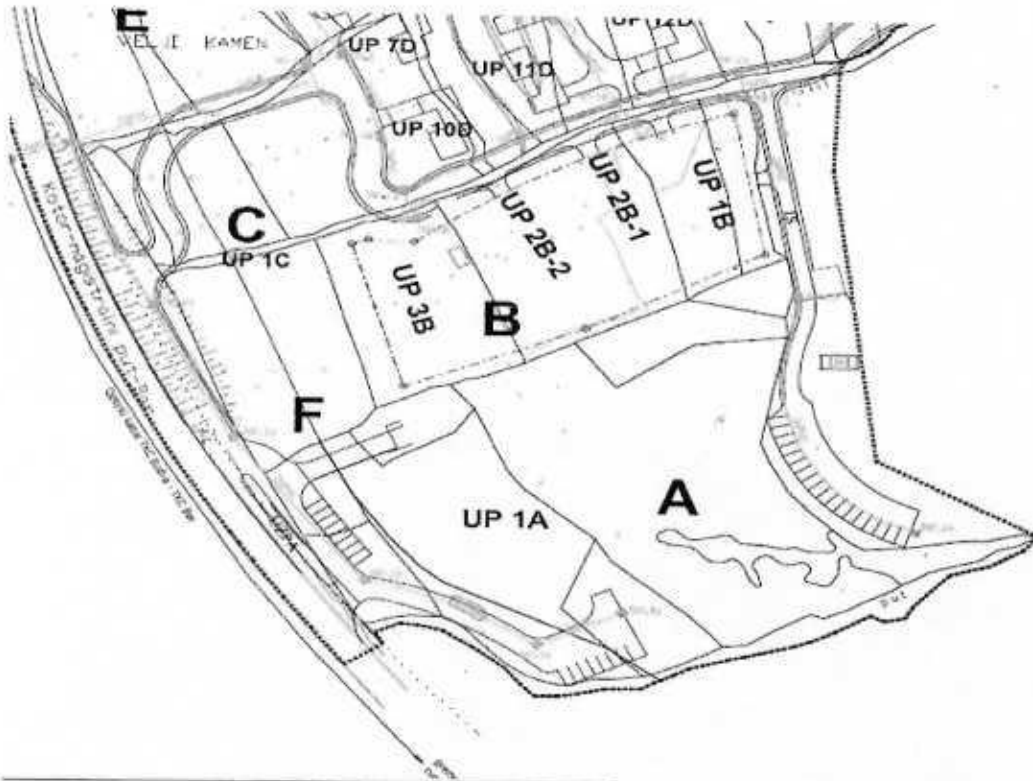
CAU

Centar za arhitekturu i urbanizam

lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"

naziv objekta	CAU Centar za arhitekturu i urbanizam	datum: 15.12.2014
lokacija objekta	OPŠTINA BUDVA	broj: 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 10/39, 10/40, 10/41, 10/42, 10/43, 10/44, 10/45, 10/46, 10/47, 10/48, 10/49, 10/50, 10/51, 10/52, 10/53, 10/54, 10/55, 10/56, 10/57, 10/58, 10/59, 10/60, 10/61, 10/62, 10/63, 10/64, 10/65, 10/66, 10/67, 10/68, 10/69, 10/70, 10/71, 10/72, 10/73, 10/74, 10/75, 10/76, 10/77, 10/78, 10/79, 10/80, 10/81, 10/82, 10/83, 10/84, 10/85, 10/86, 10/87, 10/88, 10/89, 10/90, 10/91, 10/92, 10/93, 10/94, 10/95, 10/96, 10/97, 10/98, 10/99, 10/100
vrsta studije/projekta	lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"	skala: 1:1000
vrsta materijala	Elektroenergetsko-glasovno stanje	broj listova: 06





LEGENDA:

- Osnovna mreža ulične lokacije
- UP 130** Osnovna urbanistička jedinica
- Trasa postrojenja iz kanalizacije i opšteg voda u uličnoj mreži
- Planirana telekomunikaciona mreža
- Planirana telekomunikaciona kanalizacija
- Ostali planirani telekomunikacioni objekti
- Ostali PUS objekti u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

CAU
 Centar za arhitekturu i urbanizam
 lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"



Ime:	CAU Centar za arhitekturu i urbanizam	Adresa:
Ime osobe:	DRAGANA BILJAK	Telefon:
Lokacija:	lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"	Faks:
Projekat:	Telekomunikaciona infrastruktura - Planirana mreža	Godina izdavanja:
Skica:		070



LEGENDA:

- Granica zahvata studije lokacije
- Planirano stanje postojećeg
- Trasa postrojenja za kanalizaciju i opštebroj vodovoda

1:1000
 CAU
 ...

CAU

Centar za arhitekturu i urbanizam

lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"



izdatnik	CAU Centar za arhitekturu i urbanizam	
izdavač	OPŠTINA BUDVA	datum: 08.06.2018. g.
naslov projekta	lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"	datum: 08.06.2018. g.
		skala: 1:1000
broj projekta	Projekat: Inženjerska infrastruktura - Vodovod - čišćenje	list: 08a

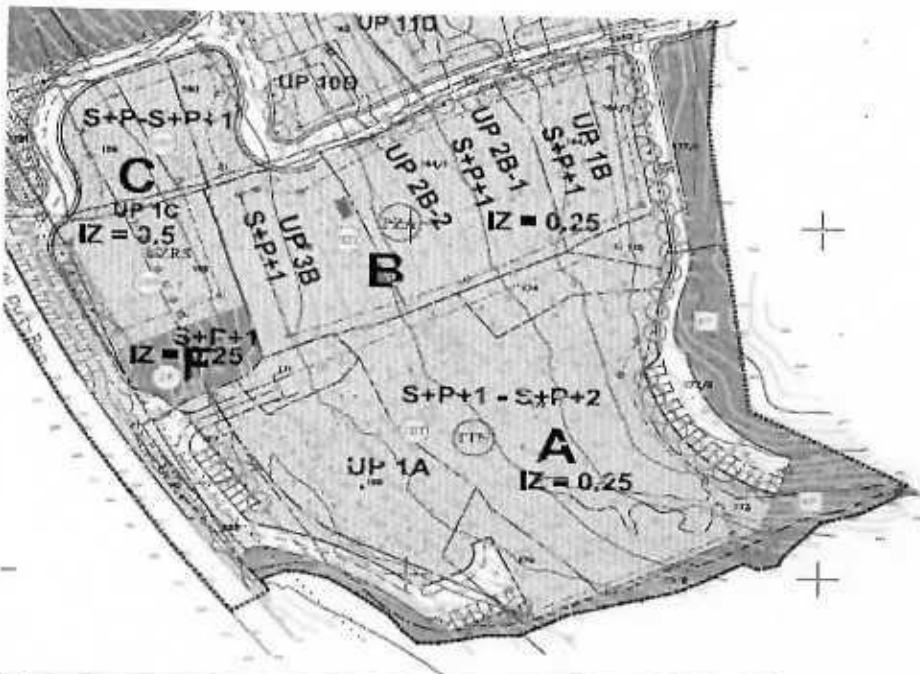
CAU

Centar za arhitekturu i urbanizam

lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"

naslov lista	CAU Centar za arhitekturu i urbanizam	
naslov lista	OPŠTINA BUDVA	opština Budva Bulev 20. 01. 2000 god.
naslov projekta	lokalna studija lokacije "VELJI KAMEN"	opština Budva 001. godina
		stanica
naslov lista	Pejzažna arhitektura	1:1000 opština Budva
		09





LEGENDA

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

A

Elementi regulacije i nivelacije

- Granica odobrene studije lokacije
- Regulatorna linija urb. cjeline
- - - - - Organizativna linija urb. cjeline
- linije parcelacije u okviru urb. cjeline
- Granica zone rezerve šel. magistrala
- Katastarska granice parcela
- UP 13D Oznaka urbanističke parcele
- Oznaka katastarske parcele
- + Nivelacija javne površine

urbanistički parametri

- IZ Indeks zauzetosti
- II Indeks ograničenosti
- S+P+1 Spremnost objekata
- BGP Brna građevinska površina

Objekti pejzazne arhitekture [avnog koriscenja]

- ○ ○ LINEARNO ZELENILLO
- PARK
- ■ KULTURNI PREDIO
- ZELENILLO UZ SAOBRAĆAČNICE
- ZELENILLO POSLOVNIH OBJEKATA

Objekti pejzazne arhitekture ograničenog koriscenja

- ZELENILLO OBJEKATA TURIZMA
- SPORTSKO REKREATIVNE PLOVRSINE

JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- PLOVRSINE ZA SAOBRAĆAČNU INFRASTRUKTURU
- ZONA REZERVE UZ MAGISTRALU BAKŠKOVA U POKRAJU OD 10 M
- KOMUNALNE PLOVRSINE



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-482/24

Datum: 04.06.2024.



Katastarska opština: REŽEVIĆI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 3

Parcele: 167/1, 167/2, 168/1, 168/2, 168/3

168/4, 168/5, 169/1, 169/2, 169/3

169/4, 170/1, 170/2, 170/3, 171/1

171/2, 171/3, 171/4, 172/1, 172/2

173/1, 173/2, 174, 175

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Punić

Ovjerava
Službeno lice:



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

Broj: 01-3236/2

Datum: 13.05.2024.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primitjeno:	06.10.2024		
Org. jed.	broj KU/23	redni broj	Prilog
	08-332/23	10211/	

Na osnovu zahtjeva broj 08-332/23-10211/5 od 23.04.2024.godine (naš broj 01-3236/1 od 07.05.2024. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Belmont Development doo Bar**, izdaju se:

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

Katastarska parcela 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, Katastarska opština: Reževići I, Urbanistička parcela: 1A, zona A, LSL Velji kamen, nacrtom UT uslova predviđena izgradnja objekta Apartmansko-hotelskog kompleksa.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Na predmetnoj urbanističkoj parceli nalaze se instalacije primarnog magistralnog vodovoda. Izmještanje predmetnog cjevovoda potrebno je sprovesti u skladu sa Zakonom, a po tehničkom rješenju iz planskog dokumenta LSL Velji kamen.
- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi distributivnu vodovodnu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom (da bi se područje kvalitetno snabdijevalo vodom neophodno je predvidjeti i crpnu stanicu sa rezervoarskim prostorom na pogodnoj lokaciji obzirom da se pojedine urbanističke parcele ne mogu snabdjeti vodom iz gravitacionog sistema Reževići - Budva).
- 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 površine koja je u javnom valsništvu i od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu.
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti bioprečišćivač u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda.

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 08-332/23-10211

Obrada,

Služba za planiranje i
projektovanje,

Momir Tomović

Sektor za planiranje
i razvoj,

VD Izvršni direktor,



Mladen Lakčević

VOB 15-03



Crna Gora

Uprava za vode

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 07.06.2024					
Broj pred.	Let. i. rok. Znak	Redni broj	Prilog	Vrijed.	
08-332/23-		10211/4			

Adresa: Bulevar Revolucije br.24,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 224 593
fax: +382 20 224 594
www.upravazavode.gov.me

Br: UPI 02-319/23-72/2

10.05.2024.godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Predmet: Odgovor na Vaš zahtjev br. 08-332/23-10211/3 od 23.04.2024. godine

Poštovani,

Upravi za vode obratili ste se dopisom, br. 08-332/23-10211/3 od 23.04.2024. godine, u kojem ste naveli da se Vašem ministarstvu obratio „BELMONT DEVELOPMENT“ DOO iz Bara zahtjevom za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novih objekata za turizam – Apartmansko-hotelski kompleks, na urb. parceli UP1A, Zona A, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji kamen“, u Budvi, a kojim ste od ovog organa zahtijevali izdavanje vodnih uslova koji će biti dio konačnih urbanističko – tehničkih uslova izdatih od strane Vašeg ministarstva.

Uz navedeni zahtjev dostavljen je Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata Apartmansko-hotelskog kompleksa na urbanističkoj parceli **UP1A, Zona A**, u zahvatu **Lokalne studije lokacije „Velji kamen“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/09)**, u Budvi.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju ističemo:

Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07, „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18) propisuje obavezu Investitora da, radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, pribavi vodne uslove.

Za navedenu vrstu objekata, shodno čl. 115, 116 stav 2 tačka 3, a sve u vezi sa članom 117 stav 2 Zakona o vodama, izdavanje vodnih uslova u nadležnosti je organa lokalne uprave.

S poštovanjem,

Vesna Bajović
DIREKTORICA

Obradila: Aleksandra Šljivančanin
A.Šljivančanin

Dostavljeno: Naslovu;
a/a.





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1544/2

Podgorica, 13.05.2024. godine

04.06.2024.

08-332/23-10211/2

Podgorica, 13.05.2024. godine

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

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1544/1 od 30.04.2024.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-10211/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novih objekata za turizam – Apartmansko – hotelski kompleks, na urbanističkoj parceli UP1, Zona A, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Velji kamen“ („Službeni list Crne Gore –opštinski propisi“, br. 11/09) opština Budva, 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 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja, **to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me