



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 384

Broj: 08-9815/9-2022

Podgorica, 23.01.2023. godine

**STANIŠIĆ VESELIN**

**BUDVA  
Nikole Tesle**

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 08-9815/9-2022 od 23.01.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za lokaciju urbanističke parcele 1-4, blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin Do“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/12, 37/15), Opština Budva.

**Ovlašćeno službeno lice**

Olja Femić



Dostavljeno:


-Podnosiocu zahtjeva

-Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje

U spise predmeta

-a/a

## URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	<b>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME</b> Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-9815/9-2022 Podgorica, 23.01.2023. godine		Crna Gora  Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
2.	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i podnijetog zahtjeva Stanišić Veselina iz Budve, izdaje:		
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za lokaciju urbanističke parcele 1-4, blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin Do“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/12, 37/15), Opština Budva.		
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>STANIŠIĆ VESELIN iz Budve</b>	
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>		
	<p><b>Plan</b>                  Uvidom u grafičke priloge Katastarsko-topografsku podlogu i list 02 Postojeće stanje – namjena površina i bonitet, na predmetnoj lokaciji su evidentirani objekti dobrog kvaliteta.</p> <p><b>Katastarska evidencija</b>                  Prema listu nepokretnosti 3771-prepis, na katastarskoj parceli 2044/3 KO Budva evidentirana je poslovna zgrada u privredi, prizemna, površine 19 m<sup>2</sup>;</p> <p>Prema listu nepokretnosti 2029-prepis, na katastarskoj parceli 2043/2 KO Budva evidentirana je porodična stambena zgrada, jednospratna, površine u osnovi 94 m<sup>2</sup> i poslovna zgrada u privredi, prizemna površine 28 m<sup>2</sup>;</p> <p>Prema listu nepokretnosti 2094-prepis, na katastarskoj parceli 2045/2 KO Budva evidentirana je porodična stambena zgrada, jednospratna, površine u osnovi 176 m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada, prizemna, površine 27 m<sup>2</sup>. U podacima o teretima i ograničenjima u predmetnom LN, objekat broj 1 ima zabilježbu <i>prekoračenje dozvole</i> dok objekat broj 2 ima zabilježbu <i>nema dozvolu</i>. Prije bilo kakvih intervencija na navedenim objektima (rekonstrukcije - dogradnje, nadogradnje) potrebno je regulisati njihov status bespravih objekata.</p>		

7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<p><b>Urbanistička parcela 1-4, blok 1</b> u zahvatu DUP-a „Babin Do“ nalazi se u okviru zone <b>S1– stanovanje (spratnost objekta do P+2+Pk).</b></p> <p>Cio prostor Plana definisan je kao pretežna namjena – stanovanje u okviru kojeg su određene sljedeće zone:</p> <p><b>- Zona S1</b></p> <p>-stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima br. 1, 2, 3 i 4 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, a planirani indeks izgrađenosti je 1.6.</p> <p>U okviru zona S1 i S2 nalazi se i nekoliko novih lokacija za izgradnju, ali nedovoljno da se formira zona Stanovanje u zoni nove izgradnje. Podrazumjeva se mogućnost izgradnje u postojećem urbanom tkivu i na novim lokacijama za izgradnju, odnosno u okviru postojećeg tkiva planirana je nova izgradnja na praznim parcelama, zamjena postojećih objekta novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.</p> <p>U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu 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, zabavišta i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.</p>
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	<p>Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim priložima - list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija" i list 11. "Planirano stanje - nacrt parcelacije i preparcelacije".</p> <p>Urbanistička parcela 1-4, blok 1, u zahvatu DUP-a „Babin Do“, sastoji se od katastarskih parcela br. 2043, 2044 i 2045/2 KO Budva i dijela katastarske parcele broj 2045/1 KO Budva, u Opštini Budva.</p>
7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	<p style="text-align: center;"><b>USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA</b></p> <p><b>Mogućnosti i ograničenja načina korišćenja objekata</b></p> <p>Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada.</p> <p>- Svi objekti mogu se zadržati u postojećoj formi i obliku, zamijeniti drugim objektima u skladu sa urbanističkim parametrima datim planom, a takođe se mogu i dograditi, nadgraditi i rekonstruisati.</p> <p>Takođe se svi objekti mogu adaptirati (tavanski prostor u stambeni, ili stambeni, odnosno pomoćni prostor u poslovni) ukoliko taj prostor zadovoljava propise za stanovanje, odnosno tu vrstu delatnosti i ako te djelatnosti ne ugrožavaju okolinu.</p>

### **Tipologija objekata**

Postojeći i planirani tip izgradnje su slobodno stojeći objekti. Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

### **Postavljanje objekta u odnosu na javne površine**

Položaj objekata je definisan građevinskim linijama.

Građevinska linija je data kao linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja). Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Položaj građevinskih linija dat je u grafičkom prilogu "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

**Nije dozvoljeno** građenje između građevinske i regulacione linije.

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

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

Postavljanje objekta u odnosu na susjede ne smije da ugrozi njihove uslove korišćenja zemljišta.

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5 m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m.

Na kalkanskim zidovima prema susedima nije dozvoljeno otvarati prozore.

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 4.0 m i više.

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Minimalna površina svjetlarnika je 6,0m<sup>2</sup>. Minimalna širina svjetlarnika je 2,0 m. Površina svjetlarnika računa se u neizgrađeni dio zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svjetlarniku je 1,80 m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svjetlarnik susjednog objekta. Mora se obezbjediti pristup svjetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadziđivanje i zatvaranje postojećih svjetlarnika.

### **Uslovi za nivelaciju**

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

Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicam su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije.

Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu.

### **Urbanistički parametri**

Zona S1: - Indeks izgrađenosti za nove objekte  $I = 1.6$ ,

- Indeks zauzetosti parcele je 0.40.

Bruto razvijena građevinska površina objekta koja se izračunava množenjem površine parcele sa indeksom izgrađenosti. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), računavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

Maksimalni indeks izgrađenosti je prioritetan u hijerarhiji urbanističkih parametara.

### **Dozvoljena spratnost-visina objekata**

- ZONA S1 maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+2+Pk ili suteran (ili podrum, odnosno - četiri korisne etaže. (u grafičkom prilogu obeleženo kao P+2+Pk).

Maksimalna visina vijenca iznosi 10,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

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).

## **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) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju,

rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

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.

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

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoloških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list RCG" 13/07) i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona.

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/07) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.



### **Klimatski uslovi**

Klimatske uslove područja obuhvaćenog ovim planom karakteriše tipično mediteranska klima sa toplim ljetima i veoma blagim zimama (godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C). U toku ljetnih mjeseci moguće su i dosta visoke temperature (25 dana godišnje ima temperaturu preko 30°C), dok u zimskom periodu temperatura rijetko pada ispod 0°C.

Godišnja količina padavina je relativno visoka i iznosi 1578mm. Veći dio padavina padne za vrijeme jesenjih i zimskih mjeseci.

U pogledu insolacije veći dio obuhvaćenog prostora ima izuzetno povoljnu orijentaciju. Jedino dio sjeveroistočne padine pored Topliškog puta ima donekle nepovoljnu orijentaciju.

U pogledu učestalosti vjetrova ovo područje ima određene pogodnosti u vidu osvježavajućih vjetrova u ljetnim mjesecima i burom koja je zbog konfiguracije terena znatno manjeg intenziteta.

9.

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

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

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu
- da gustine stanovanja budu u prihvatljivim i održivim okvirima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se obezbijede odgovarajući prateći sadržaji stanovanja
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo

Pri sprovođenju plana i projektovanju objekata voditi računa o sljedećim zahtevima:

- kod kombinovanja poslovnih i stambenih sadržaja voditi računa da djelatnosti trgovine usluga i ugostiteljstva ne smiju da ugrožavaju funkcije kao što je stanovanje.

- pri projektovanju objekata planirati posebne urbanističke i arhitektonsko-građevinske mjere za zaštitu od pretjerane insolacije i od vjetra.

- za evakuaciju otpadaka predvidjeti kontejnere u nišama uz kolovoz na račun trotoara ili zelenih površina, odnosno pridržavati se Zakona o održavanju čistoće, prikupljanju i korišćenju otpadaka ("Službeni list SRCG", br. 20/81, 26/81, 2/89, 19/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94).

- Za podzemne garaže potrebno je obezbijediti prirodnu ili prinudnu ventilaciju i to po mogućstvu takvu da se zagađujuće materije ne zadržavaju u unutrašnjosti bloka.

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, broj 03-D-3818/2 od 23.12.2022. godine.**

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednorodnog i višeporodnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena (popločavanje, ograde i podzidi u kamenu i slično), što je u skladu sa mediteranskim ambijentom.

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u *Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje*, a prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste vrste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Zelenilo redovno održavati i njegovati (uklanjati suve, napukle grane i dijelove zelenila koji ometaju kretanje pješaka), kako se ne bi ugrozila bezbjednost prolaznika i vozila. Krošnje zelenila orezivati tako da im visina iznad pješačke komunikacije bude minimalno 2,5 m, a iznad kolovoza minimalno 4,5 m. U slučaju poremećaja statičke stabilnosti zelenila izvršiti njegovo statičko obezbjeđivanje ili ga ukloniti. Održavanje, njegovanje, liječenje i druge radove na zelenilu povjeriti stručno osposobljenim licima, a pri izboru sadnog materijala konsultovati stručnjake (pejsažne arhitekate, inženjere hortikulture, šumare).

**Smjernice za uređenje površina pod zelenilom**

Predloženi sadni materijal ili slične vrste koristiti uz poštovanje sljedećih smjernica:

- koristiti vrste otporne na uslove sredine,
- izbor vrste sadnog materijala vršiti prema pedološkim karakteristikama same lokacije,
- koristiti zdrave sadnice, rasadnički pravilno odnjegovane, kontejnerski materijal standardnih dimenzija, a drveće sa pravim deblom,
- sadni materijal uskladiti sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima prostora.

***Prijedlog vrsta za ozelenjavanje***

**Četinarsko drveće:** Cupressus sempervirens var. pyramidalis, Cupressocyparis leylandii, Cupressus arizonica 'Glauca' Juniperus phoenicea, Pinus halepensis, Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus brutia, Pinus maritima, Pinus nigra ssp.dalmatica.

**Lišćarske vrste:** Acacia sp, Magnolia, Mimosa pudica, Citrus limona, Citrus maxima, Citrus nobilis, Citrus sinensis, Ginko bilboa, Ficus carica, Oleander, Maslina, Lovor, smokva, Hibiskus....

**Sukulente:** Agave americana.

**Puzavice:** Bougainvillea spectabilis, Clematis sp., Hedera sp., Lonicera glutinosa, Lonicera implexa, Parthenocissus tricuspidata, Tecoma radicans....

**Palme:** Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Washingtonia robusta....

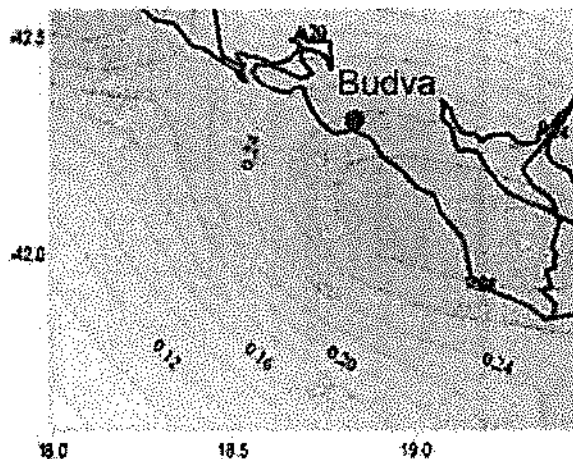
**Perene:** Rosa sempervirens, Rosa canina, Hydrangea hortensis, Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus.



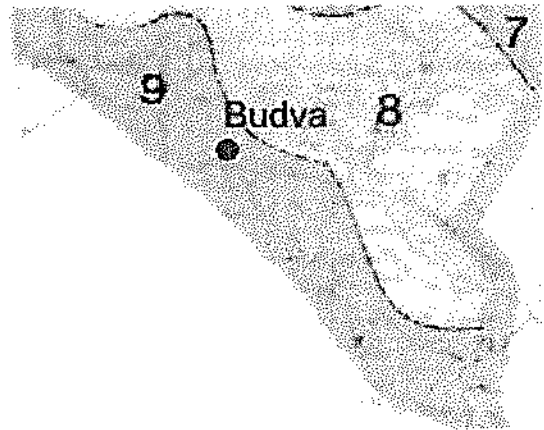
11.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p>Na području obuhvaćenim ovim planom nema objekata koji su evidentirani ili proglašeni spomenikom kulture.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata 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.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).</p> <p>Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.</p> <p>U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.</p> <p>Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.</p>
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (izgradnja bazena, sportskih terena, staklenika, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaža) , koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara.
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/

16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku cjelinu u svakoj fazi, a potrebe za parkiranjem rješavati takođe sukcesivno sa izgradnjom.
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu br.10 „Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura“ i prema uslovima nadležnog organa.
17.4.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Grafički prilog br.05 „Planirano stanje - saobraćajno rješenje“ i prema uslovima nadležnog organa. <b>Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove, broj 07-354/22-2329/2 od 17.01.2023. godine.</b>
17.5.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ( "Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( "Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ( "Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "Sl list CG", br.52/14)  <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://">http://</a> ;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul>
17.6	<p><b>Uklanjanje komunalnog otpada</b></p>
	<p>Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).</p> <p>Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,</li> <li>- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja.</li> </ul> <p>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. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. 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 isl.) i dr. ukloniti.</p>
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p>
	<p><b>Geoseizmičke karakteristike</b></p> <p>Podaci vezani za statističku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju različitih struktura, već i za fizička svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma.</p>



Seizmički hazard



Seizmička regionalizacija

Na području grada Budve, a time i na prostoru DUP-a Babin Do mogu očekivati maksimalna horizontalna ubrzanja tla veća od 0,26 djelova sile teže, u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina, sa parametrom očekivanog maksimalnog ubrzanja tla i sa vjerovatnoćom od 70% neprevazilaženja događaja. Prema seizmičkoj regionalizaciji Budva se nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od 9<sup>o</sup> EMS98.

Ovakva situacija nalaže primjenu svih neophodnih mjera zaštite objekata od seizmičkih aktivnosti, a prije svega primjenu aseizmičkog projektovanja i izgradnje.

Usljed geomorfoloških, geoloških, klimatskih i hidroloških osobenosti, područje DUP-a Babin Do ima izraženu eroziju, koja se manifestuje spiranjem površinskog sloja stijena i djelovanjem bujičnih tokova kroz jaruge.

#### **Stabilnost terena i podobnost za izgradnju**

Geotehnička sredina područja DUP-a Babin Do se sa stanovišta stabilnosti terena, nosivosti tla i dubine nivoa podzemne vode, može ocijeniti kao relativno pogodna za gradnju, osim dijela prostora na kome su konstatovana klizišta. Međutim, izrazita seizmičnost terena sa visokim intenzitetim mogućih zemljotresa, stijene koje mogu biti u vodozasićenom stanju ili sa podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m i eventualna pojava likvifakcije (tečenje tla), visok nivo seizmičkog hazarda, uz ostale karakteristike geotehničke sredine umanjuju već navedenu pogodnost.

#### **Aseizmičko projektovanje i građenje**

Seizmička sigurnost manjeg dijela postojećih objekata može se ocijeniti kao nedovoljna stoga što su:

- mnogi objekti nadzidivani, 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, bez saznanja o geomehaničkim karakteristikama tla i bez odgovarajućeg nadzora, pa je njihova seizmička otpornost problematična.

Generalna je ocjena da se obzirom na visok nivo seizmičnosti prostora, kod jednog broja objekata 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 **veći dio prostora obuhvaćenog DUP-om Babin Do predstavlja stabilan teren, sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju.**

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

- za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte,
- 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,
- 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,
- temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,
- projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
- 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,
- zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
- poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
- sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
- sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
- 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),
- u deluvijalnim, defluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
- kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
- 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,

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

#### **Hidrološke karakteristike**

Uvala Babin Do formirana je u vodnim slivovima, potocima, koji se u središnjem dijelu spajaju u potok bujičnog tipa koji je većim dijelom godine bez vode.

Nivo podzemne vode na nižem dijelu području Plana, koji je izgrađen od drobine sa glinom deluvijalno-proluvijalne, uglavnom je oko 10 m od površine terena, a u vrijeme hidrološkog maksimuma nivo podzemne vode se povišuje. U vrijeme intenzivnih kiša i jakih pljuskova nekoliko povremenih bujičnih vodotokova zbog zatrpavanja njihovih korita nanosom, granjem, različitim otpadom, zemljom i šutom, zbog nestručnog zacjevljivanja i smanjivanja profila, može se izliti iz svojih korita i vodom i nanosom ugroziti susjedne objekte.

#### **Ocjena sa aspekta prirodnih uslova**

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje predstavlja prostor na kome se prepliću tereni povoljni za izgradnju i urbanizaciju, sa manje povoljnim terenima i onima koja se mogu smatrati povoljnim uz primjenu posebnih mjera koje osiguravaju bezbjednu izgradnju i korišćenje objekata.

Teren je, u većem dijelu, u nagibu o čemu se mora posebno voditi računa i prilagoditi način fundiranja i osiguranja kosina. Klimatski uslovi su, kao i na celoj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše, kao i o visokom nivou podzemnih voda, u nižim djelovima područja, i odvodnjavanju površinskih voda u određenom dijelu godine. Seizmički rizik koji je na ovom području vrlo izražen, pri planiranju i izgradnji treba svesti na prihvatljiv nivo.

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 članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 73/10 i



	28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.																	
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>																	
	/																	
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>																	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 1-4, blok 1																
	Površina urbanističke parcele (m2)	2637,74 m2																
	Indeks zauzetosti	0.4																
	Indeks izgrađenosti	1,6																
	Bruto građevinska površina objekata (BRGP m2)	4220,38 m2																
	Površina pod objektima max (m2)	1055,10 m2																
	Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk																
	<b>Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>																	
	<p>Potrebno broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1PM/stan ili turistički apartman. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.</p> <p>Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.).</p> <p>Potrebno broj parking mjesta za djelatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbjediti prema normativu:</p>																	
	<table> <thead> <tr> <th>Namjena</th> <th>Potrebno broj PM, odnosno GM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>STAN .....</td> <td>1,1 PM/stanu</td> </tr> <tr> <td>APARTMANI .....</td> <td>1,1 PM/apartmanu</td> </tr> <tr> <td>HOTELI U GRADU .....</td> <td>1 PM/2 ležaja</td> </tr> <tr> <td>ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI</td> <td>1 PM/75 m2 bruto površine</td> </tr> <tr> <td>UGOSTITELJSKI SADRŽAJI</td> <td>1 PM/4 stolice</td> </tr> <tr> <td>TRGOVINSKI SADRŽAJI .....</td> <td>1 PM/75 m2 bruto površine</td> </tr> <tr> <td>OSTALI SADRŽAJI .....</td> <td>prema analizi planera - projektanta</td> </tr> </tbody> </table>		Namjena	Potrebno broj PM, odnosno GM	STAN .....	1,1 PM/stanu	APARTMANI .....	1,1 PM/apartmanu	HOTELI U GRADU .....	1 PM/2 ležaja	ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m2 bruto površine	UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice	TRGOVINSKI SADRŽAJI .....	1 PM/75 m2 bruto površine	OSTALI SADRŽAJI .....	prema analizi planera - projektanta
Namjena	Potrebno broj PM, odnosno GM																	
STAN .....	1,1 PM/stanu																	
APARTMANI .....	1,1 PM/apartmanu																	
HOTELI U GRADU .....	1 PM/2 ležaja																	
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m2 bruto površine																	
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice																	
TRGOVINSKI SADRŽAJI .....	1 PM/75 m2 bruto površine																	
OSTALI SADRŽAJI .....	prema analizi planera - projektanta																	
	<b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b>																	

Prilikom rekonstrukcije i dogradnje objekata, kao i adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

Prilikom obade fasade izbjegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, historijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je 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.

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.

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.

#### **Oblikovanje završne etaže i krova**

- Poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.

Potkrovlje: visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača.

Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30o.

- Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori.

- Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem.

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

#### **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

##### **Toplotna izolacija objekta**

Iako postoji Pravilnik o minimalnom potrebnom otporu građevinskih konstrukcija JUS U.J5.600 i drugi, oni ne predstavljaju optimalne vrijednosti. Optimalna izolacija građevina treba da bude znatno veća nego što i donešene norme zahtijevaju, pogotovo što se ima u vidu da je vijek građevine 100 godina i više, da se toliko godina štedi energija čija cijena rapidno raste.

Zbog toga je u fazi usvajanja nova verzija standarda: Toplotna tehnika u građevinarstvu – Tehnički uslovi za projektovanje i građenje zgrada (JUS U.J5.600.2002) čiji su zahtjevi za izolacijom strožiji nego u dosada važećem zakonu.

### **Koncept oblikovanja objekata prilagođenih za korišćenje sunčeve energije**

Zagrijavanje zgrada sunčevom energijom predstavlja dugoročnu investiciju, jer se sunčeva energija koristi samo u zimskom periodu, kada je ima tri puta manje nego ljeti. U ovom trenutku ne izgleda da postoje uslovi za širu primjenu solarnog grijanja zgrada pomoću prijemnika, te u planovima razvoja ne treba mnogo računati na istu. Ovaj zaključak je utoliko opravdaniji što prije uvođenja solarnog grijanja postoji niz ekonomski opravdanih investicija u objekte, kao što je poboljšanje toplotne izolacije i drugo. Sunčeva energija kod nas našla je najviše primjene za pripremu tople sanitarne vode.

### **Opšti uslovi sa stanovišta termoenergetske zaštite**

- Kao energetske izvore za grijanje i hlađenje treba koristiti nove vidove energije – sunca, morske vode, vazduha i dr. pošto ove primarne energije ima dovoljno i čista je. Za transformaciju primarne energije koristiti savremene uređaje toplotne pumpe – svih vrsta.
- Sunčevu energiju koristiti prevashodno za pripremu tople sanitarne vode, kako u društvenim tako i u individualnim objektima.
- Intenzivirati i pojačati primjenu toplotne izolacije objekata shodno važećim propisima, a kreditnom i poreskom politikom što više omogućiti njenu primjenu.
- Toplotnu energiju racionalno koristiti, jer štednja i racionalna potrošnja energije su najbolji "novi" energetske izvori.

### **Uslovi za racionalnu potrošnju energije**

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

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

21.	<b>DOSTAVLJENO:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Podnosiocu zahtjeva</li><li>- Direktratu za inspekcijski nadzor i licenciranje</li><li>- U spise predmeta</li><li>- a/a</li></ul>	
22.	<b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:</b>	Olja Femić Nataša Đuknić <i>Olja Femić</i>
23.	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE</b> <b>M.P.</b>	Olja Femić Potpis ovlašćenog službenog lica <i>Femić</i>

24.	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li><li>- Dokaz o uplati nakanade za utu-a</li><li>- Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove, broj 07-354/22-2329/2 od 17.01.2023. godine;</li><li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3818/2 od 23.12.2022. godine.</li></ul>	



Crna Gora  
Opština Budva

Šekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, [www.budva.me](http://www.budva.me)

Pisarnica Ministarstva ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

Priloge	19.01.2023			
Org. br.	Dat. za prijavu	Broj predmeta	Prilog	Vrijednost
08-	9815/3			

Broj: 07-354/22-2329/2  
Budva, 17.01.2023. godine.

Šekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-354/22-2329/1 od 23.12.2022. godine (Vaš broj 08-9815/3 od 21.12.2022. godine) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju novog objekta na lokaciji urbanističke parcele 1-4, blok 1 u zahvatu DUP-a "Babin Do" (Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/12 i 37/15), na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) 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

U grafičkom prilogu DUP-a Babin do, karta 05 Nacrt parcelacije i preparcelacije i saobraćajno-reenje, prikazano je da UP 1-4 čine kat.parc. 2043, 2044 i 2045/2 KO Budva i dijela kat.parc. 2045/1 KO Budva. Uvidom u Geoportalski 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 **kp 2043/1, 2043/2, 2043/3, 2044/3, 2045/1, 2045/2 i 2045/3 KO Budva**. U Nacrtu UTU navedeno je da UP 1-4 čine kp 2043, 2044 i 2045/2 KO Budva i dijela kat.parc. 2045/1 KO Budva, što ne odgovara katastarskim podacima i evidenciji Uprave za nekretnine i državnu imovinu Crne Gore. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po DUP-u. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren u Upravi za nekretnine.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeden kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 46/22), što je u ovom konkretnom slučaju ispunjeno. Pristup UP 1-4, i pristup djelu UP 1-4 koji čine kat.parc. 2043/2 i 2045/3 je obezbjeden sa kolske saobraćajnice na kat.parc. 3094/1 KO Budva.

Usluvi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta 05\_DUP BABIN DO\_nacrt parcelacije i saobraćajno rješenje. Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po staniu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto - radionice, kancelarije i sl.).





Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3818/12

Broj: 03-D-3818/12	08-9815/2	Podgorica, 23.12.2022. godine
--------------------	-----------	-------------------------------

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

**Podgorica**  
Ul. IV Proleterske 19

VEZA: Naš broj 03-D-3818/1 od 23.12.2022. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-9815/2 od 21.12.2022. godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju objekta na katastarskim parcelama broj 2043/2i 2045 KO Budva u Budvi, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07, „Službeni list CG“, broj 47/13, „Službeni list CG“, broj 53/14 i „Službeni list CG“, broj 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 „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m<sup>2</sup> (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)“, za „Površinske ili podzemne parkinge sa 200 ili više mjesta za parkiranje vozila“, sprovedi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su tačno sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Podsjećamo vas da, ukoliko je planirano nešto od navedenog, 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.

S poštovanjem,

**Milan Gazdić**  
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

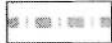
IV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crne Gora  
tel.: +382 20 446 500

email: epamontenegro@gmail.com  
www.epa.org.me



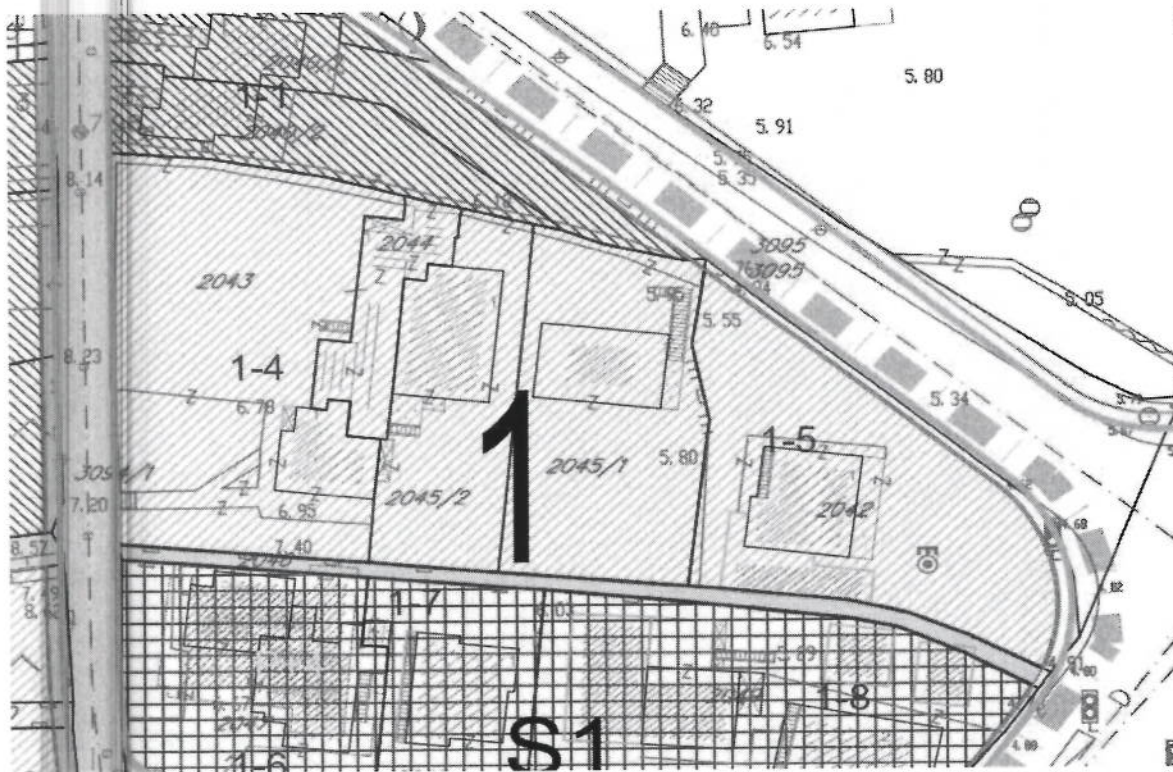


**LEGENDA:**

 granica Plana







Katastarsko-topografska podloga  
1: 1 000






**LEGENDA:**

-  GRANICA DUP-a
-  BROJ BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE

**JAVNE POVRŠINE**

-  JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE
-  GRADSKE ŠUME I PARKOVI
-  ZAŠTITNE ŠUME ( ZAŠTITNO ZELENILO )
-  JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI

**STANOVANJE**

-  ZONA S1 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+2+PK)
-  ZONA S2 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+3+PK)
-  IZUZECI OD PRAVILA GRADJENJA

list 03

Planirano stanje - namjena površina

1:1000



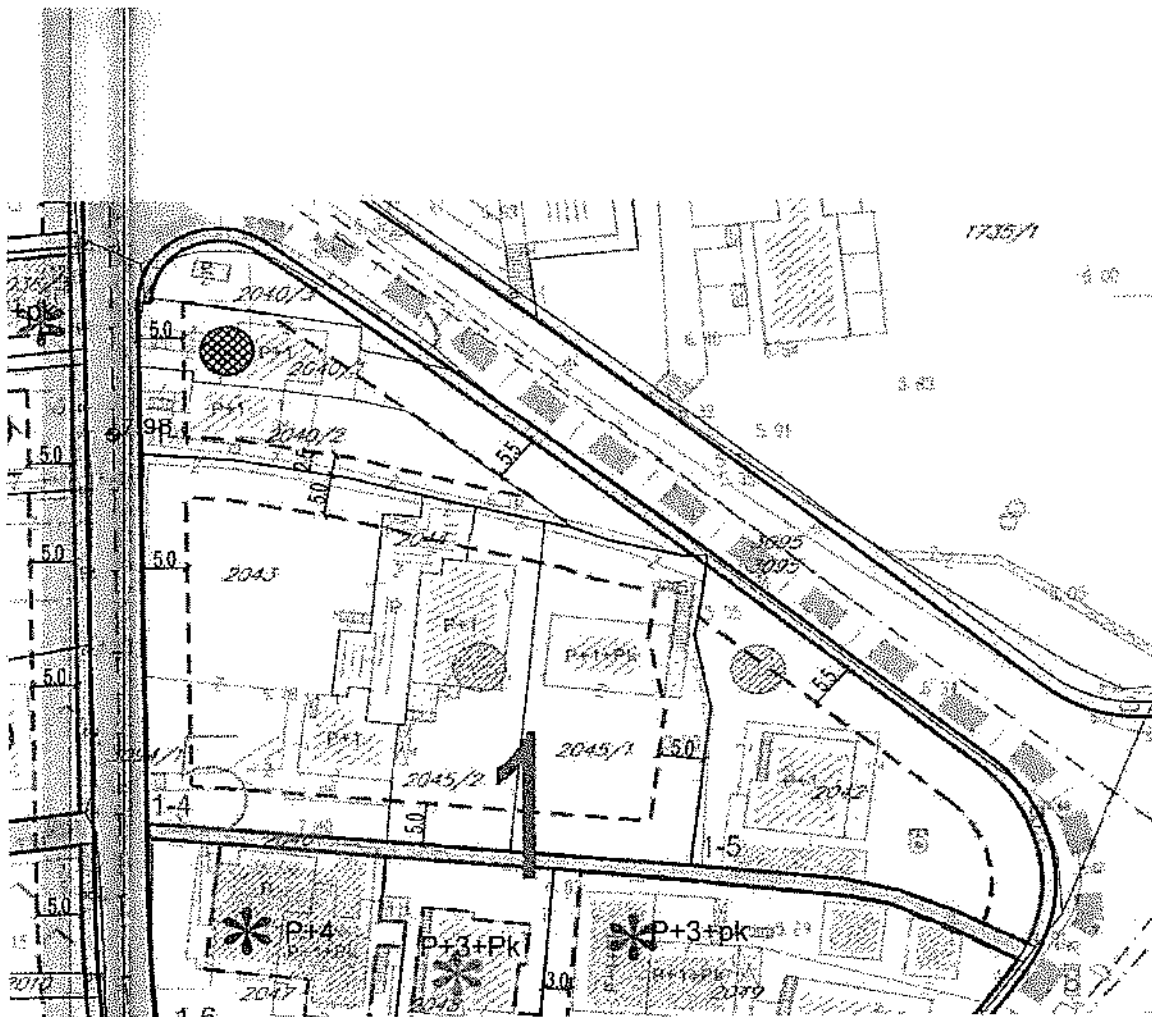
**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUDVA  
Agencija za planiranje prostora



**OSRABIVAČ**  
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN





**LEGENDA:**

	GRANIČA OLP-a
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ BEGRA
	GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	JAVNE SAODRAŽAJNE FOUVERNE
	PLANIRANA SPRATNOST P+3+PK
	PLANIRANA SPRATNOST P+4
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU NEKE OD PARAMETARA PLANA
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU SVIJE PARAMETRE PLANA
	MAXIMALNA SPRATNOST OBJEKATA KOJI SU IZUZETAK

list 04

Planirano stanje - regulacija i nivelacija

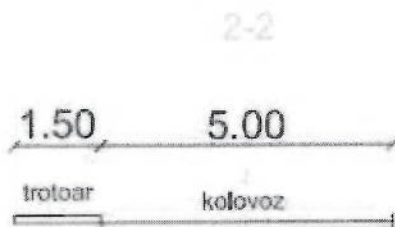
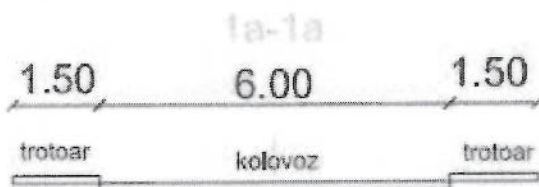
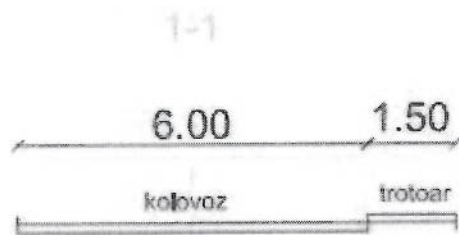
1:1000

NARUČILAC:  
 OPŠTINA BUDVA  
 Agencija za planiranje prostora

OBRADILAC:  
 ZAVOD ZA IZGRADNJU BUDVA AD

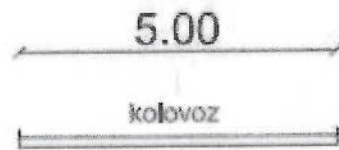
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

**BABIN  
DO**

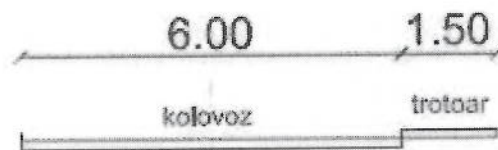


Saobraćaj - poprečni profili

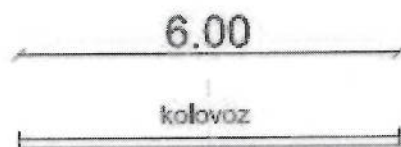
2a-2a



2b-2b



3-3



Saobraćaj - poprečni profili





**LEGENDA:**

**ELEKTRO INSTALACIJA:**

- POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV
- PLANIRANA DTS 10/0,4 kV
- POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
- NOVI 10 kV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)
- NIVOPLANIRANI 10 kV KABAL
- POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

**TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

- Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
- Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
- Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmještanje-ukidanje)
- Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano izmještanje-ukidanje)
- Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju
- Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmještanje-ukidanje)
- Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
- Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmještanje-ukidanje)
- Postojeće tk kablovsko okno
- Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmještanje-ukidanje)
- Postojeći telefonski izvodni omar
- Postojeći distributivni omar
- Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
- Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
- Planirano tk kablovsko okno manjih dimenzija
- Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija

**VODOVODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA**

- Postojeći vodovod
- Postojeći vodovod - za ukidanje
- Planirani vodovod
- Postojeća fekalna kanalizacija
- Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
- Planirana fekalna kanalizacija
- Planirana atmosferska kanalizacija/ bujični tokovi
- Planirana atmosferska kanalizacija



list 02

Planirano stanje - sinhron plan

1:1000



**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUDVA  
Agencija za planiranje prostora



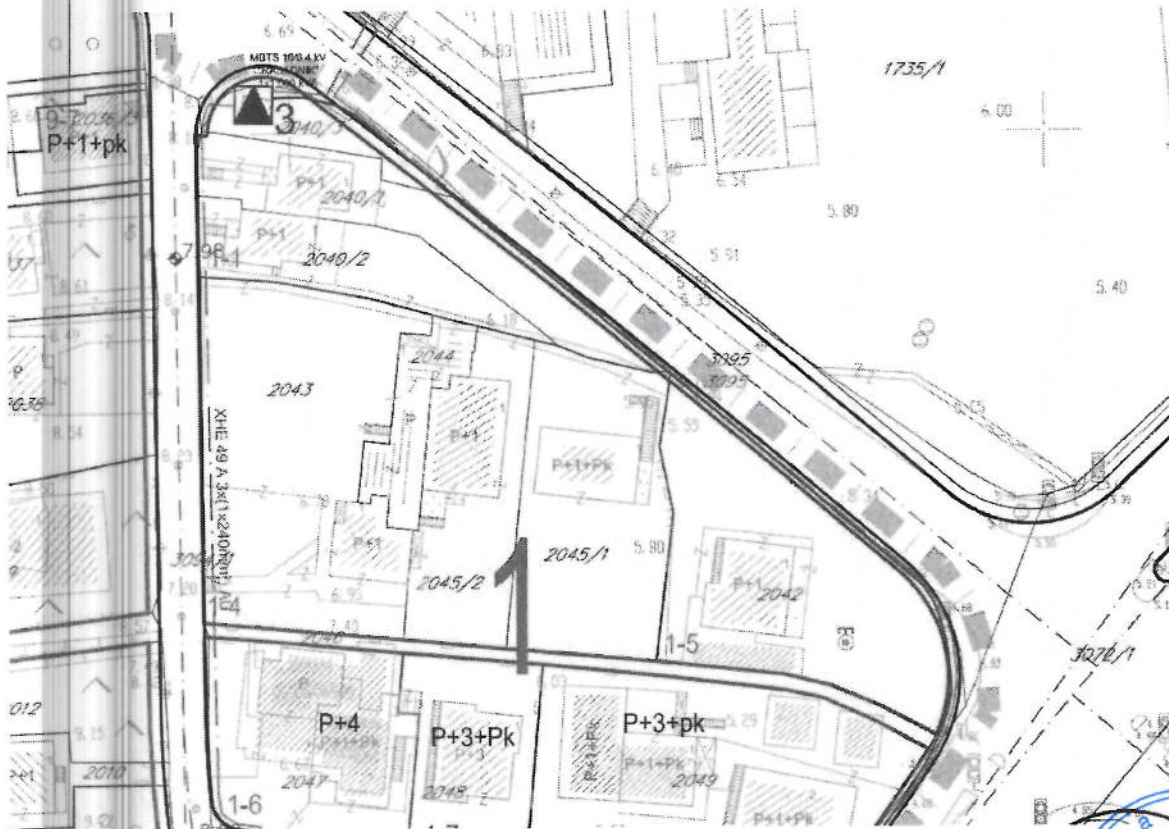
**OBRADIVAČ**  
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

**BABIN DO**













**LEGENDA:**

**ELEKTRO INSTALACIJE:**

-  POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV
-  PLANIRANA DTS 10/0,4 kV
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
-  NOVI 10 kV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)
-  NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

list 12

Planirano stanje - elektroenergetska mreža

1:1000

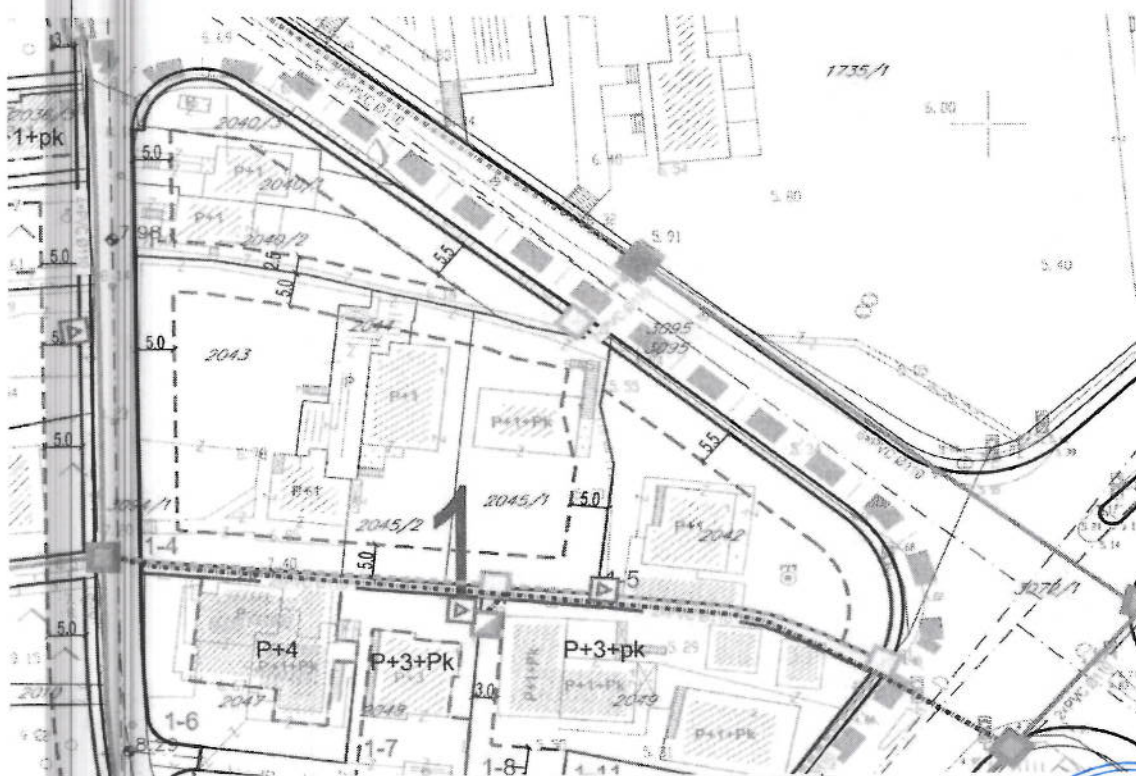
  
**NARUČILAC**  
 OPŠTINA BUDVA  
 Agencija za planiranje prostora

  
**OBRAĐIVAČ**  
 ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN







**LEGENDA:**

**TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

- Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
- Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
- Postojeća trasa podzemna tk kanalizacije višeg reda (planirano izmještanje-ukidanje)
- Postojeća trasa podzemna tk kanalizacije (planirano izmještanje-ukidanje)
- Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju
- Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmještanje-ukidanje)
- Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
- Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmještanje-ukidanje)
- Postojeće tk kablovsko okno
- Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmještanje-ukidanje)
- Postojeći telefonski izvodni omar
- Postojeći distributivni omar CATV
- Planirana podzemna tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
- Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
- Planirano tk kablovsko okno manjih dimenzija
- Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija



list 14

**Planirano stanje - telekomunikaciona infrastruktura**

1:1000



NRUČILAC  
OPŠTINA BUDVA  
Agencija za planiranje prostora



OSRADIOVAČ  
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

**BABIN  
DO**

Mira Popović

OPŠTINA BUDVA				
Primljeno: 07-11-2022				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-332122-109911				50,00

Štanišić Božidar Veselin

PREZIME, OČEVO IME, IME

Nikole Tesle

ADRESA

067514961

BROJTELEFONA  
FIZIČKA LICA

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

Primljeno: 05.12.2022				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-9815/1				

NAZIV I SJEDIŠTE PRAVNOG LICA  
/PRIVREDNOG DRUŠTVA / PREDUZETNIKA

## OPŠTINA BUDVA

### Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

#### ZAHTJEV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

(član 55 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma ("Sl. list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21))

Obracam se zahtjevom za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za:

1. Izgradnju (ZAKRUŽITI U SLUČAJU DA JE PARCELA NEIZGRAĐENA)

ili

2. Rekonstrukciju objekta (ZAKRUŽITI U SLUČAJU KADA SE TRAŽI DOGRADNJA ILI NADGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA) - obavezno dostaviti staru građevinsku i upotrebnu dozvolu

Broj katastarske parcele

2043/2 i 2045/3

Katastarska opština

Budva

(BUDVA, BEČIĆI, BULJARICA 1, KULJAČE, MAINE, PETROVAC, PRIJEVOR 1, POBORI, REŽEVIĆI 1, SVETI STEFAN ILI TUDOROVIĆI)

UZ ZAHTJEV PRILOŽITI DOKAZ O UPLATI ADMINISTRATIVNE TAKSE 50,00 € NA Ž.R. 510-8176777-39

Budva, 7.11.2022 godine

DATUM

PODNOŠILAC ZAHTJEVA



**NALOG PLATIOCA**

SENKA STANISIC

Naziv platioce

Promet usluga

Svrha platioce

SO BUDVA

Naziv primaoca platioce

*[Signature]*  
Pечат i potpis platioce kao inicijatora

Štampli: Gričo Bale - Podgorica

- Hitnost
- Prenos
- Uplata
- Isplata

Transakcioni račun platioce

Model: Poziv na broj zaduženja

EUR 50.00 021

Iznos

510000000837677739

Transakcioni račun primaoca platioce

Model: Poziv na broj odobrenja

POŠTA 85310 21101 07.11.2022 14:39  
00335 92240 50.00 + 0.75 = 50.75

Potpis primaoca platioce

Datum izvršavanja

Mjesto i datum podnošenja

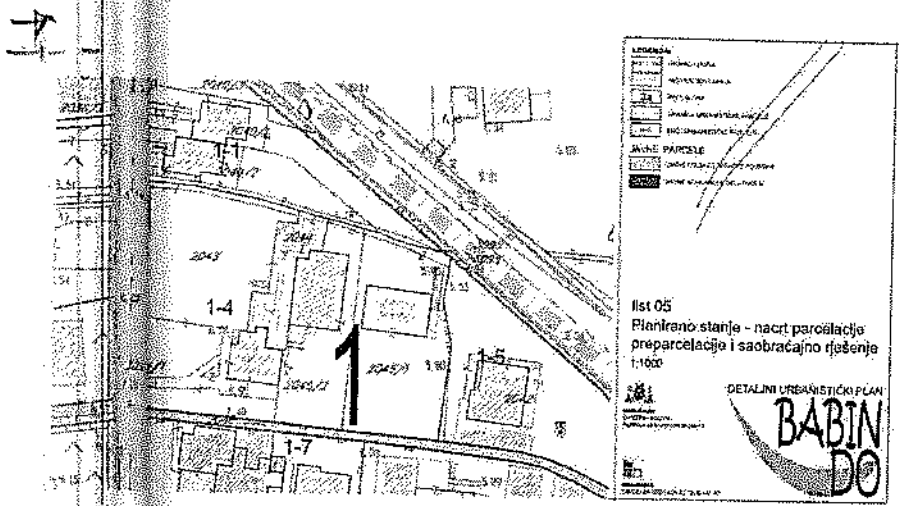
02-332/21-652/3 15.09.21

DUP Babin do

BELMONT ~~Das~~  
Dobroprava

Plan Parcelacije

UP 1-4 (BLOK 1) sastoji se od kat. parcela 2043, 2044 i 2045/2 KOBudva i dijela kat. parcele 2045/1 KO Budva.



Plan Namjena površina

