



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE

PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME

Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova

Broj: 084-332/23-2293/6

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Podgorica, 26.06.2023. godine

Rađenović Nikola

BUDVA

Dostavljaju se urbanističko tehnički uslovi broj 084-332/23-2293/6 od 26.06.2023. godine za građenje novih stambeno-turističkih objekata na urbanističkoj parceli **V90**, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 1701, 1705 i 1706 KO Tudorovići u zahvatu Lokalne studije lokacije „Vrba“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 11/09), u Budvi.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,

U spise predmeta

- Direkciji za inspekcijski nadzor


- a/a



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Nikić

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

	<p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj: 084-332/23-2293/6 Podgorica, 26.06.2023. godine</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
<p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18,63/18,11/19 i 82/20) i podnijetog zahtjeva Rađenović Nikole iz Budve izdaje:</p>		
<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>		
<p>za građenje novih stambeno-turističkih objekata na urbanističkoj parceli V90, koju čine djelovi katastarskih parcela br.1701,1705 i 1706 KO Tudorovići u zahvatu Lokalne studije lokacije „Vrba“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 11/09), u Budvi.</p>		
<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>		<p>Rađenović Nikola iz Budve</p>
<p>1</p>	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
<p>Prema grafičkom prilogu broj 0.1 „Geodetska .podloga i granica zahvata“, predmetna lokacija je neizgrađena.</p>		
<p>2.</p>	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
<p>2.1.</p>	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	
<p>U grafičkom prilogu broj 11 „Planirana namjena površina“, predmetna lokacija urbanistička parcela V90, je na površinama stanovanja manjih gustina -SM. U tekstulanom dijelu plana - Tabela prikaz postojećeg i planiranog na urbanističkim parcelama Lokalne studije lokacije „Vrba“ na urb.parceli 90 je planirana namjena turizam gdje je planirano građenje 3 nova objekta. <u>Stanovanje u zoni zahvata Studije</u> Stanovanje u zoni zahvata podrazumjeva mogućnost izgradnje u okviru postojećih urbanizovanih cjelina i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećih izgrađenih cjelina planirana je 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 u pravcu podizanja kvaliteta. Teren je uglavnom u nagibu i ima dobre vizure. U</p>		

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 800m² za individualne samostojeće objekte do 500m² za objekte u nizu uz koeficijent zauzetosti od 20-30%. Preporučuje se maksimalna spratnost za ove objekte od dvije nadzemne etaže. Na strmim terenima, ukoliko to teren nalaže može imati i suterensku etažu. U izuzetnim slučajevima površina urbanističke parcele može biti i manja.

Površine za stanovanje

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje. Dozvoljeni su stambeni objekti. U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i: 1. prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevним potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista, 2. objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu

· **Nadzemna etaža** je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uredenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje, koje u selima nije dozvoljeno). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za: o stambenu etažu do 3,0 m; o poslovno-komercijalnu etažu do 4 m; o izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

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 uredenog 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 uredenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m. Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uredenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterana se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima.

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

Korisna etaža objekta je etaža kojoj je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uredenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. · **Stambena jedinica** je stan ili turistički apartman.

Samostojeći objekat je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

Jednostrano uzidan objekat je objekat kojem se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

Dvostrano uzidan objekat je objekat kojem se dvije bočne strane nalaze na granicama urbanističke parcele, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor

(sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednoporodični, višeporodični i višestambeni objekti.

Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.

Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak).

Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Postojeći objekat je objekat koja postoji u prostoru a izgrađen je na osnovu i u skladu s građevinskom dozvolom i za koji je izdata upotrebna dozvola. Postojećim objektom smatra se i objekat koji je moguće legalizovati na osnovu posebnih propisa (odgovarajućeg zakona, posebnog propisa lokalne uprave, pozitivnog rješenja Komisije za uklapanje nezakonito podignutih objekata ili drugog nadležnog organa).

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 namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, 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.

Izgrađena površina je površina definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog-uređenog terena. Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu. **Indeks zauzetosti** urbanističke parcele je količnik izgrađene površine (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele. **Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli** je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže. U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smatrati izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta. Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana. Prostor za izgradnju urbanističke parcele za građenje jednostrano i dvostrano ugrađenog objekta može biti do granica bočnih urbanističkih parcela, uz uslov da se sa te strane ne mogu graditi otvori (prozori i vrata) osim ukoliko susjedna parcela nije javna parkovska, odnosno saobraćajna površina.

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 stambeni prostor ili poslovni (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.

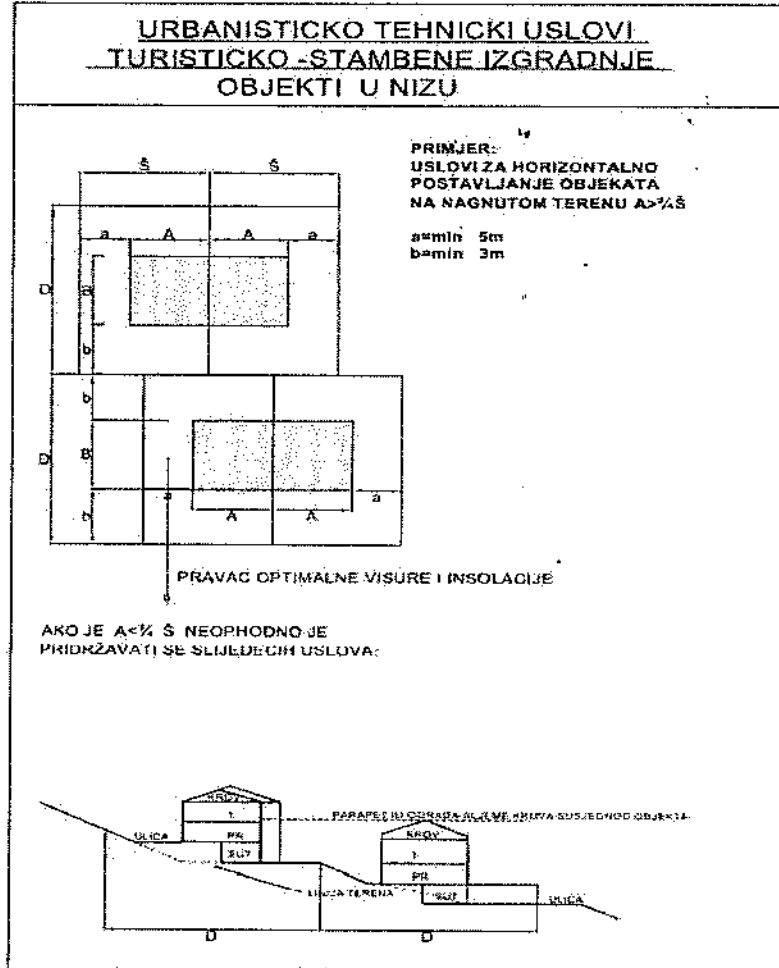
Indeks izgrađenosti urbanističke parcele je količnik ukupne bruto razvijene površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele.

	<p>Visina objekta - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom ili (suterenom). 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).</p> <p>Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se nepredviđaju u seoskim područjima.</p> <p>Prirodni teren je neizgrađena površina zemljišta (urbanističke parcele), uređena kao površina pod zelenilom, bez podzemne izgradnje, parkiranja, bazena, teniskih igrališta, popločavanja i sl. - 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. - Koridor ulice je prostor između regulacionih linija ulice.</p>
2.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Urbanistička parcela V90 nije numerisana na grafičkom prilogu Parcelacija i regulacija. Prema datim parametrima iz tabele definisana je lokacija Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju</p> <p><u>Osnovni uslov</u> 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. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija").</p> <p><u>Položaj urbanističke parcele</u> 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 susjednim parcelama, iste ili i druge namjene.</p> <p><u>Veličina i oblik urbanističke parcele</u> Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije". 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 vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice. 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. Pri podjeli urbanističkih parcela 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 ovom Studiom. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.</p> <p><u>Veličina i površina objekata</u></p>

	<p>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 nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu.</p> <p><u>Dozvoljena izgradnja</u></p> <p>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 i to stanovanje ili turizam.</p> <p>Namjene su naznačene u grafičkom prilogu.</p> <p>Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža.</p>
2.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p><u>Regulaciona linija</u> 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.</p> <p><u>Građevinska linija</u> 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 (jedinstvena) 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.</p> <p><u>Postavljanje objekta u odnosu na javne površine</u></p> <p>Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.</p> <p>Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.</p> <p><u>Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele</u></p> <p>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. 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 metara i više.</p> <p><u>Uslovi za nivelaciju</u></p> <p>Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem. Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se</p>

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

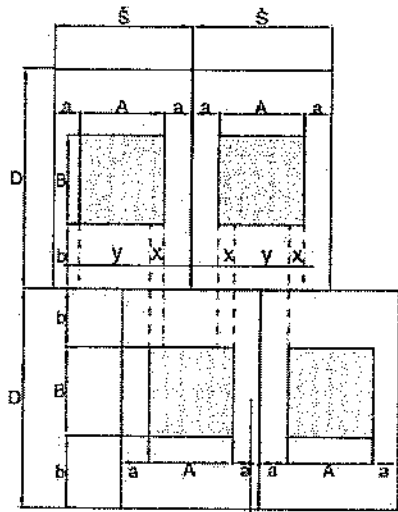
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI-TURISTIČKO -STAMBENE IZGRADNJE



**URBANISTICKO TEHNIČKI USLOVI
TURISTIČKO - STAMBENE IZGRADNJE
SLOBODNOSTOJECI OBJEKTI**

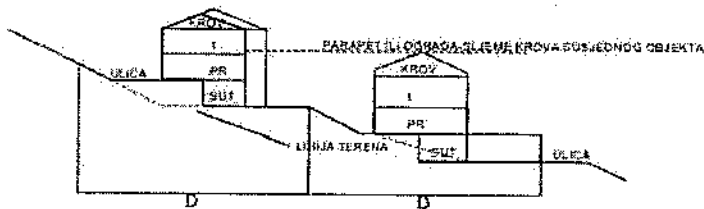
**PRIMJER:
USLOVI ZA HORIZONTALNO
POSTAVLJANJE OBJEKATA
NA NAGNUTOM TERENU $A > \frac{1}{4} \delta$**

$a = \text{min } 2.5\text{m}$
 $b = \text{min } 3\text{m}$

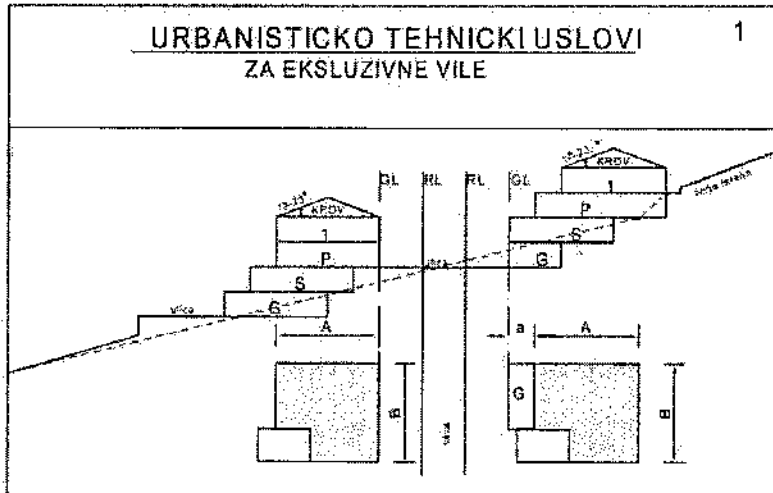


PRAVAC OPTIMALNE VISURE I INSOLACIJE

AKO JE $A < \frac{1}{4} \delta$ NEOPHODNO JE
PRIDRŽAVATI SE SLJUJEĆIH USLOVA:



**URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
ZA EKSLUZIVNE VILE**



SPRATNOST

Max. spratnost objekta S+P+1. Nije dozvoljena podkrovnna etaža.
Na karti nivelacije i spratnosti data je kota poda suferena za svaki pojedinačni objekat. Max. spratna visina je 2,8 m.

ARHITEKTURA

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren, pokriva c mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

Fasada je od lokalnog kamena slaganog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena.

Malterisane površine koristiti na dijelovima fašada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušane, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje.

Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili prirodnu boju drveta.

Na terasama obavezno predvidjeti izradu drv.pergole sa pižunom.

Garaže, maksimalno dvije, planirati izvan osnovnog volumena objekta, ali obavezno uz njega dim. max. 3.6x6.0 m uz poštovanje date gradevinske linije

Na istoj urb. parceli planirati još najmanje dva parking mjesta.

Namjena prostora je ekskluzivni turizam, izgradnja koja podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

Faktor izgrađenosti pod objektima u odnosu na raspoloživi prostor ne može biti veći od 25%.

Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Moraju biti zastupljeni visoko kvalitetni prirodni materijali:

-kamen-domaci krečnjak sivo-bijele boje

-štukovani mermer za okvire prozora

-kameni stubovi i konzole za pergole

-kvalitetno drvo za stolariju i pergole

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste

objekata, predvidjeti primorsko rastinje i

njihovu sadnju i održavanje.

UTU uslovi za izgradnju objekata-stanovanje manje gustine

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 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

1 za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 800 m², a maksimalno 2000 m², (u izuzetnim slučajevima može biti odstupanja). 2 za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2000 m², 3 kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu 4 širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m, 5 najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m², a najveća 30% od površine parcele. 6 maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja, 7 razmak između nizova objekata iznosi minimalno 20 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena. 8 nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično. 9 nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz, 10 jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan.

2. 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: o slobodnostojeći objekti - 2,5m o jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele; o 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 suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su+P+1 odnosno – tri korisne etaže. U suteranu može biti stambeni prostor, ili podrum ili smjestiti garaže. - Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova. - Kota prizemlja je: o na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; o na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad koté konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Izgradnja na parceli

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suteranskih 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).

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 18-23o.

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dati u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Studiom. 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.

Ograđivanje Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom: 1. parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m. 2. 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. 3. 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 (Sl. list CG, br. 044/18).

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (" Sl. List CG", br. 060/18).

3.

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

Stabilnost terena

Geotehnička sredina područja LSL se sa stanovišta stabilnosti terena, nosivosti tla i dubine nivoa podzemne vode može ocijeniti kao pogodna za gradnju. Međutim, prisutna je seizmičnost terena sa mogućim zemljotresima, uz ostale karakteristike geotehničke sredine što djelom umanjuje već navedenu pogodnost.

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 obezbjeđnje 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 LSL ili 92% predstavljaju stabilni tereni, odnosno su tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju.

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Teren u većem dijelu u nagibu, kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnji. Klimatski uslovi su, kao i na cjeloj teritoriji, 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 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.

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.

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.

4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE 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 prioritetna 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: Lokalna Studija lokacije „Vrba“ 33 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.

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 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

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne broj 03-D-2278/2 od 12.06.2023.godine</p>
5.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje odlično uspjeva ili obavezna ponavna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za sve krajeve.</p>
6.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.</p>
7.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti i lica sa invalidetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15).</p>
8.	<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.) 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 namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, 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.</p>
9.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>/</p>

10	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16.).
11	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.
12	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
12.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • 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
12.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa. Tehnički uslovi DOO „Vodovod i kanalizacija“ Budva, broj 01-3787/2 od 13.06.2023. godine.
12.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu broj 12Plan saobraćaja i prema uslovima nadležnog organa. Saobraćajni uslovi za priključenje na kontaktnu saobraćajnicu broj 07-354/23-1299/2 od 07.06.2023.godine izdati od Sekretarijata za komunalno stambene poslove opštine Budva
12.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža 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) Takođe koristiti sledeće: - 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 poštojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i

	<p>adresu web portala http://ekinfrastruktura.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.</p>	
13	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>	
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>	
14	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>	
	<p>/</p>	
15	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p>	
	Oznaka urbanističke parcele	V90
	Površina urbanističke parcele	7791,26m ² ;
	Površina pod objektima	1560,00m ² ,
	BRGP	4680m ² ; poslovnog prostora 20% od BRGP 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 i kao pomoćne prostorije).
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.20
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.60
	Maksimalna spratnost objekta	S+P+1
	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	
	<p>Potrebno broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,5PM/stan ili turistički apartman.</p>	
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</p>	
	<p>Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. - Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja najmanje 2 parking mjesta.</p>	

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list Crne Gore“, br. 47/13).

DOSTAVLJENO:

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

OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Nataša Đuknić

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:

Branka Nikić

M.P.

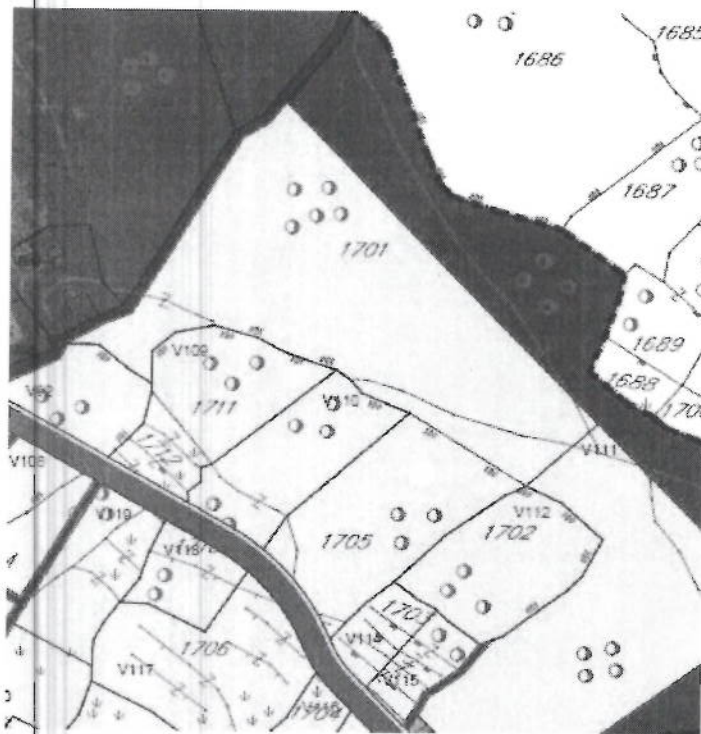
potpis ovlašćenog službenog lica






PRILOZI

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a

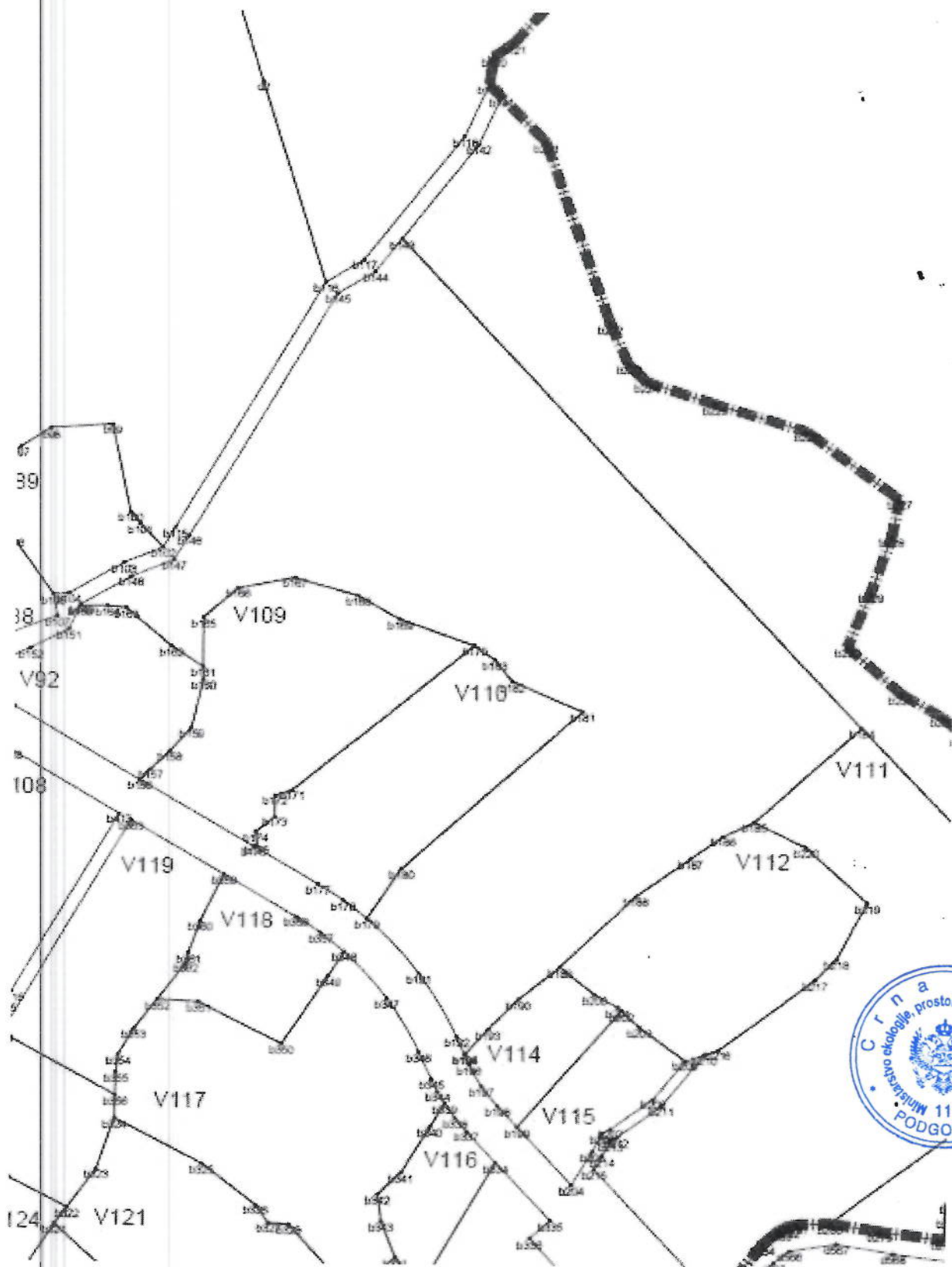
Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-2278/2 od 12.06.2023.godine;
Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Budva, broj 01-3787/2 od 13.06.2023. godine;
Saobraćajni uslovi za priključenje na kontaktnu saobraćajnicu broj broj 07-354/23-1299/2 od 07.06.2023.godine izdati od Sekretarijata za komunalno stambene poslove opštine Budva

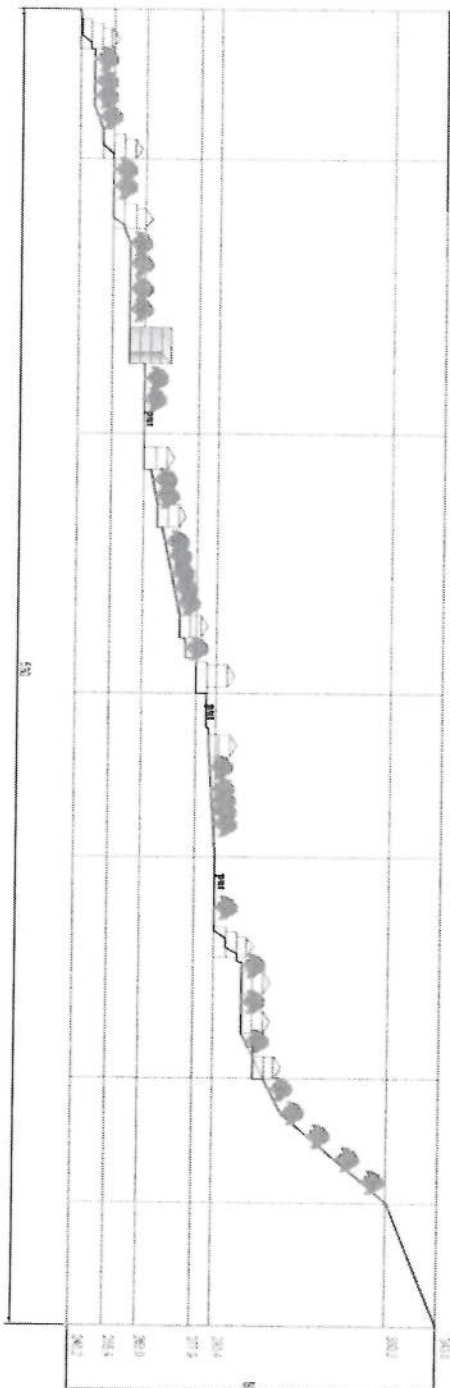


-  GRANIČA STUDIJA LOKACIJE
-  ODGOVNA NASELJA - DV
-  STANOVANJE MANJE GUSTINE - SM
-  TURISTIČKA NASELJA
-  KOLEKT. POVRŠINE
-  TROTOAR
-  JAVNI PARKING
-  PREŠAČKE KOMUNIKACIJE
-  ZELENE POVRŠINE
-  POTOKI
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  SAMOBLJNA GRADEVINA

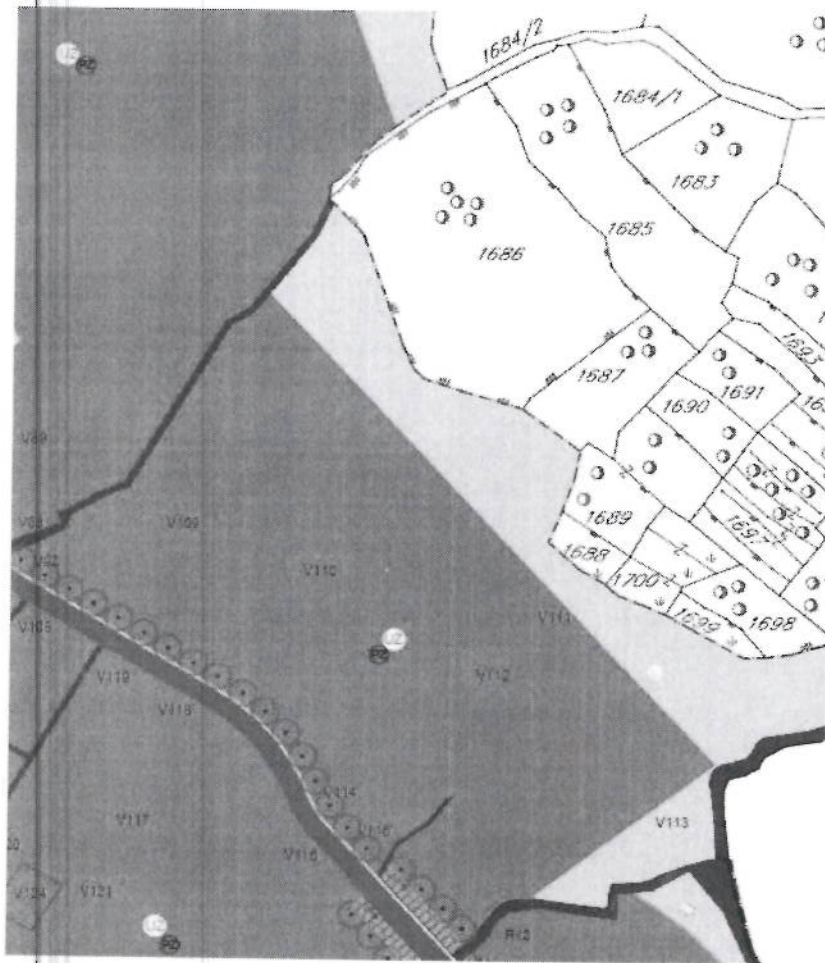

DELPROJEKT <small>Leo Blatnik</small>
OPŠTINA BUDVA Opštinska Agencija za planiranje prostora
DEL PROJEKT d.o.o. Blatnik
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
VRSTA
PLANNANO STANJE
KAZEN RAZLIČNA OBLIKOVATA I POVRŠINA
MERSKI ŠKALSKI 1:1000
LIST 11
PROJEKT BR. 33009







	DEL PROJEKT d.o.o. BUDA
OPŠTIMA BUDIVA	Opštinska agencija za planiranje prostora
DEL PROJEKT	d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE	VRBA
PLANIRANO STANJE	POPREČNI PROFIL - PRESJEK
ŠKALA	1:1000
LIST	12
DATA	03. 2009

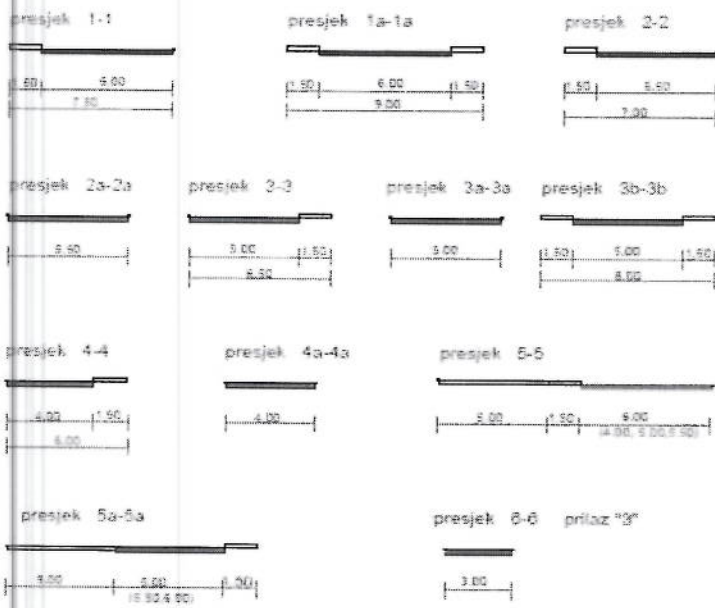


- GRANICA STUDIJA LOKACIJE
- ZAŠTITNE ŠUME - POJASEVI
- POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO
- PARK
- LINEARNO ZELENILO
- OBLIKOVNO VRLJEDNO PODRUČJE - GEOSKA CJELINA
- DRVORED
- PRIVATNO ZELENILO
- JAVNO ZELENILO
- KOLSKE POVRŠINE
- TROTOAR
- JAVNI PARKING
- PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- POTOK
- DALEKOVID


DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora	
DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE VRBA	
PLANIRANO STANJE	
PEJZAŽNA ARHITEKTURA	
MŠK: 1:1000	
LST: 15	
DŠK: 03 2006	



Poprečni presjeci



1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1
R=10.00m D=10.00m T=10.00m A=10.00m	R=11.00m D=11.00m T=11.00m A=11.00m	R=12.00m D=12.00m T=12.00m A=12.00m	R=13.00m D=13.00m T=13.00m A=13.00m	R=14.00m D=14.00m T=14.00m A=14.00m	R=15.00m D=15.00m T=15.00m A=15.00m	R=16.00m D=16.00m T=16.00m A=16.00m	R=17.00m D=17.00m T=17.00m A=17.00m	R=18.00m D=18.00m T=18.00m A=18.00m	R=19.00m D=19.00m T=19.00m A=19.00m



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR
OPŠTINA BUDVA
Opštinska agencija za planiranje prostora

OGRAĐIVAC
DEL PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE

VRBA

PLANIRANO STANJE

ORTEŽ
SAOBRAČAJ

MAŠKERA
1:1000

LIST BR.
17

DATUM
03. 2009





Koordinate temena

T1	6575007	16	4679806	51	T43	6575554	03	4679842	11	T85	6575078	61	4678336	14
T2	6575011	26	4679756	67	T44	6575552	74	4678811	63	T86	6575041	76	4678388	05
T3	6575023	80	4679740	24	T45	6575574	85	4678767	09	T87	6575004	26	4678332	98
T4	6575047	41	4679731	06	T46	6575518	32	4678778	18	T88	6574990	51	4678270	58
T5	6575045	82	4679733	70	T47	6575517	92	4678794	87	T89	6574882	40	4678335	38
T6	6575076	43	4679695	04	T48	6575571	70	4678800	65	T90	6574916	00	4678180	02
T7	6575107	19	4679708	23	T49	6575581	99	4678805	30	T91	6575093	52	4678224	29
T8	6575126	84	4679692	82	T50	6575570	42	4678496	10	T92	6575397	93	4678745	96
T9	6575115	96	4679682	86	T51	6575563	01	4678442	11	T93	6575329	74	4678886	88
T10	6575138	06	4679669	51	T52	6575714	62	4678393	93	T94	6575336	34	4678953	79
T11	6575173	13	4679646	61	T53	6575674	78	4678302	28	T95	6575314	97	4679039	45
T12	6575202	35	4679610	00	T54	6575661	90	4678317	20	T96	6575161	25	4679018	04
T13	6575225	94	4679589	33	T55	6575629	66	4678273	91	T97	6575148	52	4679125	79
T14	6575240	70	4679568	35	T56	6575657	31	4678544	51	T98	6575059	51	4679074	64
T15	6575264	80	4679557	70	T57	6575641	09	4678525	27	T99	6575110	02	4679143	78
T16	6575289	13	4679499	31	T58	6575624	39	4678469	20	T100	6575212	03	4679143	70
T17	6575308	89	4679494	07	T59	6575589	91	4678407	15	T101	6575279	65	4679812	09
T18	6575334	59	4679501	22	T60	6575506	52	4678379	72	T102	6575388	84	4679746	58
T19	6575376	36	4679467	18	T61	6575575	97	4678365	50	T103	6575313	53	4679173	90
T20	6575301	75	4679432	36	T62	6575578	60	4678700	98	T104	6575367	00	4679114	20
T21	6575280	89	4679431	97	T63	6575603	95	4678641	85	T105	6575380	51	4679109	48
T22	6575214	27	4679504	27	T64	6575543	83	4678546	01	T106	6575315	26	4679078	62
T23	6575195	73	4679542	71	T65	6575488	88	4678530	34	T107	6575285	79	4679085	63
T24	6575217	73	4679575	28	T66	6575533	79	4678484	43	T108	6575266	36	4679059	41
T25	6575180	48	4679622	91	T67	6575499	64	4678452	64	T109	6575291	58	4679032	66
T26	6575209	37	4679674	21	T68	6575493	44	4678316	41	T110	6575338	46	4679020	92
T27	6574994	29	4679488	61	T69	6575438	80	4678232	49	T111	6575399	90	4679007	38
T28	6574972	26	4679710	37	T70	6575478	13	4678177	03	T112	6575445	37	4678886	01
T29	6574933	84	4679730	82	T71	6575482	93	4678171	80	T113	6575469	05	4678884	98
T30	6574837	21	4679698	20	T72	6575431	71	4678122	90	T114	6575467	33	4678861	63
T31	6575012	73	4679610	62	T73	6575483	58	4678027	68	T115	6575475	08	4678827	53
T32	6575049	12	4679592	80	T74	6575387	95	4678261	18	T116	6575495	35	4678811	25
T33	6575136	79	4679533	29	T75	6575365	52	4678306	00	T117	6575504	04	4678784	09
T34	6575150	82	4679499	92	T76	6575381	22	4678293	90	T118	6575315	73	4678790	06
T35	6575070	82	4679442	09	T77	6575378	92	4678271	61	T119	6575333	78	4678766	01
T36	6575333	40	4679375	00	T78	6575311	17	4678374	61	T120	6575388	61	4678735	29
T37	6575301	80	4679287	21	T79	6575291	32	4678341	92	T121	6575355	30	4678681	66
T38	6575341	03	4679170	07	T80	6575284	48	4678285	96	T122	6575309	53	4678636	30
T39	6575440	46	4679129	80	T81	6575284	01	4678185	08	T123	6575297	31	4678657	38
T40	6575450	71	4679081	96	T82	6575204	11	4678112	12	T124	6575246	17	4678684	81
T41	6575398	20	4679020	16	T83	6575165	75	4678184	14	T125	6575311	09	4678707	70
T42	6575376	39	4678989	32	T84	6575101	08	4678271	01	T126	6575488	05	4678733	12

Koordinate presjeka - osovina

O1	6574976	20	4679916	48	O26	6574828	03	4679705	59
O2	6575011	39	4679728	83	O27	6574963	00	4679865	50
O3	6574918	89	4679725	46	O28	6575431	05	4679394	02
O4	6575017	88	4679747	10	O29	6575317	72	4679331	80
O5	6575270	79	4679455	96	O30	6575338	53	4679337	28
O6	6575316	04	4679398	13	O31	6575215	79	4679242	02
O7	6575301	80	4679387	61	O32	6575026	39	4679141	09
O8	6575226	39	4679158	84	O33	6574986	79	4679060	46
O9	6575041	18	4679203	45	O34	6575146	25	4678971	45
O10	6575180	57	4679185	75	O35	6574914	35	4678160	52
O11	6575148	52	4679143	75	O36	6574884	33	4678137	34
O12	6575031	32	4679076	30	O37	6574945	87	4678128	54
O13	6575207	56	4679066	52	O38	6575459	65	4678066	61
O14	6575200	10	4678789	80	O39	6575467	40	4678071	70
O15	6575410	32	4678663	63	O40	6575375	13	4678183	83
O16	6575399	93	4678606	17	O41	6575380	67	4678273	87
O17	6575394	56	4678538	78	O42	6575600	36	4678280	66
O18	6575439	90	4678234	48	O43	6575596	48	4678267	08
O19	6575460	82	4678203	10	O44	6575550	52	4678252	58
O20	6575461	84	4678200	80	O45	6575638	13	4678270	25
O21	6575519	29	4678181	90	O46	6575628	66	4678283	87
O22	6575676	84	4678577	99	O47	6575546	48	4678280	28
O23	6575573	67	4678527	04	O48	6575361	64	4679354	63
O24	6575643	82	4678766	64					
O25	6575569	41	4678786	68					

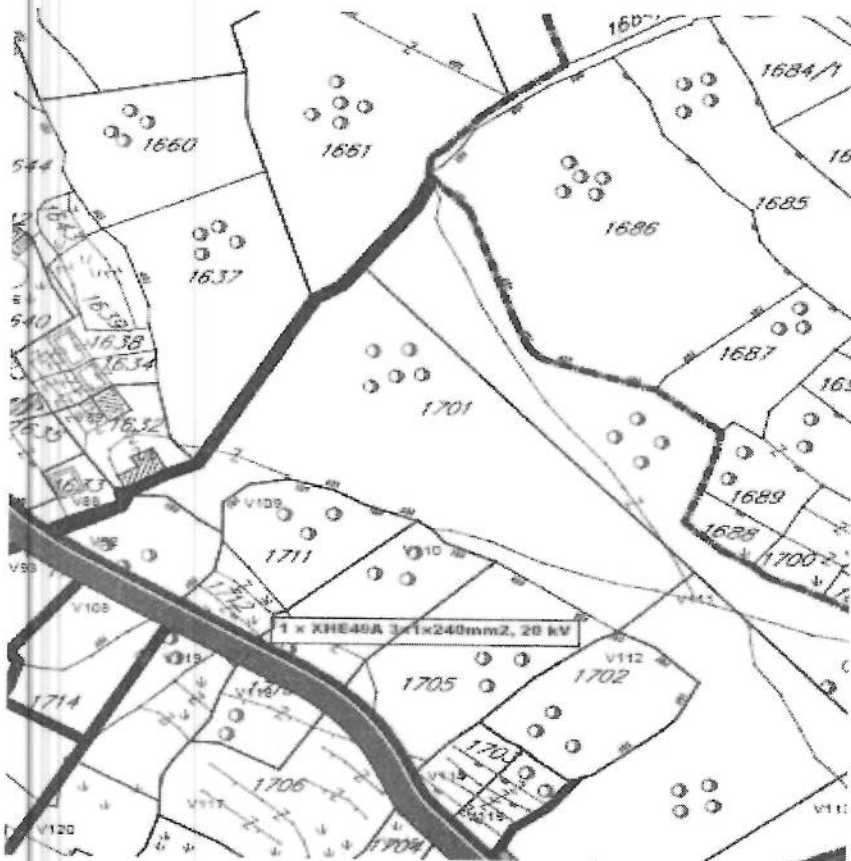




- GRANICA STUDIJA LOKACIJE
- POSTOJEĆI VODOVOD
- PLANIRANI VODOVOD
- REZERVOAR
- HIDRO STANICA SA RZ 5000m³
- IZVOR
- FEKALNA KANALIZACIJA
- OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%
- BIOPRERADIVAČ 1000-2000J

DEL PROJEKT d.o.o. BUDVA
<small>POSREDOVANJE</small>
OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora
<small>POSREDOVANJE</small>
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
VRBA
PLANIRANO STANJE
<small>PROJEKT</small>
VODOVODNA MREŽA I KANALIZACIJA
<small>PROJEKT</small>
1:1000
<small>LIST</small>
18
<small>DATA</small>
03. 2009

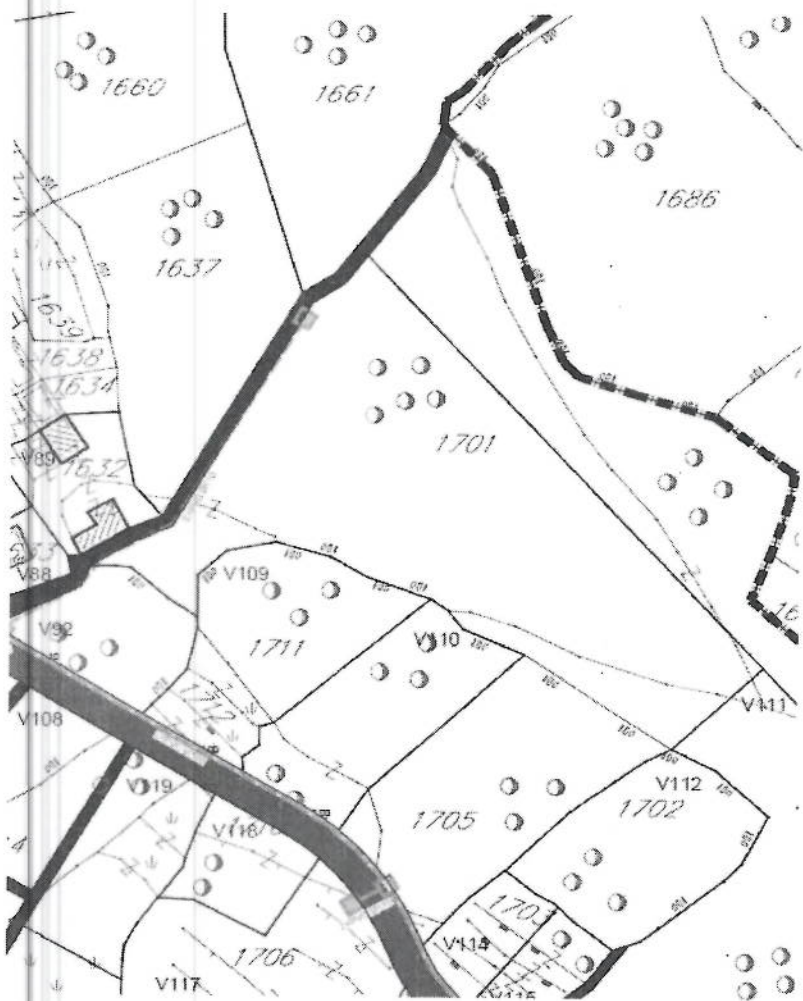





-  GRANICA STUDIJNA LOKACIJE
-  POSTOJEĆI DV 110 kV
-  POSTOJEĆI DV 35 kV
-  NOVOPREDVIĐENA 10kV MREŽA
-  MBTD 10/0.4 kV, 2 x 630 kVA


DEL PROJEKT d.o.o. BUDVA
<small>POSREDOVANJE</small>
OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora
<small>ODRŽAVAC</small>
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE VRBA
PLANIRANO STANJE
<small>DRUGO</small>
ELEKTRO ENERGETSKA MREŽA
<small>MAŠTABA</small>
1:1000
<small>LIST BR.</small>
19
<small>DATUM</small>
03. 2009





-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  PLANIRANO TK OKNO
-  PLANIRANA TK KANALIZACIJA
-  KAPACITET (BROJ CUJEVI) TK KANALIZACIJE

	
DEL PROJEKT d.o.o. BUDVA	
OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE VRBA	
PLANIRANO STANJE	
TELEFONIJA	
MŠK: 1000	1:1000
MŠK: 20	20
MŠK: 03. 2006	03. 2006





	DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
	POSREDOVANJE
	OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora
	POSREDOVANJE
	DEL PROJEKT d.o.o. Budva
	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
	VRBA
	PLANIRANO STANJE
	EKOLOGIJA
	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	UTICAJ ELEKTROMAGNETNOG ZRAČENJA
	UTICAJ SAOBRAĆAJNICE
	ODLAGANJE SMEĆA
	IZVOR
	REGULACIJA POTOKA
	PROTIVPOŽARNI HIDRANTI
	KANALIZACIONI KOLEKTORI SA PREČISIVAČEM
	ŠKALA: 1:1000
	LIST: 21
	DATA: 03. 2009



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje i razvoj

www.vodovodbudva.me

Telefon: +382(0)13-403-484, Sektor za inženjering: +382(0)13-403-484, fax: +382(0)13-403-573, E-pošta: odjel@vodovodbudva.me

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 084-332/23-2293/5 od 31.05.2023.god. (naš broj 01-3787/1 od 05.06.2023. godine), koji je podnio Direktor za planiranje prostora i informacione sisteme Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **RAĐENOVIĆ NIKOLA**, izdaju se:

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

Za katastarske parcele broj: 1701, 1705 i 1706, KO Tudurovići, UP V90. LSL Vrba, na kojima je nacrtom Urbanističko tehničkih uslova izdatim od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, predviđeno građenje stambeno-turističkih objekata, predviđaju se uslovi projektovanja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom 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.
- Spoljnu ivicu novog vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatog nacrta Urbanističko – tehničkih uslova broj 084-332/23-2293/5 od 31.05.2023. godine.

Obrada: _____

SLUŽBA ZA PLANIRANJE I
PROJEKTOVANJE

Momir Tomović

SEKTOR ZA PLANIRANJE I
RAZVOJ

VD. IZVRŠNI DIREKTOR

Jasna Dokić

Podnosioc zahtjeva: Radenović Nikola

Katastarska parcela: 1701, 1705, 1706, KO: Tudurovići;

UP V90, LSL Vrba

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim ventilom na procentualno zatvaranje, kompatibilni sa našim sistemom (Pravilnik o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje javnog vodovoda broj 01-3575/1 od 01.06.2018.godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2" (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati ventil na procentualno zatvaranje ukoliko ne može da se nabavi. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i procentualnog zatvaranja ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Ukoliko hidrostatički nadpritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlera, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja kanalizacionog priključka pridržavati se postojećeg standarda. Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, sa tim da prečnik cijevi ne može biti manji od DN 160 mm.
3. Prvo reviziono okno od objekta izvesti na minimum 1 m (jedan metar) od građevinske linije. Priključak od revizionog silaza pa do kanalizacione mreže izvesti padom od 1 do 6 % upravno na ulični kanal.

4. Pri projektovanju voditi računa da najmanja visinska razlika između kote dna kanala i kote prostorije koja se priključuje na kanalizaciju mora biti $H = J \times L$, gdje je J udruženi pad priključka, a L rastojanje (ako nema kaskade). U slučaju kaskade ova visina se povećava za visinu prekida pada u priključnom revizionom oknu.
5. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. vršiti preko taložnika i separatora masti.
6. Ukoliko ne postoje uslovi da se objekat priključi na fekalnu kanalizacionu mrežu, investitor je u obavezi da izgradi septičku jamu sa bioprečišćivačem ili vodonepropusnu septičku jamu sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste, za koju je dužan da priloži elaborat u Glavnom projektu. Kapacitet iste predviđa projektant, a DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva izdaje saglasnost na Glavni projekat.

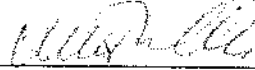
Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
2. Za podnošenje zahtjeva za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu potrebna je sledeća dokumentacija:
 - a. Popunjen zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu (dobija se u Tehničkom sektoru DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva ili se preuzima sa sajta);
 - b. Kopija situacije terena iz dijela hidrotehnike projekta
 - c. Kopija izometrijske šeme vodovoda iz glavnog projekta;
 - d. Ovjeren prepis Građevinska dozvole ili prijave građenja;
 - e. List nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci);
 - f. Potvrda od službe naplate DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva da su izmirena sva dugovanja.
3. Priključenje na vodovodnu mrežu (za kolektivne stambene/poslovne objekte) izdaje se kao građevinski priključak preko jednog vodomjera koji se registruje na investitora, do momenta dobijanja upotrebne dozvole kada se mogu registrovati svi vodomjeri (centralni i unutrašnji), a u skladu sa odlukom o javnom vodosnabdijevanju broj 0101-300/1 od 07.07.2014. godine, koju je usvojila Skupština Opštine Budva.
4. **Da bi se novoizgrađeni cjevovod primio na održavanje i uključio u sistem javnog vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda neophodno je da isti bude izgrađen na osnovu prethodno urađene i revidovane projektne dokumentacije koju moraju izraditi ovlašćeni projektant i ovlašćeni revident. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od strane ovlašćenog nadzornog organa (odluka broj 01-6855/1 od 10.12.2014. godine.)**
5. Glavni projekat mora da sadrži:
 - a. Tehničke uslove izdate od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva;
 - b. Situaciju terena sa ucrtanim vodomjernim šahtama i profilima vodomjera;
 - c. Osnove objekta sa položajem vodomjera i profilima vodomjera;
 - d. Izometrijsku šemu sa prikazanim vodomjerima i profilima vodomjera;
 - e. Za objekte koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. na situaciji; terena i osnovi prizemlja (suterena) prikazati položaj taložnika, separatora masti i revizionih okana;
 - f. Elaborat septičke jame sa bioprečišćivačem, ukoliko je ista predviđena Glavnim projektom.

OBRADA



SLUŽBA ZA PLANIRANJE I
PROJEKTOVANJE



Momir Tomović

SEKTOR ZA PLANIRANJE I
RAZVOJ





Crna Gora
Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

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

12.06.2023
08-332/23-2293/4

Broj: 07-354/23-1299/2
Budva, 07.06.2023. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-354/23-1299/1 od 05.06.2023. godine (Vaš broj 08-332/23-2293/4 od 31.05.2023. godine) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli V90 u zahvatu LSL-a "Vrba" (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 29/12) 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 LSL-a Vrba (Službeni list CG - opštinski propisi 11/08), karte: V16 Saobraćaj i infrastruktura i V17 Saobraćaj.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen 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 i 82/20), što je u slučaju izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli UP V90 **NIJE ispunjeno**.

LSL-om je planirana izgradnja saobraćajnice 1-1 sa koje je planiran kolski pristup do predmetne urbanističke parcele. Saobraćajnica 1-1 jeste sagrađena ali nije evidentirana u Upravi za katastar i državnu imovinu kao javni put u vlasništvu Crne Gore i pravom raspolaganja Opštine Budva. U trasi izvedene saobraćajnice su katastarske parcele različitih vlasnika i različitih kultura.

Trase LSL-om planiranih saobraćajnica se ne poklapaju u potpunosti sa postojećim saobraćajnicama na predmetnom području. LSL-om je saobraćajnica na kat.parceli 2755 (nekategorisani put u vlasništvu CG sa pravom raspolaganja Opštine Budva) prenamjenjena za pješački saobraća.

Takođe, izvedena saobraćajnica preko katastarske parcele 1701/1 KO Tudorovići (šuma V klase u vlasništvu Crne Gore i pravom raspolaganja Opštine Budva) nije predviđena LSL-om Vrba i LSL-om Vrba 2.

Predmetna urbanistička parcela je u većinskom vlasništvu Crne Gore sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Budva (cca 7 340 m² od 7 791m², katastarska parcela 1705 i dio 1701/1 KO Tudorovići) a preostali znatno manji dio urbanističke parcele je u privatnom vlasništvu (cca 451m², katastarska parcela 1701/2 i dio 1706 KO Tudorovići).

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, 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 platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl. list SFRJ broj 8/95).

RJEŠITI IMOVINSKO PRAVNE ODNOSNE ZA TRASU PRISTUPNOG PUTA I ISTI PRIKAZATI NA IDEJNOM RJEŠENJU U POSTUPKU PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLANOG DRŽAVNOG/GRADSKOG 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.

LSL-om se predviđa da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) u skladu sa normativom:

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 vozilo za stan do 100 m ² , 2 vozila za veći stan
APARTMANI	4 vozila za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 vozilo za na 6 ležajeva
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m ² bruto površine

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaža može biti jednoetažna ili višetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Ukoliko se gradi klasična garaža, rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Rampa za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min.2,75m, slobodna visina garaže min.2,30m, dimenzija parking mjesta min.5,0mx2,5ma širina prolaza min.5,5m.

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 članu 37 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, u trouglovima preglednosti, ne smiju se saditi sadnice, ostavljati i postavljati predmeti, postrojenja, uređaji, materijali, graditi bilo kakvi objekti ili vršiti druge radnje koje ometaju preglednost opštinskog puta.

Shodno članu 40 stav 1 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, vlasnik ili korisnik zemljišta uz opštinski i nekategorisani put mora dopustiti slobodan otok vode sa puta, ako se time ne pravi šteta.

Obradivač,
Ivan Pejović, dipl.inž.saobr.

Ivan Pejović

V.D. Sekretara,
Srđan GREGOVIĆ

Srđan Gregović

Dostavljeno:
- imenovanom
- Arhivi
- u predmet

21.06.2023.

08-332/23-2293/4

Podgorica, 12.06.2023.godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2278/

MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2278/1 od 05.06.2023.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 084-332/23-2293/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje stambeno-turističkog objekta na urbanističkoj parceli V90, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Vrba“ (Sl.list Crne Gore-opštinski propis“, br.11/09), Opština Budva, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „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 drugi), redni broj 12. Infrastrukturni projekti, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji hotela površine preko 1.000 m², to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



AGENCIJA ZA
ZAŠTITU ŽIVOTNE
SREDINE
CRNE GORE