



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 276
fax: +382 20 446 215

Broj: 06-333/24-12571/6

Podgorica, 01.11.2024. godine

NILAKANTAN FREDE SYLVESTER

BUDVA

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-12571/6 od 01.11.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površine za stanovanje manje gustine na urbanističkoj parceli UP 179, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno – Kamenovo I“ za dio Pržno - Podličak („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/09), opština Budva.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

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

Saglasna

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka


Odobrio

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

Obradila

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>Broj: 06-333/24-12571/6 Podgorica, 01.11.2024. godine</p>		<p>Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</p>
2.	<p>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva NILAKANTAN FREDE SYLVESTER, izdaje:</p>		
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>		
4.	<p>za izgradnju objekta u okviru površine za stanovanje manje gustine na urbanističkoj parceli UP 179, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno – Kamenovo I“ za dio Pržno - Podličak („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/09), opština Budva.</p>		
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>NILAKANTAN FREDE SYLVESTER</p>	
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p><i>Plan</i> Prema grafičkom prilogu br. 01 – <i>Geodetska podloga i granica zahvata</i> i grafičkom prilogu br. 05 – <i>Postojeće stanje</i>, na predmetnoj lokaciji je evidentiran postojeći objekat.</p> <p><i>Katastarska evidencija</i> Prema listu nepokretnosti 864 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na katastarskoj parceli 597/2 KO Sveti Stefan, voćnjak 3.klase, površine 1137m² <p>Prema listu nepokretnosti 1055 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na katastarskoj parceli 599 KO Sveti Stefan, nekategorisani putevi, površine 272m² <p>Prema listu nepokretnosti 920 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na katastarskoj parceli 601/1 KO Sveti Stefan, šume 4.klase, površine 3026m² 		

Prema listu nepokretnosti 892 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 674/1 KO Sveti Stefan, građevinska parcela, površine 1479m²

Prema listu nepokretnosti 658 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 598 KO Sveti Stefan, zgrada br.1, prizemna porodična stambena zgrada, površine u osnovi 312m²
- na katastarskoj parceli 598 KO Sveti Stefan, dvorište, površine 491m²

Podaci o teretima i ograničenjima:

Na katastarskoj parceli 598 KO Sveti Stefan, zgrada br. 1, porodična stambena zgrada nema dozvolu.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN – PRŽNO-PODLIČAK

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST
179	dio597, 598, dio674	2238,85	290,00	3S+P

Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeći objekat, radi izgradnje novog objekta.

Za rušenje postojećeg objekta potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).

Uz zahtjev za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, dostavljena je i **Izjava o planiranom rušenju nelegalnog objekta na kat.parceli 598 KO Sveti Stefan**, a u cilju pribavljanja regularnih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na katastarskoj parceli 598 KO Sveti Stefan, odnosno 597/2 KO Sveti Stefan u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno – Kamenovo I“ za dio Pržno - Podličak, Opština Budva, ovjerena od notara dana 25.09.2024. godine, broj: OV 3318/24.

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Prema grafičkom prilogu br. 15 – *Namjena objekata i površina*, urbanistička parcela **UP 179** nalazi se na površinama za **stanovanje manje gustine**.

Površine za stanovanje

- (1) Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje.
- (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 djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN – PRŽNO-PODLIČAK

PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m ²	POS. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
STANOVANJE	1320,00	1610,00	1. POSTOJEĆI OBJEKAT + 5 NOVIH OBJEKATA	7000,00	20,00%	0,78	3,12	3S+P+2,2S+P+3

Stanovanje u zoni zahvata plana

Stanovanje u zoni zahvata podrazumjeva mogućnost izgradnje u okviru postojećih urbanizovanih cjelina i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećih izgrađenih cjelina planirana se nova izgradnja na praznim parcelama, zamjena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

Planirana je stambeno-turistička izgradnja, usmjerena je u pravcu podizanja kvaliteta. Teren je uglavnom u nagibu i ima dobre vizure izuzev jednog djela u Podličku gdje teren pada u dva pravca, prema moru ali i prema potoku Dobra voda pa se stvara određena depresija pa su vizure dosta sužene. Ovo se može prevazići izdizanjem stambenih djelova objekata i stvaranje prostora za veliki broj podzemnih garaža.

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

Minimalne površine parcela su 400m² za individualne samostojeće objekte do 300m² za objekte u nizu uz koeficijent zauzetosti od 25-33%. Preporučuje se maksimalna spratnost za ove objekte od četiri nadzemne etaže, uključujući suteran i potkrovlje. Na jako strmim terenima, ukoliko to teren nalaže može imati i više suterenskih etaža. Posebnim oblikovanjem i aktiviranjem najmanje jedne (prizemne) etaže u komercijalne svrhe, dopunjava se sistem komercijalnih i poslovnih sadržaja.

7.2.

Pravila parcelacije

Urbanistička parcela UP 179, sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 598, 597/2, 674/1, 599, 596/2 i 601/1 KO Sveti Stefan i nalazi se u sastavu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno – Kamenovo I“ za dio Pržno - Podličak, opština Budva.

Osnovni uslov

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu – list 13. "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.

Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i granicama parcele, prema susednim parcelama, iste ili i druge namjene.

Veličina i oblik urbanističke parcele

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

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena manja odstupanja površine (oko $\pm 5\%$) zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu podzida, a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiče se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

Zadržavaju se postojeće katastarske parcele na kojima se može graditi u skladu sa uslovima iz ovog plana i ovim planom one postaju urbanističke parcele.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, cijelih parcela ili dijelova 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.

Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jedan objekata za koje urbanistiškim projektom treba da budu utvrđene svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove DUP-a

Urbanistička parcela ne može se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršali uslovi korišćenja.

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.

Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

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.

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Za urbanističke parcele na kojima se nalaze spomenici kulture zabranjena je preparcelacija.

Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog korišćenja ne mogu se preparcelisati.

Dozvoljena izgradnja

Dozvoljena je izgradnja stambenih objekata kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu svakoh bloka i to- stanovanje ili turizam. Namjene su naznačene u grafičkom prilogu. Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža.

Zabranjena izgradnja

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata. Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada

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 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati 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 predviđati otvore.

-Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 m i više.

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.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija je linija koja djeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija i sadnja javnog zelenila.

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

Veličina i površina objekata Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila) Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu.

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 garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

Indeks izgrađenosti urbanističke parcele je količnik ukupne bruto razvijene površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele.

Visina objekta - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom (suterenom) i potkrovljem. Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).

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

- stambenu etažu od 3.0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;

· izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m. Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta.

Podzemna etaža (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena.

· na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

· na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

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

· potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 2,0 m, uz nagib krova do 18-23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati koristan prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;

· potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps);

· Potkrovlje svojom površinom ne smiju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, liftovske kućice, rezervoare za vodu i sl.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje 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 nije data kao markica i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije,
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistička parcela

- za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 400 m², a maksimalno 2000 m²,
- za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m², a najveća 30% od površine parcele.
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 20 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
- jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan.

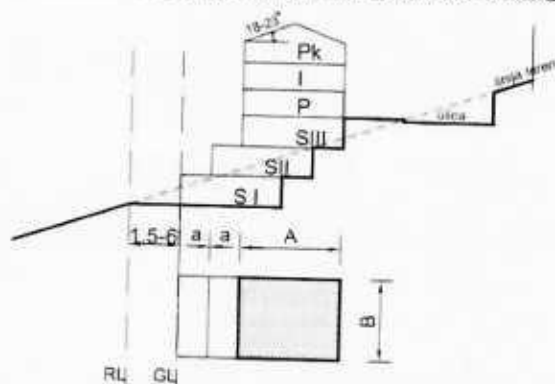
Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele: - slobodnostojeći objekti - 2,5m - jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele; - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta je suteren (ili podrum), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+2+Pk, ili suteren (ili podrum), prizemlje i 3sprata – Su (ili Po)+P+3 odnosno – četiri korisne etaže. Ukoliko teren zahtjeva zbog velikih nagiba mogu se javiti i veći broj suterena, koji mogu biti korisni ili garažni dio. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže. Bruto pšovršina garaže ne ulazi u obračun BRGP objekta.
- 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 potkrovnne etaže iznosi najviše 2,0 m računajući od kote poda potkrovnne 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, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterenski koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m².
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi,krovni pokrivači adekvatni nagibu,koji iznosi 18-30°
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.
- Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima.
- Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZGO



Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
 - zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
 - ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

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)
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (“Službeni list CG” br.066/23 i 113/23)

8.

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

Klimatske karakteristike

Klimatski uslovi područja za koje se radi Detaljni urbanistički plan, kao i čitavog priobalnog područja opštine Budva, karakteriše mediteranska klima, sa toplim ljetima i blagim zimama, prosječna godišnja temperatura iznosi 16,4°C .

U toku ljeta temperature su visoke, 25 dana godišnje ovo područje ima temperaturu iznad 30° C, dok se zimi temperatura rijetko spušta ispod nule. Godišnja količina padavina je relativno visoka i iznosi 1.578mm. Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime. U novembru 271mm, a najmanje u julu i avgustu 32-35mm. Godišnje Budva ima 128 kišnih dana.

U pogledu oblačnosti područje opštine Budva spada u najvedrije područje obale sa prosječno 248 vedrih dana u godini.

Tabela 6: Srednje temperature vazduha u °C

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Sr. god.
7,7	8,0	10,5	13,8	17,6	21,8	24,1	23,4	20,7	16,5	13,3	10,5	15,8

Godišnja suma padavina je relativno visoka, jer iznosi u prosjeku 1.578 mm kiše (snijeg se može gotovo potpuno zanemarti).

Tabela 7: Srednje mjesečne i godišnje sume padavina u mm

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Sr. god.
166	174	152	119	97	62	26	35	116	173	242	217	157

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 72% godišnje sume.

Tabela 8: Srednjomjesečno i godišnje osunčanje u časovima

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	God. suma
102,3	105,4	146,9	181,9	242,5	285,3	332,4	332,4	238,8	169,5	101,5	89,9	2.304,2

Insolacija

Broj prosječnih sati sijanja sunca iznosi 2.298 a dnevni prosjek je 6,3 časova. Mjesec jul ima najveće dnevno osunčanje od 10,7sati, a novembar, decembar i januar 3,1 sat dnevno.

Hidrološke karakteristike

Nivo podzemne vode javlja se samo u nižim dijelovima područja Plana, kreće se uglavnom od 2.5 m do 4.0 m, a povremeno, u vrijeme velikih kiša kad naiđu potoci, podzemna voda se mjestimično javlja na višim nivoima ispod površine.

Vazdušni pritisak

Vazdušni pritisak u toplom djelu godine je mali a minimum dostiže u mjesecu julu od 759,70mm Hg. Maksimalni vazdušnog pritiska javlja se u oktobru od 763,70mm Hg. Godišnji prosjek vazdušnog pritiska iznosi 760.60mm Hg.

Vjetrovi

Vjetrovi: koji duvaju na ovom području su: bura, jugo i maestral. Pojava jakih vjetrova je u toku zimskih mjeseci dok se u ljetnim mjesecima vrlo rijetko javljaju. Broj dana u godini sa vjetrom jačine preko 8 čvorova u sekundi je vrlo mali i to u zimskom periodu. Pedeset posto vremena godišnje u Budvi je mirno. Maestral duva sa jugozapada uglavnom od aprila do novembra, kada donosi osveženje. Jugo je vjetar koji duva sa mora, donoseći kišu. Ovaj vjetar ponekad duva i ljeti ali je najintenzivniji na prelazu između jeseni i zime i zime i proljeća, kada donosi kišu. Bura je hladan sjeverni vjetar koji duva uglavnom u zimskom periodu. Vrlo je jakog intenziteta, dostiže brzinu i do 80km/h. Duva po nekoliko dana i stabilizuje vremenske prilike.

Zaštita od zemljotresa

Neplanska izgradnja u prethodnom periodu dovela je do sukoba između potrebe da se obezbijede minimalni uslovi za neophodna rastojanja objekta zbog seizmičkih zahtjeva i potrebe individualnih vlasnika da svaki dio slobodnog prostora izgrade kako bi ostvarili prihode od prodaje stanova ili od izdavanja soba i apartmana. Neprimjereno gusta izgrađenost u našem slučaju ali za sadanije u skladu sa zahtjevima obezbjeđenja prostora od zarušavanja objekata. Očigledno su atraktivnost izgradnje na pojedinim lokacijama i mogućnost ostvarivanja visokih zarada jači od straha od zemljotresa i da su bitnije trenutne od dugoročnih koristi i interesa lokalne zajednice.

Seizmička sigurnost postojećih objekata i aseizmičko projektovanje i građenje Seizmička sigurnost većeg dijela postojećih objekata može se ocijeniti kao nedovoljna stoga što su:

- mnogi objekti nadziđivani, rekonstruisani ili dograđivani bez prethodne stručne provjere da li te intervencije ugrožavaju seizmičku sigurnost objekata,
- pojedini noviji objekti neplanski izgrađeni, bez projektne dokumentacije, uglavnom po nahođenju samih vlasnika, bez stručno provjerene projektne dokumentacije i bez odgovarajućeg nadzora, pa je njihova seizmička otpornost problematična,
- brojni objekti projektovani i izgrađeni bez saznanja o geomehaničkim karakteristikama tla, a obimniji i dublji iskopi i zasijecanja terena koji je u nagibu, vrše se bez obezbjeđenja od zarušavanja ili klizanja.

Nije utvrđivan vulnerabilitet postojećih zgrada i drugih izgrađenih struktura, niti je definisan prihvatljiv nivo seizmičkog rizika, kao i obezbjeđenje potrebne seizmičke sigurnosti kod postojećih objekata.

Kolektivna društvena svijest o postojanju seizmičkog rizika nije razvijana kroz obrazovanje u cilju ublažavanja posljedica, informisanje javnosti, obuku za ponašanje u slučaju katastrofe i sl., niti su uočene ekonomske dobiti od mjera i akcija za ublažavanja posljedica seizmičkog hazarda, kroz smanjenje štete po osnovu izgubljenih života i povrijeđenih, smanjenje cijene otklanjanja oštećenja i druge troškove.

Generalna je ocjena da se s obzirom na visok nivo seizmičnosti prostora nedovoljno vodilo računa o zaštiti od zemljotresa, jer se građenje u protekloj deceniji odvijalo stihijski, uglavnom bez adekvatnih urbanističkih i projektantskih rješenja. Situacija je u izvjesnoj mjeri povoljna, jer je najveći dio prostora obuhvaćenog DUP-om ili 96% predstavljaju stabilni tereni, odnosno su tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju.

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.

Protivpožarna zaštita

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

Vatrogasnim vozilima je omogućće pristup postojećem i planiranom objektu. Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

Zona, koja je predmet obrade, nalazi se južno od naselja Sveti Stefan, uz samo more. Teren je u padu u pravcu istok-zapad. Reljef celokupnog prostora definisan je strmim terenima, koji se spuštaju prema moru. Nagib terena 35° ; ekspozicija jugo-zapad, zapad, a nadmorska visina od 100m. Po osnovu reljefa, lokaciju možemo podeliti na tri dela:

- gornji dio zone je blagog nagiba od 7°, pošumljen borovom šumom,
- srednji deo nagiba 16-30°, pošumljen makijom pogodan za izgradnju uz izrade potpornih zidova,
- donji dio, nagiba do 16° uz samu obalu. Uticaji na životnu sredinu, u postojećem stanju, se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih i antropogenih činilaca.

Prirodni činoci:

- a2geološka erozija tla (bez uticaja kiše ili vjetra),
- a2pluvijalna erozija,
- a2fluvijalna erozija,
- a2seizmičnost tla

Antropogeni činoci:

- sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata,
- uništavanje autohtone vegetacije,
- menjanje ambijentalnih vrednosti unošenjem novih biljnih vrsta i izgradnjom novih objekata, menjanje odnosa u koeficijentima oticaja i poniranja, u korist oticaja,
- urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu: buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

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 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.

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

Zaštita životne sredine

Zaštita pejzaža

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se deluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioriteta i osnovna mera ističe se utvrđivanje zona sa različitim režimima zaštite, gde će se štiti njihove osnovne prirodne vrednosti, a time i pejzaž morskog dobra. Posebno treba voditi računa o: · racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora, · što manjim zauzimanjem novih prostora, · korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža, · zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura, · očuvanju vrednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane, · zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža, · zadržavanju autentičnosti pristana, · zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

Mjere zaštite od otpadnih voda sa kopna

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

Odlaganje smeća i otpada : O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima. Za odstranjivanje smeća i organskog otpada predvidjeti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama.

Mjere zaštite od bujičnih tokova sa kopna

Bujični tokovi sa kopna sami po sebi se ne mogu smatrati zagađivačima. Oni su sezonskog karaktera i javljaju se u periodu jakih kiša, naglog topljenja snega što je u zadnje vreme ređa pojava i sl. Međutim ono što se dešava sa bujičnim kanalima dovodi do toga da se oni pretvaraju u zagađivače morske vode. Naime, radi se o nekontrolisanom i prekomernom uklanjanju samonikle vegetacije sa njihovih oboda, bacanju raznovrsnog otpada i ispuštanju otpadnih voda u njih, njihovom sužavanju, betoniranju i sl.

Zaštita obala i plaža

Rešavanje budućih problema stabilnosti obala i plaža na području Morskog dobra mora se bazirati na rezultatima kontinualnih merenja i osmatranja prirodnih faktora i samih karakteristika obala i plaža. Merenja morskih struja su neophodna sa aspekta kvaliteta voda, posebno u zonama u kojima su locirani ispusti kolektora otpadnih voda. Može se pretpostaviti da će se zbog budućeg razvoja i izgradnje objekata u piobalju stabilnost obala i plaža na području Morskog dobra biti još više ugrožena. Veoma značajan problem je i obezbeđivanje zaštite prirodnih plaža od erozionih dejstva talasa.

Zaštita od bujica

Bujice su vrlo živ i dinamičan sistem u kojem se faktori (reljef, klima, geološki sastav, pedološki sloj, biljni pokrivač i način iskorišćavanja zemljišta) uvijek mjenjaju, pa bi samo direktan uvid na terenu mogao dati tačan obim potrebnih radova, jer samo optimalnom kombinacijom tehničkih i bioloških zahvata može se rešiti problem erozije zemljišta i uređenja bujičnih tokova. To su radovi na izgradnji različitih poprečnih građevina, kanala, kineta, suvo međe, potpornih zidova itd. Antierozione mjere podrazumjevaju aktivnosti kojima se utiče na način obrade, održavanja i upravljanja zemljištem, šumama i vodama i na način njihovog iskorišćenja. Svi antierozivni zahvati, tehnički i biološki, moraju se međusobno dopunjavati. Zato savremeni način zaštite od štetnog dejstva bujičnih tokova ostvaruje se kroz izgradnju sisteme hidrotehničkih, šumsko-meliorativnih, agro-meliorativnih itd. radova i mjera.

Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Przno Podlicak prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m²,
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja,
- na parcelama objekata turističke namjene,

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

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

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m. Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

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

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

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

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3793/2 od 07.10.2024. godine.

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Prema grafičkom prilogu br. 19. „*Pejzažna arhitektura*“, na urbanističkoj parceli UP 179 planirane su površine ograničenog korišćenja – **zelene površine u zoni stanovanja manje gustine (ZSM)**.

Organizuju se na principu manjih zelenih površina otvorenog tipa sa popločanim stazama i platoima. Imaju dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Koriste se i kao mjesta za kraće zadržavanje korisnika usluga i okupljanje stanovnika.

Smjernice za uređenje:

- izborom vrsta i kompozicijom zasada naglasiti poslovni karakter objekata
- sadnju vršiti u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- koristiti egzote i visokodekorativne autohtone vrste
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu
- voditi računa o vizurama prema objektima
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama
- formirati travnjake otporne na sušu
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen, obluci) i tehnički prilagođenim modernim materijalima

	<ul style="list-style-type: none"> · predvidjeti fontanu · prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom, savremenog dizajna uz poštovanje osnovnih tradicionalnih formi · zaštita i uklapanje postojećih vitalnih i funkcionalnih stabala u nova urbanistička i pejzažna rješenja.
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Kompleks može uživati prethodnu zaštitu na osnovu člana 6. Zakona o zaštiti spomenika kulture ("Službeni list RCG", br. 47/91) u kojem se kaže "Objekti i predmeti za koje se osnovano pretpostavlja da imaju svojstva spomenika kulture uživaju prethodnu zaštitu (u daljem tekstu: spomenici koji uživaju prethodnu zaštitu), u skladu sa odredbama ovog zakona. Objekti i predmeti iz stava 1. ovog člana su naročito: tipske seoske crkve XIX i XX vijeka, profani spomenici kojima su degradirana spomenička svojstva (ljetnjikovci, stambene zgrade, jedan broj objekata memorijalno-istorijskog ili ambijentalnog karaktera), Urbani obuhvat ne sadrži objekte tog karaktera.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Potrebno je obezbijediti 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, 86/22) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br. 48/13 i 44/15).</p> <p>Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.</p>
13.	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).</p> <ul style="list-style-type: none"> ·Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m2 . ·Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. <p>Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli</p>

	namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta.
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV <p>Prema grafičkom prilogu br. 24 – <i>Elektro energetska mreža</i></p>
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 23 – <i>Vodovodna mreža i kamalizacija</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt D.O.O.„Vodovod i kanalizacija“ Budva, br. 01-6517/2 od 15.10.2024. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 21 – <i>Saobraćaj</i> i prema uslovima nadležnog organa. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

	<p>Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.</p> <p>Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva, broj: 07-354/24-1994/2 od 24.10.2024. godine.</p>
17.4	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione 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> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> 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>Geološke osobine terena Prostor opštine Budva, a time i područje obuhvaćeno Detaljnim urbanističkim planom Pržno-Podličak nalazi se u okviru strukturno-tektonske jedinice Budva-Cukali. Tektonska jedinica Budva-Cukali obuhvata uski pojas i može se pratiti na potezu od Sutorine, preko Veriga, u pravcu Budve. Na potezu od Budve do Bara, čelo navlačenja ove jedinice preko Para autohtona nalazi se u moru, a od Bara ova jedinica skreće u pravcu istoka. Zona Budva je navučena preko Para autohtona duž reversne dislokacije. Sklop ove tektonske jedinice je izuzetno složen. Generalno posmatrano, pružanje slojeva i osa nabora je dinarsko, mada postoje povijanja koja znatno odstupaju od</p>

ovog pravca. Intenzitet poremećenosti takođe se mijenja po pružanju. U sjeverozapadnom dijelu razvijena su dva monoklina pojasa mezozojskih i paleogenih sedimenata, koji su među sobom odvojeni reversnim rasjedom. U sjeveroistočnoj navlaci navedenog pojasa nema plikativnih deformacija, dok se u jugozapadnom pojasu zapažaju prevrnuta sinklinala i antiklinala sa JZ vergencom, koje po pružanju iščezavaju. Oko Budve mezozojski i paleogeni sedimenti su ubrani u više paralelnih prevrnutih antiklinala i sinklinala, koje su navučene jedna preko druge prema jugozapadu. Od Budve u pravcu Bara takođe se zapažaju naborni i razlomni tektonski oblici. Ukratko, cijelo područje ove tektonske jedinice ima izrazitu kraljušastu građu, sa JZ vergencom aksijalnih ravni i kraljušti.

Kvartarne tvorevine razvijene su na cijeloj teritoriji Crnogorskog primorja, nezavisno od prostora izdvojenih geotektonskih jedinica. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim i deluvijalnim tvorevinama, kao i pjeskovima plaža. Aluvijalni sedimenti zastupljeni su u dolinama donjih tokova stalnih i povremenih vodotoka. Posebno se ističu prostori Tivatskog i Mrčevog polja, Budvansko, Barsko i Ulcinjsko polje, u kojima je nanos izgrađen od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji izgrađuju slivno područje pojedinih vodotoka. Deluvijum se javlja skoro na svim planinskim padinama, obično ispod strmih krečnjačkih ostenjaka. Materijal koji ga izgrađuje sastoji se pretežno od karbonatnih stijena. Odvaljeni komadi ovih stijena nijesu zaobljeni i dosta variraju po veličini. Nanosi plaža su relativno česti na čitavoj dužini obale Crnogorskog primorja. Ove pretežno pjeskovite, a često i šljunkovito-pjeskovite plaže nastale su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozionog rada.

Sa inženjersko-geološkog aspekta područje DUP-a Pržno-Podličak grade sljedeći tipovi stijena: - vezane stijene - eruptivi i krečnjaci sa rožnacima - ove stijene su dobre nosivosti, - slabije vezane stijene - fliš, laporci, glinci, pješni, konglomerati i rjeđe tankopločasti krečnjaci - stijene ovog tipa su nestabilne i podložne eroziji, a imaju malu nosivost, - nevezane stijene - pijeskovi, šljunkovi, glinoviti šljunkovi i gline koji formiraju aluvijalnu ravan, polje i rječna korita - i male su nosivosti.

Morfološke osobine terena

Područje obuhvaćeno DUP-om Pržno-Podličak se nalazi između dva potoka, koja se protežu da mora. Ova dva naselja sječe magistralni put. U hipsometrijskom pogledu apsolutne kote kreću se od 123-124 m n.v. na krajnjem sjeveru zahvata i do 0m n.v. Uz morsku obalu, na dužini od 620m. U pravcu prema potoku, Dobra voda koji je u jednoj tački na visini 35m.n.v. teren se penje na kotu 82m.n.v. Na dužini od 164m, a onda ponovo pada prema drugom potoku. Nagibi terena u pravcu sjever - jug kreću se oko 19% .U pravcu - istok zapad 28% do 46%

Geoseizmičke karakteristike

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-nikšićkom 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.

Činjenica da je najveći dio prostora Plana velikim dijelom izgrađen od laporca, varovika kao i malim delom od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina aluvijalnih, (gline, šljunak), koji su u vodomezasićenom stanju, upozorava da mogu predstavljati seizmički djelimično nepovoljnu sredinu, no samo na tim površinama, imajući u vidu eventualne pojave likvifikacije (tečenje tla), kakve su se manifestovale pri zemljotresu od 15. aprila 1979. godine.

Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

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

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

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

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

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6 do 12 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:

1.2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,

1.3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidivanjem ili dogradnjom,

2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG",

- 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,
3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,
 4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),
 5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
 6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
 7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,
 8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
 9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
 10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
 11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
 12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
 13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
 14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
 15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
 16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
 17. vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao

fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,

18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala), 19. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,

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

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

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

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

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

19. **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

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

Oznaka urbanističke parcele	UP 179
Površina urbanističke parcele (m ²)	2238.85 m ²
Planirana površina pod objektom m ²	1320.00 m ²
Max.površina pod objektima m ²	1610.00 m ²
Status objekata	1 postojeći objekat + 5 novih objekata
Planirana namjena	stanovanje
BRGP m ²	7000.00 m ²
Posl. prostor – 20% od BRGP	20.00%
Koeficijent zauzetosti	0.78
Koeficijent izgrađenosti	3.12
Planirana spratnost	3S+P+2, 2S+P+2

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Za sve planirane objekte predviđeno je da se potreban broj mjesta za parkiranje, odnosno garažiranje vozila obezbijedi na parceli korisnika a može se koristiti mirujući saobraćaj kod saobraćajnica 6m. Javnih parkinga van urbanističkih parcela ima cca 125, koji su postavljeni uz saobraćajnice.

Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1PM/stan ili turistički apartman.

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

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

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

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

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

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

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.

Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). 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.

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.

Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. 6. Uljepšavanje javnih prostora Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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

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

DOSTAVLJENO:

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

OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Branka Petrović *Branka Petrović*
Nataša Đuknić *Nataša Đuknić*

DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević



	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana od 24.10.2024. godine, izdata od Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3793/2 od 07.10.2024. godine - Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Budva, br. 01-6517/2 od 15.10.2024. godine - Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva, broj: 07-354/24-1994/2 od 24.10.2024. godine 	

















-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  RUŠEVINE - KATASTAR
-  STAMBENI OBJEKAT - KATASTAR
-  HOTEL MAESTRAL - DOBUJENI SNIMAK
-  STAMBENI OBJEKAT - AVIO SNIMAK, DOBUJENI SNIMAK

DUP-a PRŽNO -KAMENOV za dio "PRŽNO - PODLIČAK"
POSTOJEĆE STANJE
GEODETSKA PODLOGA I GRANICA ZAHVATA
1:1000
01
03. 2009

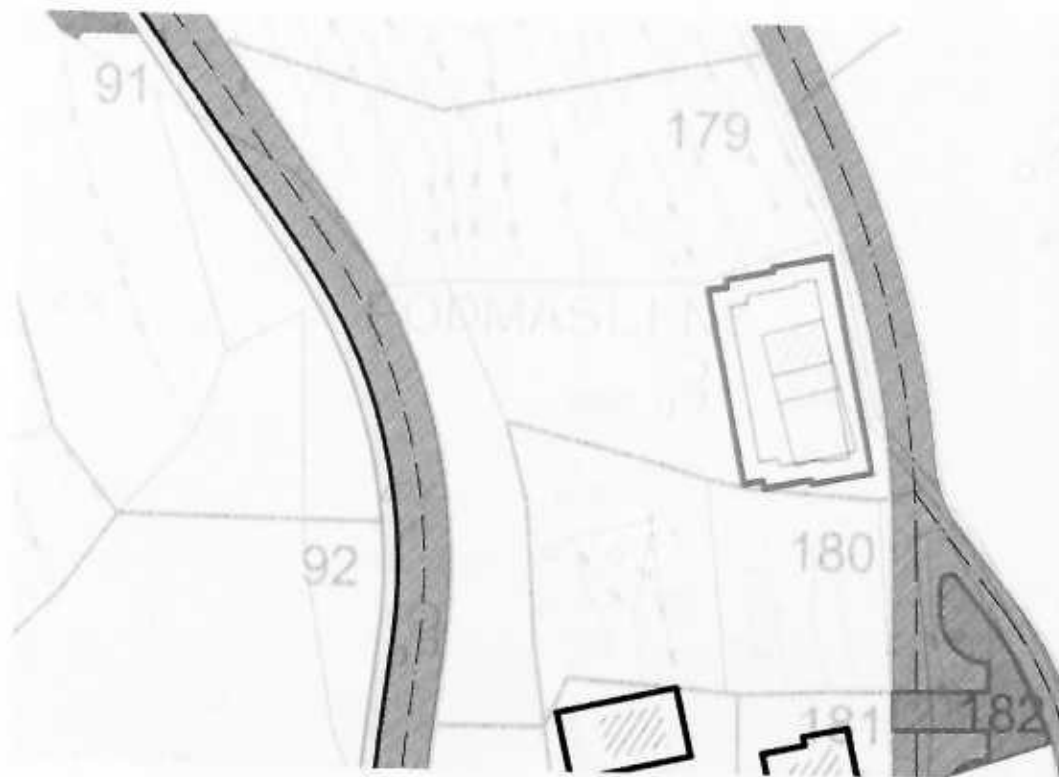




-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  SEOSKA NASELJA - SN
-  JAVNI SADRŽAJI
-  HOTEL - MAESTRAL
-  KOLSKE POVRŠINE - MAGISTRALA
-  KOLSKE POVRŠINE - KATASTAR
-  PUT - AVIO SNIMAK
-  PUT - KATASTAR
-  POTOK
-  MORSKO DOBRO
-  MORE
-  PLAŽA
-  VODOVOD


DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
DUP-a PRŽNO KAMENOVCI za dio "PRŽNO - POULČAK"
POSTOJEĆE STANJE
NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA
Mjerilo: 1:1000
Lisni broj: 05
Datum: 03. 2009





-  GRAVICA I OGRANIČENJE
-  ZELENA PLOŠTA - 3M
-  STANOVANJE VEŠE (JUTNE) - 3M
-  TURISTIČKA PLOŠTA
-  STAMBENI - TURISTIČKA PLOŠTA
-  JAVNI PROSTOR - STANOVANJE
-  JAVNI PROSTOR
-  ULAZA
-  KOŠICE PLOŠTINE
-  TRG
-  JAVNI PARKING
-  PLOŠTINE KOMUNIKACIJE
-  ZELENE PLOŠTINE
-  ZELENE PLOŠTINE - PARKING
-  MORSKI DOBRI
-  KODNOVI
-  POTOK
-  MOVR



DIZAJN PROJEKT
D.O.O. BEOGRAD

OPŠTINA BEOGRAD
Opštinska agencija za urbanističko projektovanje

DIZAJN PROJEKT
D.O.O. BEOGRAD

OMP u PRIZIVU
KARAKOVIĆI
za ul. "PRIZIVU
PODOLČKA"

**PLANSKO
STANJE**

**KAMERNA
OVIKATA I
POVRŠINA**




1:1000

15

20. 2009





-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  GRANICA MORSKO DOBRO
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  BRQJ URBANISTIČKE PARCELE
-  REGULACIONA LINIJA
GRAĐEVINSKA LINIJA
-  ZELENI POJAS

DUP-a PRŽNO KAMENOVO I za dio "PRŽNO - PODLIČAK"	
PLANIRANO STANJE	
PARCELACIJA REGULACIJA NIVELACIJA	
MAŠŠTABA	1:1000
LIST	17
DATA	03. 2009














-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  GRANICA MORSKO DOBRO
-  SAOBRAĆAJ
-  TROTOAR
-  PARKING

DUP-a PRŽNO -KAMENOV za dio "PRŽNO - PODLIČAK"
PLANIRANO STANJE
SAOBRAĆAJ
1:1000
21
03. 2009





-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  GRANICA MORSKO DOBRO
-  POSTOJEĆA KANALIZACIONA MREŽA ø110-a250
-  PLANIRANA KANALIZACIONA MREŽA ø110-a250
-  POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA ø110-a40
-  PLANIRANA VODOVODNA MREŽA ø110-a16
-  REZERVOAR
-  PS - PUMPNA STANICA
-  POŽARNI HIDRANT
-  BAZEN

DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
DUP-a PRŽNO -KAMENOVODI za dio "PRŽNO - PODLIČAK"	
PLANIRANO STANJE	
VODOVODNA MREŽA I KANALIZACIJA	
1:1000	
23	
03. 2009	



















	GRANICA STUDIJA LOKACIJE	DUP 4 PRŽNO KAMENOV I za dio "PRŽNO- PODLIČAK"
	GRANICA MORSKO DOBRO	
	POSTOJEĆI DV 110 kV	PLANIRANO STANJE
	POSTOJEĆI DV 35 kV	ELEKTRO ENERGETSKA MREŽA
	POSTOJEĆA 10 kV KABLOVSKA MREŽA	1:1000
	POSTOJEĆE TRAFOSTANICE 10,4 kV	24
	NOVOPREDVIĐENA 10 kV mreža KHE4BA 3x1x240mm ² 20 kV	03. 2009
	NOVOPREDVIĐENE MBTS 10,4 kV, 2 X 930 KVA	





-  GRANICA STUDIJA IZRAČAJE
-  GRANICA MORSKO DOBRJE
-  PLANIRANA POZEMNA TK KANALIZACIJA VIŠEG REDA (in-line odnosi PVC Ø110mm)
-  PLANIRANA POZEMNA TK KANALIZACIJA (in-line odnosi PVC Ø110mm)
-  POSTOJEĆI TK KABEL POLOŽEN DIREKTNO U ZEMLJU (planirano izmještanje-ukidanje)
-  POSTOJEĆA TRASA POZEMNE TK KANALIZACIJE VIŠEG REDA (in-line odnosi PVC Ø110mm)
-  POSTOJEĆA TRASA POZEMNE TK KANALIZACIJE (in-line odnosi PVC Ø110mm)
-  POSTOJEĆI KABEL U TV POLOŽEN DIREKTNO U ZEMLJU (planirano izmještanje-ukidanje)
-  POSTOJEĆE TK KABELOVSKO STANJE
-  PLANIRANO TK KABELOVSKO STANJE
-  POSTOJEĆI TELEFONSKI IZVODNI URMAR
-  POSTOJEĆI DISTRIBUTIVNI URMAR CATV
-  TELEFONSKA CENTRALA
-  CATV STANJE

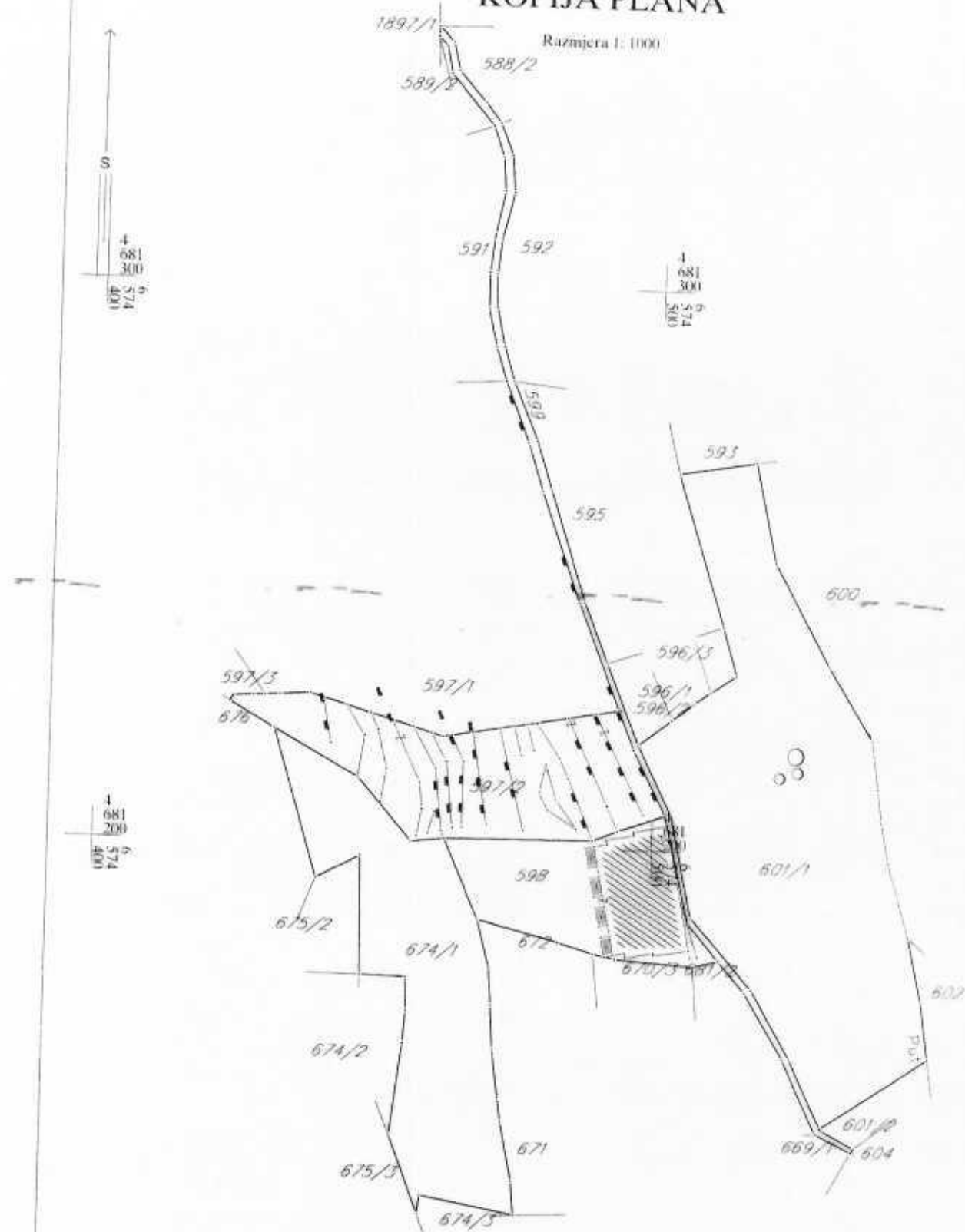

DEL PROJEKT D.O.O. BEOGRAD
OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje infrastruktura
DEL PROJEKT D.O.O. Budva
DUP-a PRŽNO KABELOVSKI TK STO "PRŽNO PODOLJAK"
PLANIRANO STANJE
TELEFONIJA
1:1000
25
01.2009





KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

[Handwritten signature]



Ovjerava
Službeno lice



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj:	11.10.2024
Datum:	06-333/24-12571/2
Mjesto:	Podgorica, 07. 10. 2024. godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj 03-D-3793/1

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-3793/1 od 04. 10. 2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/24-12571/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta u okviru površine za stanovanje manje gustine na katastarskim parcelama 598 i 597/2 KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno – Kamenovo I“ za dio Pržno – Podličak, opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Nilakantan Frede Sylvesteru iz Budve, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1 000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“ redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi o kojoj površini dijela namijenjenog za djelatnosti predmetnog stambenog objekta je riječ.

Podsjećamo vas da, ukoliko je planirana površina dijela za djelatnosti predmetnog stambenog objekta preko 1000 m², onda je nepohodno 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 dijela namijenjenog za djelatnosti predmetnog stambenog objekta iznosi ispod 1000 m², to nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu za dati projekat.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTORAGENCIJA 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





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

Planičnica ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine	
21. 10. 2024	
06-333/24-12571/3(6)	

Broj: 01-6517/2
Datum: 15.10.2024

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/24-12571/5 od 01.10.2024.godine (naš broj 01-6517/1 od 07.10.2024. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Nilakantan Frede Sylvester**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 598, 597/2, Katastarska opština: Sveti Stefan, Urbanistička parcela: 179, DUP Pržno Podličak, nacrtom UT uslova predviđena izgradnja objekta u okviru površine za stranovanje manje gustine.


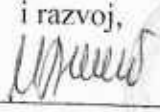
Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa priloženom skicom koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova i sljedećim smjernicama:

- 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 i ovim tehničkim uslovima.
- 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.
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka (ČO) iznosi 3 bara.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (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 06-333/24-12571/5

Obrada, Služba za planiranje i projektovanje, Sektor za planiranje i razvoj, VD Izvršni direktor,

Momir Tomović

Mladen Lakčević



Legenda:

- Postojeći vodovod 90 mm**
- Č0**
- RO0**
- Planirano mjesto priključenja na vodovod**
- Postojeća fekalna kanalizacija 250 mm**
- Planirano mjesto priključenja na fekalnu kanalizaciju**

- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

Datum: 14.10.2024.

Obrada:





Crna Gora
Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno	29.10.2024
Broj	OG-333/24-12571/4
Ulog	
Ulog	
Ulog	

Broj: 07-354/24-1994/2
Budva, 24.10.2024. godine

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-354/24-1994/1 od 07.10.2024. godine (**Vaš broj 06-333/24-12571/4 od 01.10.2024.godine**) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na katastarskim parcelama 598 i 597/2 KO Sveti Stefan u zahvatu DUP-a Pržno Kamenovo I za dio Pržno - Podličak (Službeni list CG - opštinski propisi broj 11/09), na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 09/09), d o n o s i:

SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE NA KONTAKTNU SAOBRAĆAJNICU

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a Pržno-Podličak karta 21 Saobraćaj.

U sklopu tekstualnog dijela u Poglavlju 6.3. OPŠTI USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I IZGRADNJU

- tačka 2. Položaj urbanističke parcele (strana 25), propisano je sledeće:

“Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.”

- tačka 11. Parkiranje vozila (strana 27), propisano je sledeće:

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,5 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika."

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara, u okviru tekstualnog dijela DUP-a navedeno je da urbanističku parcelu 179 čine kp 598; dio kp 597 i kp dio 674. Uvidom u grafički dio DUP-a konstatovano je da pored navedenih kat.prac. u tabelarnom delu, predmetnu urbanističku parcelu čine i 599, 601 i 596 KO Sveti Stefan

Uvidom u Geoportal, elektronski prikaz geopodataka Uprave za katastar i državnu imovinu CG, konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine **katastarske parcele 597/2, 598, 674/1, 599, 601/1 i 596/2 KO Sveti Stefan.**

U Nacrtu UTU navedeno je da UP 179 čine 598, 599, 601 (preparcelisana), 674 (preparcelisana), 597(preparcelisana), i 596 (preparcelisana) KO Sveti Stefan što ne odgovara dostupnim katastarskim podacima! Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelecije po DUP-u. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren u Upravi za nekretnine.

Obzirom da zahtjevom za utu nije tražena kat.parcela 674/1 KO Sveti Stefan, pretpostavljamo da investitor planira faznu izgradnju. Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

- ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele ima obezbjeđen kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata što je u slučaju izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli UP179 **NIJE ispunjeno.**

DUP-om su planirane ali nisu izgrađene saobraćajnice C i B sa kojih je planiran kolski pristup do predmetne urbanističke parcele. U evidenciji Uprave za katastar i državnu imovinu CG, upisana je kat.parcela 681/2 KO Sveti Stefan kao nekategorisani put u vlasništvu Crne Gore i pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Budva. Širina ovog isparcelisanog puta na Geoportalu je cca 3,5m. U trasi djela saobraćajnice A i B i kat.parcele 681/2 KO Sveti Stefan postoji sagrađena uža betonska staza kao prilaz manjim vozilima do jednog objekta u neposrednom okruženju. Međutim, ova staza nije u skladu sa DUP-om jer DUP nije predvidio povezivanje saobraćajnica A i B zbog denivelacije terena od 10 metara. Obe saobraćajnice, saobraćajnica A i B, se na tom mjestu denivelacije prekidaju i završavaju okretnicom. Ukoliko bi se privremeno koristila izvedena trasa betonske do realizacije saobraćajnica po DUP-u, ista se se mora provjeriti u odnosu na dozvoljene nagibe saobraćajnica u naselju i neophodnu širinu za kretanje građevinskih mašina tokom izgradnje objekata.

Za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, propisane širine, evidentiranom kao javni put u Upravi za katastar i državnu imovinu CG, neophodno je obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza. Minimalna širina pristupnog puta je 3 metra. Pravo službenosti prolaza mora biti upisano u Listu nepokretnosti kao teret i ograničenje na parceli koja se koristi za pristup, do realizacije saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom.

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

RJEŠITI IMOVINSKO PRAVNE ODNOSE ZA TRASU PRISTUPNOG PUTA I ISTI PRIKAZATI NA IDEJNOM RJEŠENJU U POSTUPKU PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLANOG DRŽAVNOG ARHITEKTE. Ukoliko se pristupni put koristi i kao požarni put voditi računa o uslovima regulacije i nivelacije pristupnog puta kako bi se ispunili propisani uslovi za kretanje i okretanje požarnih vozila.

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

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

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

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG broj 09/12). Shodno navedenom pravilniku nije moguće projektovati parkiranje dva vozila na jednom parking mjestu.

NAPOMENA:

U tački 2. nacрта utu, navedeno je da je predmet nacрта utu izgradnja objekta (jednog) a planom je predviđena izgradnja 1 postojećeg + 5 novih objekata na urbanističkoj parceli UP 179.

- Dostavljeno:
- imenovanom
- Arhivi
- u predmet



