



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

aya, r
B. Petrović
11/11/22

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I
INFORMACIONE SISTEME

Direkcija za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova

Broj: 08-6893/6

Podgorica, 10.11.2022. godine

KOMLJENović MILAN

BUDVA
Gospoština bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-6893/6 od 10.11.2022. godine, za izgradnju objekta u zoni stanovanja na urbanističkoj parceli 5a-1, blok 5a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin Do“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/12, 37/15), Opština Budva.



OVLASĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Petrović

B. Petrović

Dostavljeno:

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

- a/a

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-6893/6 Podgorica, 10.11.2022. 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, 82/20, 86/22) i podnijetog zahtjeva KOMLJENović MILANA iz Budve izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta u zoni stanovanja na urbanističkoj parceli 5a-1, blok 5a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin Do“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/12, 37/15), Opština Budva.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	KOMLJENović MILAN iz Budve
6.	POSTOJEĆE STANJE Područje obuhvaćeno DUP-om „Babin Do“ nalazi se na istočnoj i jugoistočnoj padini brda Kostanjica (Spas). U hipsometrijskom pogledu apsolutne kote kreću se od 5,00 m n.v. u istočnom dijelu Plana uz „Magistralu“ u blizini raskrsnice sa Topliškim putem, do oko 109,00 m n.v. uz zapadnu granicu Plana, na padini brda Kostanjica (Spas). Katastarske parcele br. 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1889 i 1885 KO Budva nalaze se u zahvatu DUP-a „Babin Do“, u Budvi. Prema listu nepokretnosti 541 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 1885 KO Budva, šume 4. klase, površine 730m² - na katastarskoj parceli 1886/2 KO Budva, voćnjak 4. klase, površine 813m² - na katastarskoj parceli 1886/3 KO Budva, šume 4. klase, površine 1482m² Prema listu nepokretnosti 1596 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 1889 KO Budva, šume 4. klase, površine 814m².	

Prema listu nepokretnosti 2135 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 1886/1 KO Budva, šume 4. klase, površine 1643m².

Uvidom u grafičke priloge Katastarsko-topografsku podlogu i list 02 Postojeće stanje – namjena površina i bonitet, predmetna lokacija je neizgrađena i po namjeni je šumsko zemljište (šume, makija).

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela 5a-1, blok 5a u zahvatu DUP-a „Babin Do“ nalazi se u okviru zone **S2 – stanovanje**, spratnosti objekta do P+3+Pk

BLOK 5a	POVRŠINA URBANISTICKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
5a-1	4315.08	0.4	1726.03	P+3+Pk	2	8630.16

Cio prostor Plana definisan je kao pretežna namjena – stanovanje u okviru kojeg su određene sljedeće zone:

- Zona S1

-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.

- Zona S2

-stanovanje srednje gustine spratnosti do P+3+Pk, u blokovima br. 5a, 6 i 7 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. **Planirani indeks zauzetosti je 0,40 , dok je planirani indeks izgrađenosti 2.0.**

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 objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

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, izvjesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

Urbanistički parametri

Zona S2: - Indeks izgrađenosti za nove objekte I = 2.0,
- Indeks zauzetosti parcele je 0.40.

ZONA S2 maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+3+Pk ili suteran (ili podrum, odnosno - pet korisnih etaža (u grafičkom prilogu obilježeno kao P+3+Pk).

Maksimalna visina vijenca iznosi 13,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Oblikovanje završne etaže i krova

- Posljednja 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 18-30°.

- Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori.
- Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57° u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5m od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15°) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju 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), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu i priključak na komunalnu infrastrukturu. Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i granicama parcele, prema susjednim parcelama, iste ili i druge namjene. 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. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Urbanističke parcele su formirane maksimalno poštujući katastarsko stanje i postojeće korišćenje zemljišta, bez obzira na veličinu parcele, dok za formiranje novih urbanističkih parcela važe pravila za minimalnu veličinu parcele. Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, cjelih parcela ili dijelova parcela. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom plana parcelacije kao posebnog planskog akta, a u skladu sa pravilima iz DUP-a. S obzirom da je u postojeća katastarska struktura veoma usitnjena što otežava dobru organizaciju parcele i obezbeđenje parkiranja na parceli, ukoliko se vrši spajanje parcela koje pripadaju različitim zonama, primenjuju se urbanistički parametri za zonu S2. Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim prilogima - list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija" i list 11. "Planirano stanje - nacrt parcelacije i preparcelacije". Urbanistička parcela 5a-1, blok 5a, u zahvatu DUP-a „Babin Do“, sastoji se od dijelova katastarskih parcela 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1889 i 1885 KO Budva, u Opštini Budva. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	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 susjedima 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 6,0m². 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 obezbijediti pristup svjetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadziđivanje i zatvaranje postojećih svjetlarnika.

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.

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 ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

	Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu. 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). Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) 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 platee 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)

Akt ovog ministarstva Ministarstvu unutrašnjih poslova, broj 08-6893/6 od 10.10.2022. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

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 termperaturna 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.

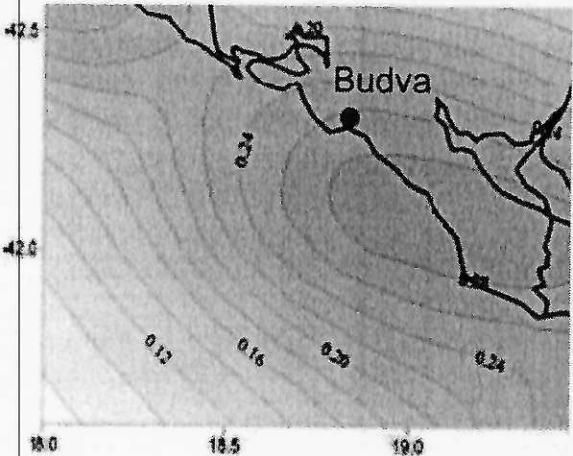
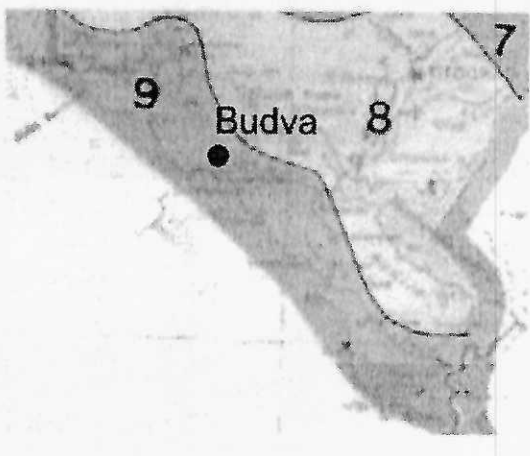
U pogledu učestalosti vjetrova ovo područje ima određene pogodnosti u vidu osvježavajućih vjetrova u ljetnim mjesecima i burom koja je zbog konfiguracije terena znatno manjeg intenziteta.

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 štitimo 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 zahtjevima: - 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 - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3141/2 od 14.10.2022. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednogodišnjeg i višegodišnjeg 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 <i>Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje</i>, 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 negovati (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 arhitekta, 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 'Glauc', 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, Ginkgo 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.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Na području obuhvaćenim ovim planom nema objekata koji su evidentirani ili proglašeni spomenikom kulture. 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.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjeđiti 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). 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. 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. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	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.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku cjelinu u svakoj fazi, a potrebe za potrebe za parkiranjem rješavati takođe sukcesivno sa izgradnjom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	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
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.10 „Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura“ i prema uslovima nadležnog organa.

	Akt ovog ministarstva „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. - Budva, broj 08-6893/5 od 10.10.2022. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Ovim planom je maksimalno poštovana saobraćajna mreža postavljena predhodnim planovima. Područje plana tangiraju dvije najfrekventnije saobraćajnice na području Budve, obilaznica oko Budve-Topliški put i Jadranski put. Mreža naseljskih saobraćajnica je priključena na ova dva puta. Glavne ulice su punog profila, a ostale trase planirane su kao kolske ili kolsko pješačke stambene ulice (u zavisnosti od mogućnosti razvijanja punog profila i izgradnje trotoara), koje su zajedno povezane u funkcionalnu i rangiranu mrežu. Širine saobraćajnih traka ispod utvrđenih standarda imaju samo prilazi pojedinačnim ili grupi parcela, u slučajevima kada je to zatečeno stanje. Grafički prilog br.05 „Planirano stanje - saobraćajno rješenje“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove - Opština Budva, broj 07-354/22-1711/2 od 26.10.2022. godine.
17.4	Uklanjanje komunalnog otpada Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama). Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti: - na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m ² , - na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo, - na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja. 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 i sl.) i dr. ukloniti.
17.5	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) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Geoseizmičke karakteristike Podaci vezani za statističku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju različitih struktura, već i za fizička svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma.  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^o 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 intenzitetom mogućih zemljotresa, stijene koje mogu biti u vodozasićenom stanju ili sa podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m i eventualna pojava likvifikacije (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 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, 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 slijevanju,
- 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 procjernih 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 zasjeka i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
- u deluvijalnim, deluvijalno-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 mrežu 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 slijevanja,
- 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 izazove eventualna nagla slijevanja 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.

ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	UP 5a-1, blok 5a
Površina urbanističke parcele (m2)	4315.08 m2
Indeks zauzetosti	0.4
Indeks izgrađenosti	2.0
Bruto građevinska površina objekta (BRGP m2)	8630.16 m2
Površina pod objektom max (m2)	1726.03 m2
Maksimalna spratnost objekta	P+3+Pk
	Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Maksimalna visinska kota objekta	Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3.5m - za stambene etaže do 4.0m - za poslovne etaže do 4.5m - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m. Spratne visine mogu biti veće od visina određenih prethodnim stavom, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planom i urbanističko - tehničkim uslovima.																
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila																	
Potreban 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.																	
Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). Potreban broj parking mjesta za djelatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbjediti prema normativu:																	
<table> <tr> <th>Namjena</th><th>Potreban broj PM, odnosno GM</th></tr> <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> </table>	Namjena	Potreban 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	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja
Namjena	Potreban 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																
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, istorijski 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.

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.

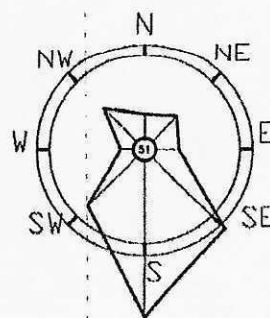
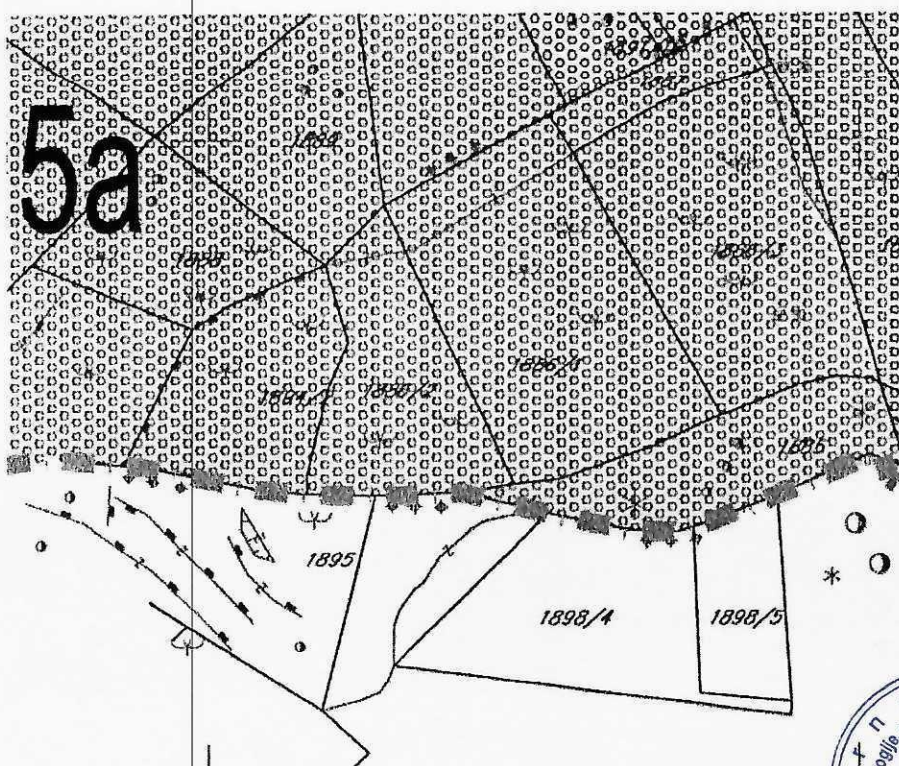
Koncept oblikovanja objekata prilagođenih za korišćenje sunčeve energije

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.

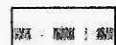
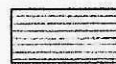
Opšti uslovi sa stanovišta termoenergetske zaštite

- 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).	
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>N. Đuknić</i>
	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Branka Petrović
M.P.		potpis ovlašćenog službenog lica <i>B. Petrović</i>
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana od 14.10.2022.godine i listovi nepokretnosti od 11.10.2022.god. izdati od Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3141/2 od 14.10.2022. godine - Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove - Opština Budva, broj 07-354/22-1711/2 od 26.10.2022. god.	

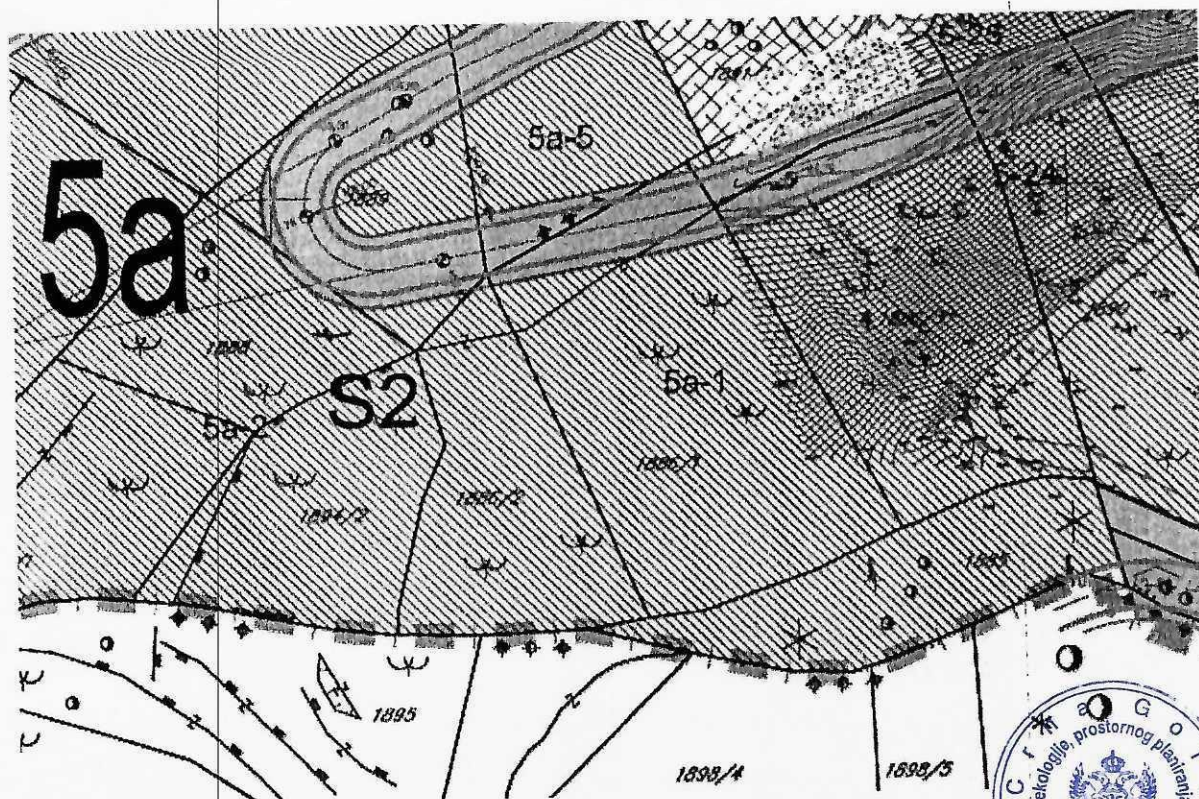


LEGENDA:

-  granica Plana
-  bašte - potkunjlje, njive i voćnjaci
-  maslinjaci
-  šumsko zemljište (šume, maklja)
-  šumsko zemljište (šume, maklja)
-  neuređene zelene i slobodne površine



Postojeće stanje - namjena površina
i bonitet 1: 1 000



LEGENDA:

- GRANICA DUP-a
- 3a BROJ BLOKA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 2b-10 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

JAVNE POVRŠINE

- JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE
- GRADSKÉ ŠUME I PARKOVI
- ZAŠTITNE ŠUME (ZAŠTITNO ZELENILLO)
- 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

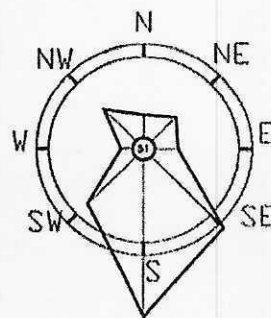
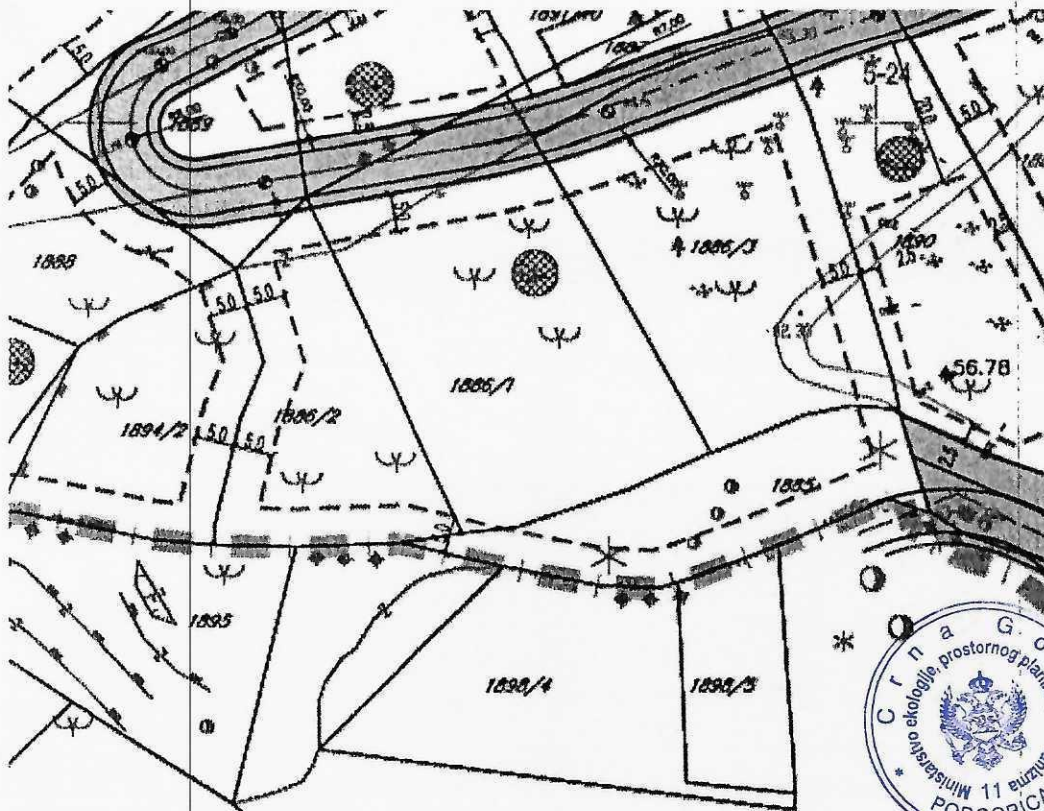
1:1000



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BABIN
DO



LEGENDA:

	GRANICA DUPLO
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	PLANIRANA SPRATNOST P=2+PK
	PLANIRANA SPRATNOST P=3+PK
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU NEKE OD PARAMETARA PLANA
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU SVE PARAMETRE PLANA
	MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA KOJI SU IZUZETAK

list 04

Planirano stanje - regulacija i nivelacija

1:1000



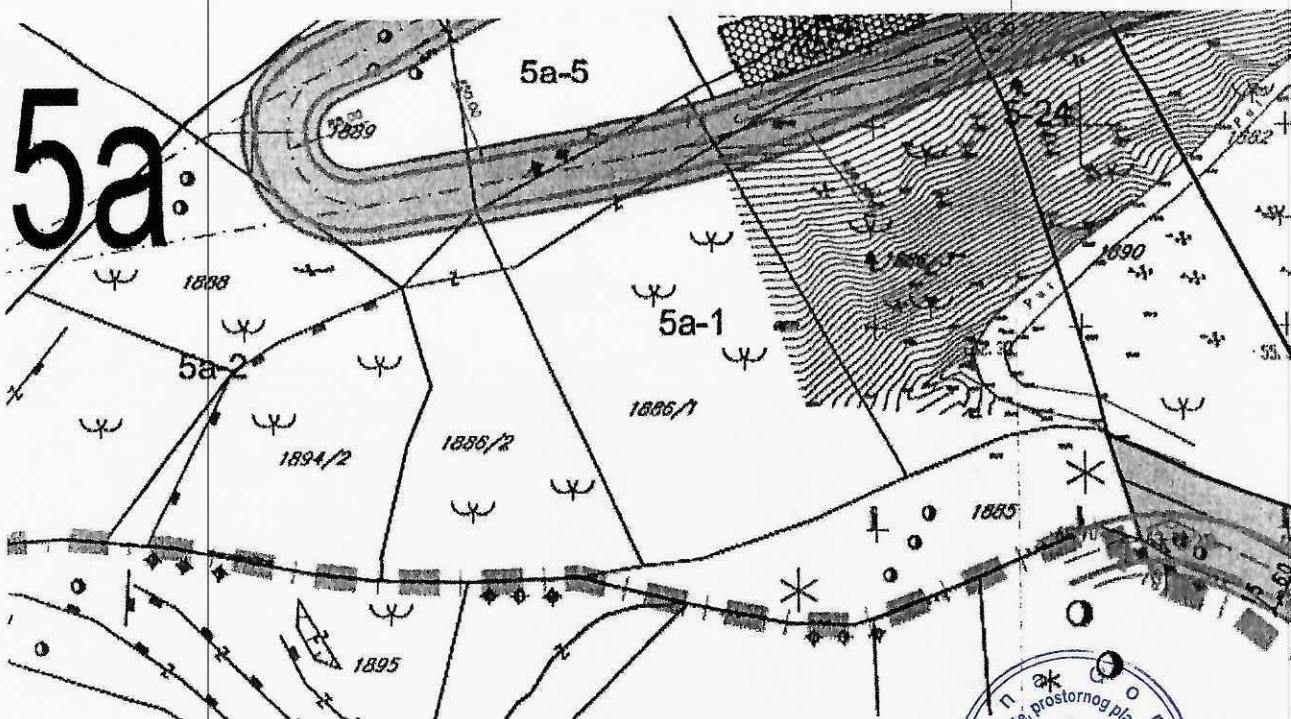
NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora



OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

**BABIN
DO**



LEGENDA:

	GRANICA DUP-a
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
JAVNE PARCELE	
	JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE
	JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI



list 05

Planirano stanje - nacrt parcelacije
preparcelacije i saobraćajno rješenje

1:1000



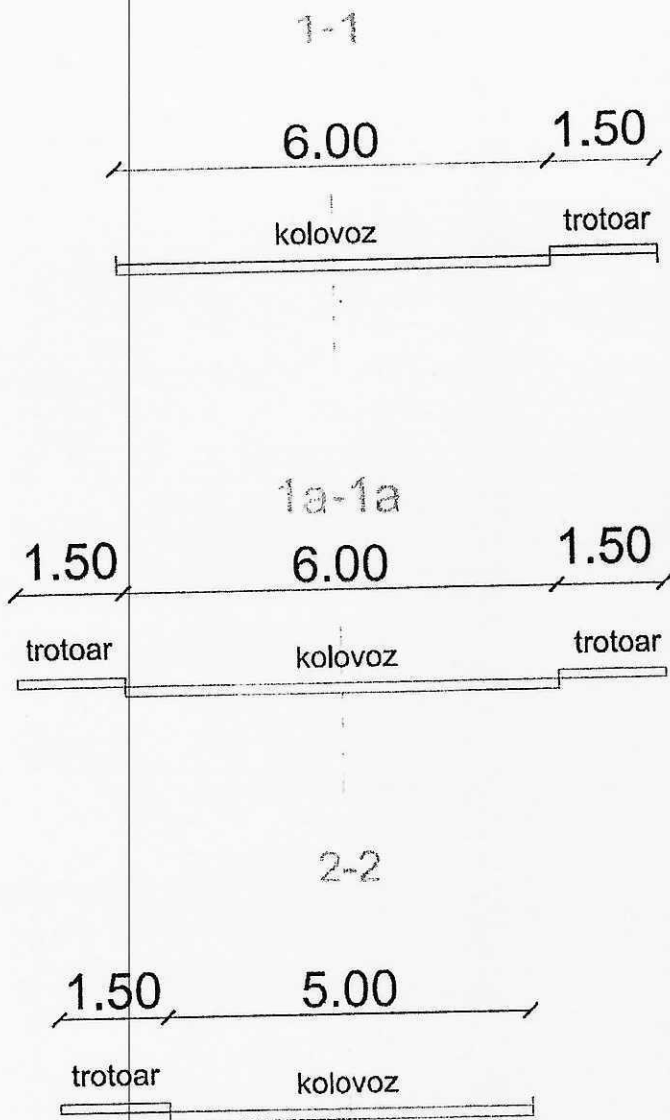
NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora



OBRADIVAC
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

**BABIN
DO**



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)

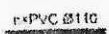


NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL

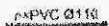


POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

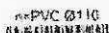
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA



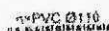
Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)



Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (n-broj cijevi PVC Ø110mm)



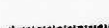
Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmještanje-ukidanje)



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



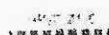
Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmještanje-ukidanje)



Postojeći telefonski izvodni ormar



Postojeći distributivni ormar CATV



Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-bro) cijevi PVC Ø110mm)



Planirana podzemna tk kanalizacija (n-bro) 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

----- Planirana atmosferska kanalizacija



Postojeća fekalna kanalizacija



Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje



Planirana fekalna kanalizacija

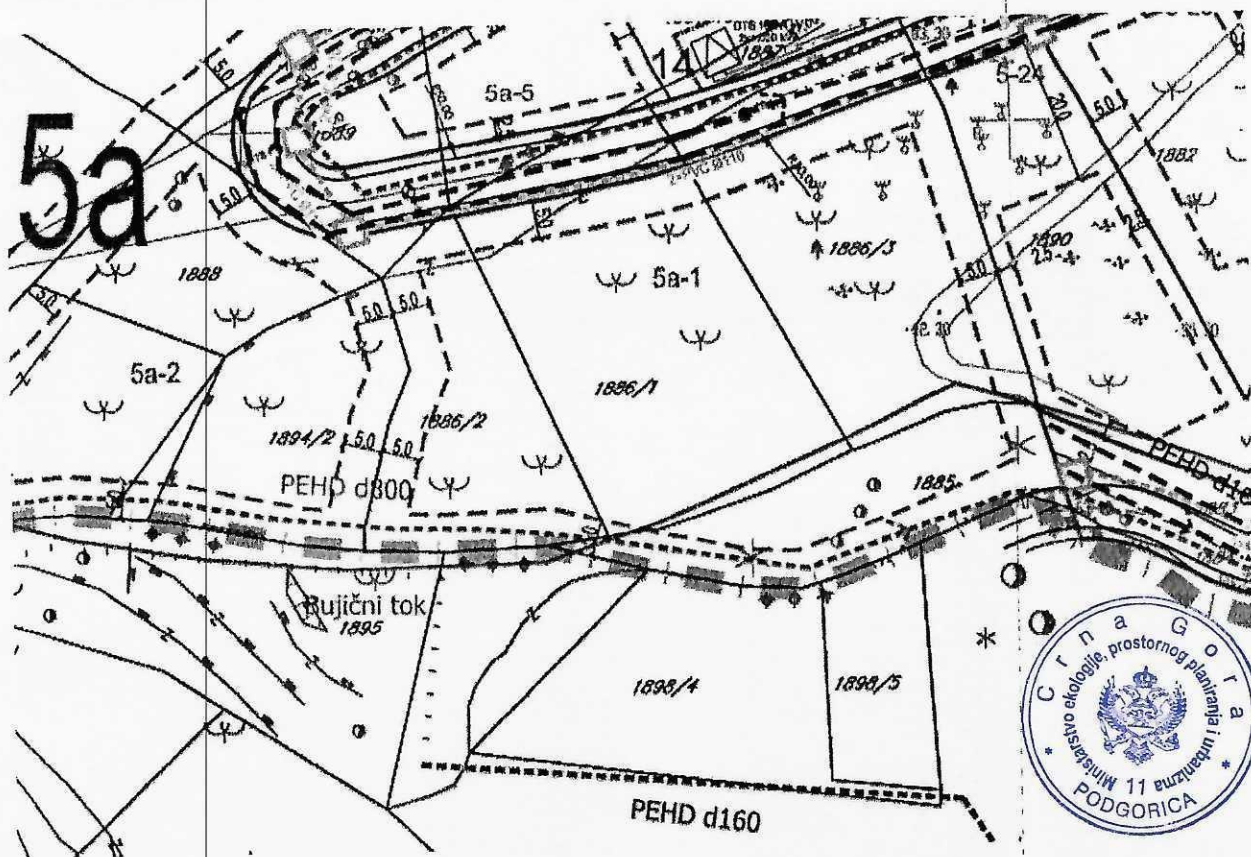


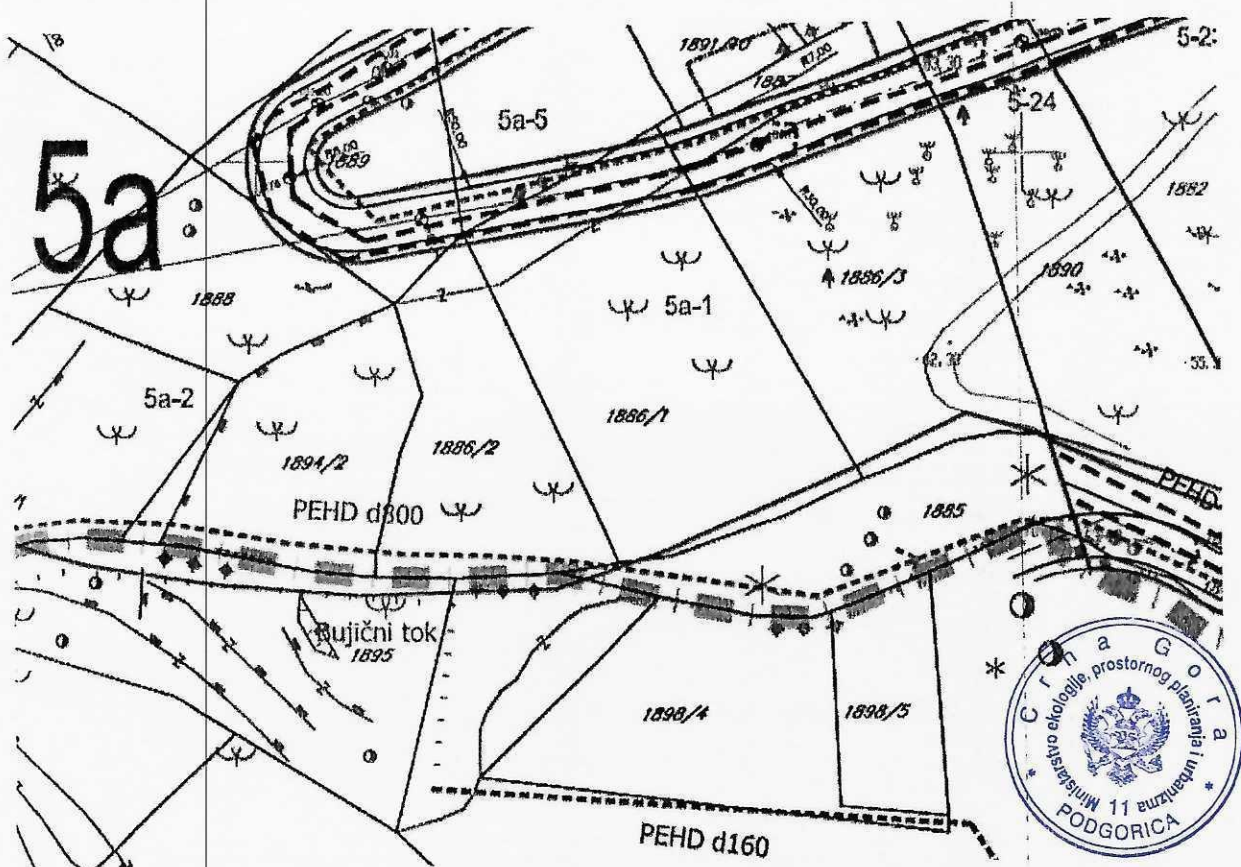
Planirana atmosferska kanalizacija/ bujični tokovi



list 02

Planirano stanje - sinhron plan

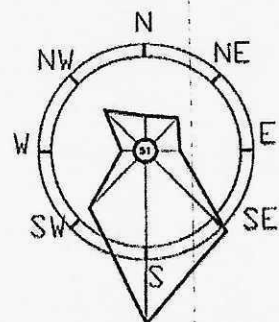




LEGENDA:

VODOVODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA

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



list 10

Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura

1:1000



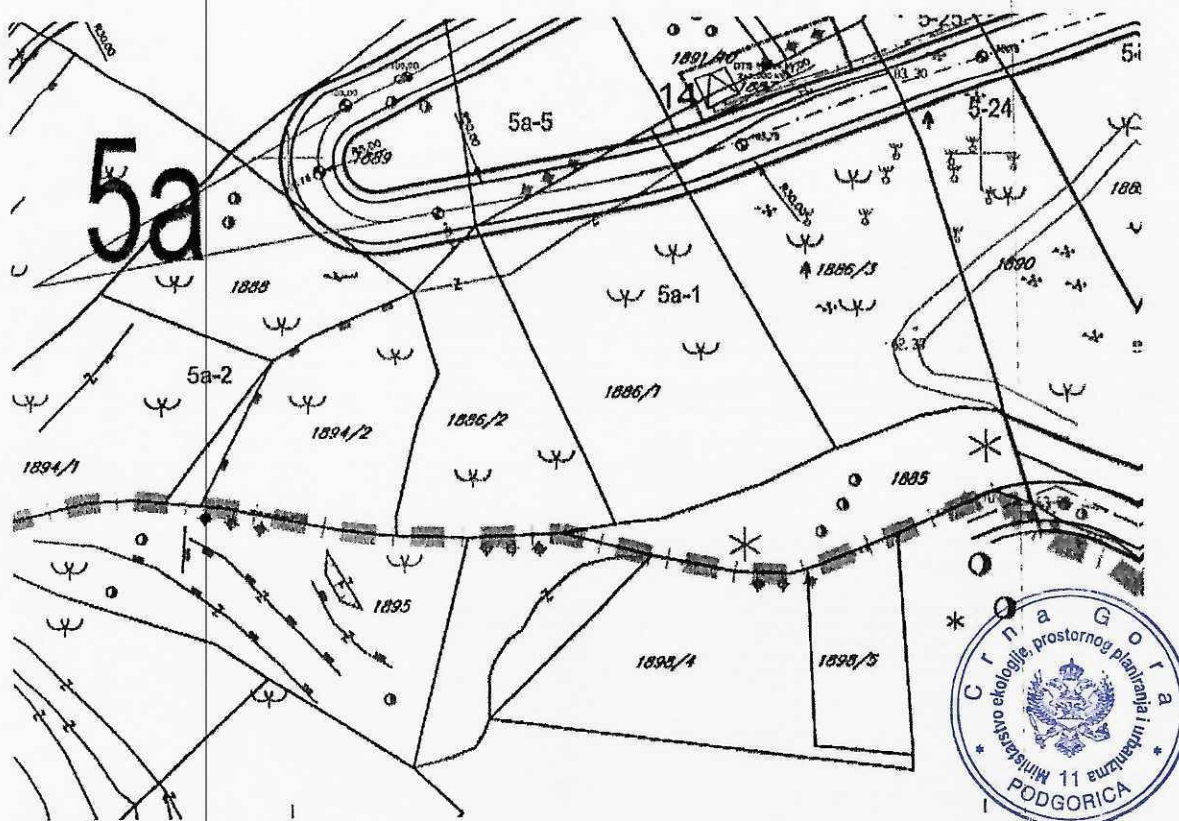
NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora



OBRADIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

**BABIN
DO**



LEGENDA:

ELEKTRO INSTALACIJE:



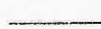
POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV



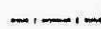
PLANIRANA DTS 10/0,4 kV



POSTOJEĆI VN 10 KV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA



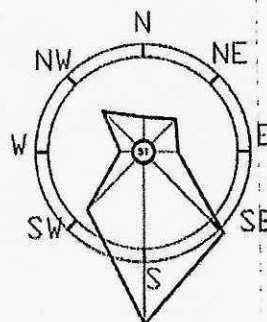
NOVI 10 KV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)



NOVOPLANIRANI 10 KV KABAL



POSTOJEĆI VN 10 KV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE



list 12

Planirano stanje - elektroenergetska mreža

1:1000



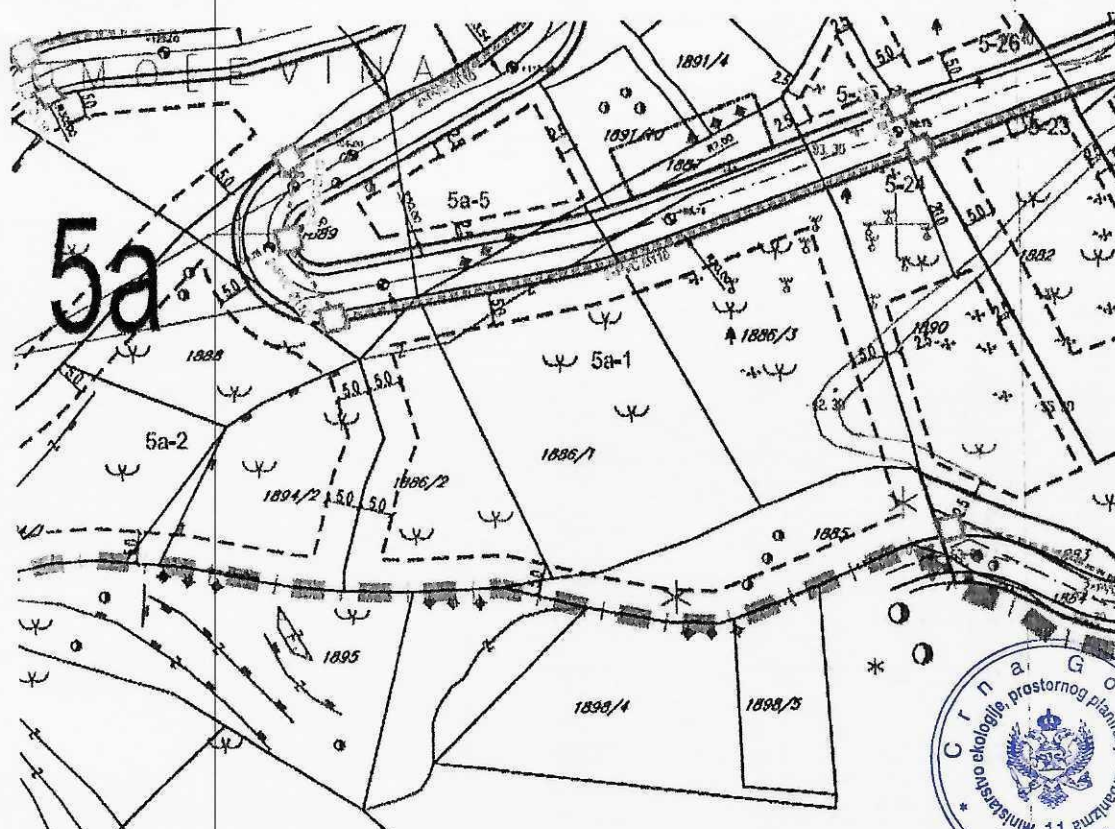
NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora



OBRADIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BABIN
DO



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 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 ormar
	Postojeći distributivni ormar CATV
	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

list 14

Planirano stanje - telekomunikaciona infrastruktura

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1741/22

Datum: 14.10.2022.



Katastarska opština: BUDVA

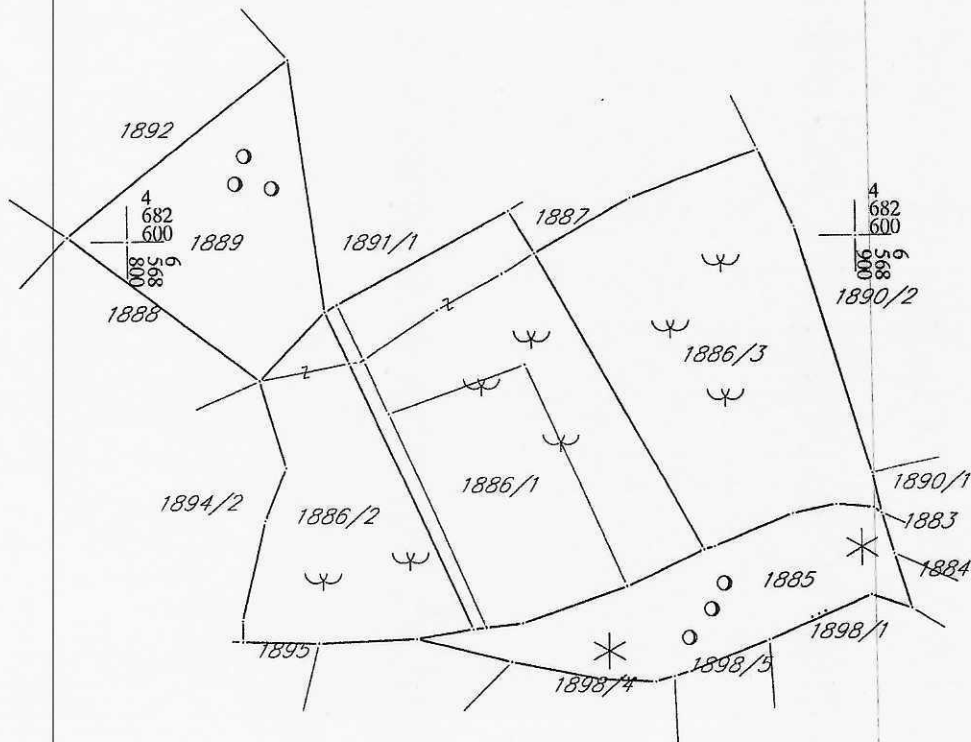
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 13

Parcele: 1885, 1886/2, 1886/1, 1886/3, 1889

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
682
500
008
895
9

4
682
500
006
895
9



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

Puric



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-17673/2022

Datum: 11.10.2022.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA, , za potrebe 08-6893/3 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 541 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1885			12 12		BABIN DO	Šume 4. klase NASLJEĐE		730	0.36
1886	2		12 12		BABIN DO	Voćnjak 4. klase NASLJEĐE		813	9.02
1886	3		12 12		BABIN DO	Šume 4. klase NASLJEĐE		1482	0.74
								3025	10.13



SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1885/0		104-2-919-5793/1-2022	26.08.2022 13:07	KORALOV ANDRII	ZA UPIS PO UZZ 852/22 NA KP 1885/1 1886/1 1886/2 1886/3 1887 1889 KO BUDVA
1886/2		104-2-919-5793/1-2022	26.08.2022 13:07	KORALOV ANDRII	ZA UPIS PO UZZ 852/22 NA KP 1885/1 1886/1 1886/2 1886/3 1887 1889 KO BUDVA
1886/3		104-2-919-5793/1-2022	26.08.2022 13:07	KORALOV ANDRII	ZA UPIS PO UZZ 852/22 NA KP 1885/1 1886/1 1886/2 1886/3 1887 1889 KO BUDVA



36000000318



104-919-17674/2022

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-919-17674/2022

Datum: 11.10.2022.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA, , za potrebe 08-6893/3 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2135 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1886	1		12 12		BABIN DO	Sume 4. klase KUPOVINA		1643	0.82
								1643	0.82

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000002636514	- - WEXFORD PROPERTIES DOO BUDVA UL.SLOBODE 74/II PODGORICA Podgorica		1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1886	1			3	Šume 4. klase	25/10/2021 13:4	ZABILJEŽBA REVIZIJE PO TUŽBI KRIVOKAPIĆ JOVANA IZJAVLJENOJ NA PRESUDU VIŠEG SUDA IZ PODGORICE BR.4120/19 OD 05.03.2021.G.(KOJOM JE UKINUTA PRESUDA OSNOVNOG SUDA IZ HERCEH NOVOG P.BR.99/19-16 OD 06.5.2019.G.
1886	1			4	Šume 4. klase	23/09/2022 8:42	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ 1134/22 OD 26.7.2022.G U KORIST KUPCA KOMLJENOVIC MILANA.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1886/1		104-2-919-5793/1-2022	26.08.2022 13:07	KORALOV ANDRII	ZA UPIS PO UZZ 852/22 NA KP 1885/1 1886/1 1886/2 1886/3 1887 1889 KO BUDVA



36000000318



104-919-17675/2022

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-919-17675/2022

Datum: 11.10.2022.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA, , za potrebe 08-6893/3 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1596 - PREPIS**Podaci o parcelama**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1889			12 12		BABIN DO	Sume 4. klase KUPOVINA		814	0.41
								814	0.41

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002636514	- - WEXFORD PROPERTIES DOO BUDVA UL.SLOBODE 74/II PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Ovlašćeno lice:





Crna Gora

Agencija za zaštitu životne sredine

Adresa: IV proleterske
brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3141/ 2

Podgorica, 14.10.2022.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Direkcija za planiranje i uređenje prostora

Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

UI-IV Proleterske brigade br.19

Planirano: 18.10.2022.				
Objekat	Podnosilac	Revidirano	Trg	Vrijednost
08-6893/3				

VEZA: 03-D-3141/1 od 12.10.2022.godine

PREDMET: Odgovor na Zahtjev za izjašnjenje o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-6893/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na urbanističkoj parceli UP 5a-1, zona 5a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babn Do“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br.11/12, 37/15), 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.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi planiranu namjenu objekta, pa shodno tome ne možemo dati precizno mišljenje da li je potrebna procjene uticaja na životnu sredinu ili ne.

Smatramo da **Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine**

S poštovanjem,



dr Milan Gazdijć
DIREKTOR



Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

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

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Dokument: 31.10.2022.				
Opština	Opšt. klas. znak	Redni broj	Prijava	V
08-6893/4				

Broj: 07-354/22-1711/2
Budva, 26.10.2022. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-354/22-1711/1 od 12.10.2022. godine (**Vaš broj 08-6893/4 od 10.10.2022.godine**) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju novog objekta na lokaciji urbanističke parcele UP 5a-1, zona 5a u zahvatu DUP-a "Babin Do" (Službeni list CG - opštinski propisi broj (Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12)), 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

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, 82/20 i 86/22).

Za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom evidentiranom, u Upravi za katastar CG kao javni put, neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza. Pravo službenosti prolaza mora biti upisano u Listu nepokretnosti kao teret i ograničenje, do realizacije saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom.

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta 05_DUP BABIN DO_nacrt parcelacije i saobraćajno resenje. **Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu 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.).**

Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži ili van objekta, prema normativu 1,1PM/stan ili turistički apartman. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

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

Potreban broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbijediti prema normativu (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10 strana):

	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
	POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 vozilo na 4 ležaja
	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
	OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

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 touglovima 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.

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.

U. Pejović



Dostavljeno:

- imenovanom
- Arhivi
- u predmet