



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 288
www.mrt.gov.me

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO
Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova
Broj: 1062-1807/8
Podgorica, 30.08.2019.godine

Milo Božović

Ulica 29. novembra
Budva

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 1062-1807/8 od 30.08.2019.godine za izgradnju novog objekta centralnih djelatnosti (CD3), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva - centar“ („Sl.list CG“ - opštinski propisi br. 25/11), u Budvi.


Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p>DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj:1062-1807/8 30.08.2019.godine</p>	 <p>CRNA GORA MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</p>
<p>Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i podnjetog zahtjeva Mila Božovića izdaje:</p>	
<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
<p>za građenje novog objekta centralnih djelatnosti (CD3) - ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; Poslovne zgrade, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva - centar“ („Sl.list CG“ - opštinski propisi br. 25/11), u Budvi.</p>	
<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>Milo Božović</p>
<p>1 POSTOJEĆE STANJE</p>	<p>Prema grafičkom prilogu broj 2.1 „Postojeće stanje sa granicom plana“, predmetnu lokaciju čine sljedeće katastarske parcele KP 2171, 2172/1 I 2172/2 sve u KO Budva namjene djelatnosti usluge i poslovanja – ugostiteljski sadržaji restorani, kafei.</p> <p>Prema Listu nepokretnosti 3755-izvod od 28.03.2019.godine na kat.parceli br.2171 KO Budva, površine 115m² evidentiran je voćnjak 1. klase; Prema listu nepokretnosti 3462 – izvod od 28.03.2019.godine na kat. parceli br. 2172/1 KO Budva, površine 197m² evidentiran je voćnjak 1.klase; Prema listu nepokretnosti 3816 – izvod od 28.03.2019.godine na kat.parceli 2172/2 KO Budva, površine 24m², evidentirana je stambena zgrada površine 24m²;</p>
<p>2. PLANIRANO STANJE</p>	<p>2.1. Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Uvidom u grafički prilog 5. „Detaljna namjena površina“ na predmetnoj lokaciji planirana je namjena „Površine za centralne djelatnosti, tip CD3 – Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista. Poslovne zgrade“</p>

Ovi sadržaji zauzimaju urbane prostore visokog stepena javnosti i komunikativnosti, kao što je potez duž postojeće i planiranog gradskog bulevara. U postojećim objektima duž frekventnih saobraćajnica, očekuje se transformacija prizemlja, suterena i prve etaže u poslovne i javne sadržaje.

Komercijalne zone prema razmještaju komercijalno-poslovnog prostora mogu biti:

- linearne - kada je duž ulica i bulevara većina objekata na regulaciji komercijalno-poslovna, odnosno najmanje jedna (prizemna) etaža je komercijalno-poslovna;
- punktalne - kada su komercijalno-poslovni sadržaji dio bloka ili zone neke druge namjene, što u planu nije posebno predstavljeno, već se uklapa u pretežnu namjenu kao komplemetarna djelatnost.

Objekti komercijalnih i poslovnih djelatnosti se svojim gabaritom uklapaju u planirano okolno tkivo i za njih važe pravila koja su definisana za pretežnu namjenu zone u kojoj se parcela nalazi.

Oblik i veličina gabarita objekta u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu - Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Dodatni uslovi za izgradnju objekata centralnih djelatnosti u okviru druge pretežne namjene

- Nova izgradnja na pojedinačnim parcelama podrazumijeva i izgradnju čisto komercijalno-poslovnih objekata, koji treba da budu građeni kao arhitektonsko-urbanističke cjeline.
- Spratna visina je do 3,2 m, a po potrebi i više.
- Suteran i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u suterenu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice.
- Kod prizemlja objekta koje je na izrazito osunčanoj strani, preporučuje se formiranje kolonade, arkade, nadstrešnice povlačenjem prizemlja sa građevinske linije.
- Kolski pristup za snabdjevanje (utovar i istovar robe) se rješava direktno sa ulice, isključivo uz vremensko ograničenje kada je frekvencija saobraćaja najmanja (po pravilu od 24-7 h).

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj garažnih mjesta (GM) obezbijediti u podrumskoj etaži objekta, prema normativu:

Namjena Potreban broj GM

ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI 1 GM/75 m² bruto površine

UGOSTITELJSKI SADRŽAJI 1 GM/4 stolice

TRGOVINSKI SADRŽAJI 1 GM/75 m² bruto površine

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa

značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- objekat se može ograđivati samo u dijelu tehničkog pristupa i to transparentnom ogradom, visine do 2.0 m, a ograde se postavljaju na granicu parcele, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele

Za rušenje postojećeg objekta, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 133 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).

2.2.

Pravila parcelacije

U skladu sa grafičkim prilogom br.7 „Nacrt parcelacije – analitičko geodetski elementi“, katastarske parcele 2171, 2172/1 i 2172/2 KO Budva čine urbanističku parcelu UP 23.2, u Bloku 23, Kwart 8.

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu br.7

Uslovi za parcelaciju:

1. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili djelova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulaciono rešenje i Nivelaciono rešenje.
2. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatra će 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.
3. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje.
4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije“.
5. Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.
6. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).
7. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.
8. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao cjeline. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.
9. U slučaju da se vlasnici formiranih urbanističkih parcela dogovore o formiranju nove (ukrupnjene urbanističke parcele od prethodne dvije) moguće je izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za novoformiranu parcelu kao zbira uslova koji su važili na prethodne dvije, uz saglasnost nadležnih institucija.

2.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	<p>U skladu sa grafičkim prilogom br.8 „Nivelaciono rješenje“ predložena je zona gradnje i spratnost objekata i grafičkim prilogom br.9 „Regulaciono rješenje“ definisane su građevinske i regulacione linije na urbanističkoj parceli. Koordinate građevinskih i regulacionih linija date su u grafičkom prilogu br.9</p> <p>Regulacioni uslovi definisani su:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. spoljnom građevinskom linijom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi. 2. unutrašnja regulacija definisana je sa više linija građenja koje definišu uslove građenja u okviru parcela; <ul style="list-style-type: none"> •Građevinska bočna regulacija prema susjedstvu: <ul style="list-style-type: none"> - objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele. - mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od susjeda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija - mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima - udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta •Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja: <ul style="list-style-type: none"> - odstojanje do 200cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima - odstojanje do 400cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima <p>Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Regulacija objekta oblika „kule“ je, u odnosu na zone građenja, definisana kroz poziciju i „okvirnu veličinu“, što znači: <ul style="list-style-type: none"> - da je položaj kule planski definisan i da ga je moguće prilagođavati konkretnim programskim zadacima; - da je planski definisana zona kule po svojoj veličini data kao preporuka i da se ona može prilagođavati konkretnim programima; - da je forma – oblik kule stvar budućeg oblikovanja, a sve u skladu sa zahtevima funkcije koja se u njoj bude smještala. 4. Otvorene uređene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele: <ul style="list-style-type: none"> - direktno na zemlji, u vidu dvorišta - iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smještene garaže), koje dobijaju adekvatnu namjenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje - iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava - iznad prizemne etaže ako je veće površine, namjenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena

- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavnorekreativnim sadržajima. U otvorene uređene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zenljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou.

Nivelacioni uslovi su definisani kroz sledeće parametre:

1. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

2. Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suterena, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu.

3. Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

4. Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine:

- podrumaska garaža (u više nivoa)

- suterenska garaža

- parkiranje na pločama iznad suterena ili podruma

- izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtevi

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

5. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina planiranih objekata i drugo dati su tabelarno za svaku urbanu parcelu, po urbanim blokovima.

OPŠTI USLOVI GRAĐENJA

Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli. Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 6.0 „Regulaciono rešenje“ i list 5.0 „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti.

Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično djelovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje i djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva, kulture, obrazovanja, sporta, društvenog stanovanja, kao i drugih komercijalnih djelatnosti koji ne ometaju funkcionisanje.

Namene, funkcije i sadržaji definisani su u okviru priloga „Detaljna namena površina“ – list 2.0

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja, bazena,

sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mjesta.

Nije dozvoljena izgradnja:

- u zoni između građevinske i regulacione linije,
- na zemljištu namjenjenom za javne kolske i pješačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine
- na prostoru gdje bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije - susjeda ili sigurnost susjednih zgrada.

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rješenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana.

Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosječne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

Urbanističko - tehnički uslovi se izdaju isključivo za, planom definisane urbanističke parcele. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne računavaju se u ukupnu BRGP – namjenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.).

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje” list 6.0 i „Nivelaciono rešenje” list 5.0.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta.

Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta.

Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

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 i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa pravilima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja). Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim

građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

Građevinska bočna regulacija prema susedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:

- odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 44/18).

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. 60/18).

3.

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

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

Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,
- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova

projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života, prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih

objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina.

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

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

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. *Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Službeni list CG", br.28/11).*
2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 5. stav 6. *Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01)* proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,
4. *vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilniku o načinu i postupku osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Sl. list CG", br. 18/18);*
5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada
8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjernih gravitacionih voda,
14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),

	<p>15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštiti od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,</p> <p>16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,</p> <p>17. vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,</p> <p>18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),</p> <p>19. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,</p> <p>20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>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.6/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18), 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 .</p>
4.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procene uticaja za objekte, delatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine.</p> <p>Zaštita prostora i životne sredine na području Detaljnog urbanističkog plana Budve, sa aspekta planiranih namena zasnovana je na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Principu održivog razvoja, izboru i usvajanju matrice prostornog razvoja, saglasno integralnom kapacitetu, racionalnom korišćenju zemljišta i karakteristikama ekološki

osetljivog i povredivog morskog dobra;
- Principu integralnog vrednovanja prostora sa svih aspekata;
- Principu preventive i sprečavanja potencijalnih konflikata u zahvatu Plana i neposrednog okruženja (vrednovanje i afirmacija kompatibilnih susednih namena);
- Principu javnosti na svim nivoima (do konkretizacije bloka i pojedinačnih Projekata uz obaveznu procenu uticaja na životnu sredinu).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa sljedećim odredbama:

Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list CG“, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16, 18/19),na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se merama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije:

- Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;
- Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija; Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa;
- Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18) sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti

Planirana namjena prostora maksimalno je vrjednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrednosti područja Budve.

U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću.

Planom su predviđene mere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrednost.

Zaštita od buke

Poštovati odredbe Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl.list CG“, br. 28/11, 1/14 i 2/18)

Zaštita od pojave prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

Biološke i tehničke mjere zaštite sprovodiće se, prije svega:

- Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;
- Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);
- Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa

- mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;
- Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zastorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18)

Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16):

- Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom);
- Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada;
- Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada;
- Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršice se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora;

Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.

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.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu i **Aktom br: 02-D-2265/2 Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.**

5. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

U grafičkom prilogu 10.0 „Hortikulturno rješenje, za predmetnu lokaciju planirani su objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene:

ZTH – zelenilo za turizam (hoteli)

Konceptom se realizuju dve osnovne vrste planskih aktivnosti: zaštita i unapredjenje postojećeg zelenog fonda grada i uredjenje novih zelenih površina.

Zaštita prostora primarnog ekološkog/estetskog značaja

Prioritetno je zaštititi postojeće velike zelene površine primarnog ekološkog i estetskog značaja za naselje. Uslove uređivanja i građenja prilagoditi o čuvanju, unapređenju i afirmacij njihove ekološke vrijednosti. Obezbediti povezivanje sa vangradskim pejzažem i kontinuitet otvorenih prostora naselja i regiona. Takođe je potrebno posebno njegovati i

	<p>čuvati postojeće uređene površine kao prostore ekoloških i estetskih unapređenja slike naselja i njegovog pejzaža.</p> <p>Javne uređene zelene površine se uređuju i opremaju u zavisnosti od vrste, značaja, realizovanih/planiranih sadržaja, intenziteta korišćenja, planiranog stepena uređivanja i održavanja.</p> <p>Zelenilo integrisano u ostale namjene - Kod planiranja i izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr. Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina. Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski djelovi (suteren ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti. U okviru plana predviđe se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže. - Planiranim intervencijama predvideti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škola. - Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dečije ustanove, objekte uprave i kulture, oko verskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rješavati vizuelne konflikte sa susjednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke. - U novim pješačkim zonama predvidjeti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rešenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke..</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, a u skladu sa članovima 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG”, br.49/10, 40/11, 44/17, 18/19).</p>
7.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 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.)</p>
9.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p>

	/								
10	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU								
	/								
11	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA								
	Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni istovremeno 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								
	<p>Prema grafičkom prilogu Plan saobraćaja – grafički prilog br. 14 i Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Potrebno istovremeno opterećenje za stambene objekte kao i podaci o potrebnom specifičnom opterećenju za pojedine vrste objekata dati su u tabeli br.2:</p> <p>TABELA br. 2</p> <table border="1"> <tr> <td>objekti ugostiteljstva</td> <td>100-150 W/m² neto površine</td> </tr> <tr> <td>objekti poslovanja</td> <td>80-120 W/m² neto površine</td> </tr> <tr> <td>škole i dečje ustanove</td> <td>60-80 W/m² neto površine</td> </tr> <tr> <td>ostale namene</td> <td>30-120 W/m² neto površine</td> </tr> </table> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV 	objekti ugostiteljstva	100-150 W/m ² neto površine	objekti poslovanja	80-120 W/m ² neto površine	škole i dečje ustanove	60-80 W/m ² neto površine	ostale namene	30-120 W/m ² neto površine
objekti ugostiteljstva	100-150 W/m ² neto površine								
objekti poslovanja	80-120 W/m ² neto površine								
škole i dečje ustanove	60-80 W/m ² neto površine								
ostale namene	30-120 W/m ² neto površine								
12.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu								
	Prema grafičkom prilogu Plan br.14 „Infrastrukturalna rješenja, vodovodna i kanalizaciona mreža i postrojenja“ i prema uslovima nadležnog organa, Akt br:01-5488/2 „Vodovod i kanalizacija“ Budva d.o.o, Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije i za priključenje na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.								
12.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu								
	Prema grafičkom prilogu Plan br.12 „Plan saobraćaja sa analitičko – geodetskim elementima“ i prema uslovima nadležnog organa, Akt br: 07-u-1134/2 Sekretarijat za komunalno stambene poslove.								
12.4.	Ostali infrastrukturni uslovi								
	<p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prema grafičkom prilogu Plan br.15 „Infrastrukturalna rješenja, telekomunikaciona mreža i postrojenja“ i prema uslovima nadležnog organa.</p>								

	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13, 56/13, 2/17) • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) • Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15, 39/16) <p>Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)</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 ("SI.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ SI.List CG", br. 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	UP23.2
	Površina urbanističke parcele	462.68m ² ;
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,60
	Maksimalni indeks izgrađenosti	4.50
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2082.06m² ; pov. pod objektima 277.61m ² slobodne neizgrađene površine 185.07m ² 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).
	Maksimalna spratnost objekata	Prema grafičkom prilogu preporučena spratnost za parcelu je P+Mz+7, Preporučena spratnost na nivou bloka P+Mz+9

Maksimalna visinska kota objekta	/																										
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Rješavanje mirujućeg saobraćaja Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu: Namjena Potreban broj PM, odnosno GM</p> <p>Stan 1,1 PM/stanu</p> <p>Apartmani 1,1PM/apartmanu</p> <p>Hoteli u gradu 1 PM/2 ležaja</p> <p>Administrativno – poslovne djelatnosti 1 PM/75 m2 bruto površine</p> <p>Ugostiteljski sadržaji 1 PM/4 stolice</p> <p>Trgovinski sadržaj 1 PM/75 m2 bruto površine</p> <p>Parkiranje treba rešavati u okviru parcela, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža :</p> <p>KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI</p> <table border="1" data-bbox="922 1301 1501 1435"> <thead> <tr> <th>NAMENA</th> <th>1 PARKING MESTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>trgovina</td> <td>50m2 prodajnog prostora</td> </tr> <tr> <td>administrativno-poslovni objekti</td> <td>80m2 neto etažne površine</td> </tr> <tr> <td>ugostiteljski objekti</td> <td>2 postavljena stola sa 4 stolice</td> </tr> <tr> <td>hoteli</td> <td>2 apartmana 6 soba</td> </tr> </tbody> </table> <p>JAVNE SLUŽBE</p> <table border="1" data-bbox="922 1480 1533 1615"> <thead> <tr> <th>NAMENA</th> <th>1 PARKING MESTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>uprava i administracija</td> <td>80m2 neto etažne površine</td> </tr> <tr> <td>decije ustanove i škole</td> <td>125m2 bruto površine</td> </tr> <tr> <td>bioskopi, dvorane</td> <td>20 stolice</td> </tr> <tr> <td>bolnice</td> <td>6 bolesnickih postelja</td> </tr> <tr> <td>sportske dvorane,stadioni,sportski tereni</td> <td>15 gledalaca</td> </tr> </tbody> </table> <p>STANOVANJE</p> <table border="1" data-bbox="922 1659 1501 1715"> <thead> <tr> <th>NAMENA</th> <th>1 PARKING MESTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>stambeni objekti</td> <td>80m2 neto etažne površine</td> </tr> </tbody> </table>	NAMENA	1 PARKING MESTO	trgovina	50m2 prodajnog prostora	administrativno-poslovni objekti	80m2 neto etažne površine	ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice	hoteli	2 apartmana 6 soba	NAMENA	1 PARKING MESTO	uprava i administracija	80m2 neto etažne površine	decije ustanove i škole	125m2 bruto površine	bioskopi, dvorane	20 stolice	bolnice	6 bolesnickih postelja	sportske dvorane,stadioni,sportski tereni	15 gledalaca	NAMENA	1 PARKING MESTO	stambeni objekti	80m2 neto etažne površine
NAMENA	1 PARKING MESTO																										
trgovina	50m2 prodajnog prostora																										
administrativno-poslovni objekti	80m2 neto etažne površine																										
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice																										
hoteli	2 apartmana 6 soba																										
NAMENA	1 PARKING MESTO																										
uprava i administracija	80m2 neto etažne površine																										
decije ustanove i škole	125m2 bruto površine																										
bioskopi, dvorane	20 stolice																										
bolnice	6 bolesnickih postelja																										
sportske dvorane,stadioni,sportski tereni	15 gledalaca																										
NAMENA	1 PARKING MESTO																										
stambeni objekti	80m2 neto etažne površine																										
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Identitet i kontekstualnost Jedan od primarnih pravaca delovanja svakako bi se ogledao u jačanju mediteranskog karaktera naselja. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i</p>																										

implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike naselja. Ovde se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međudnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog naseljskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja naseljskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-naseljskog ambijenta.

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na

objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti

- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Elementi oblikovanja i materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata

mobilijska. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.

Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svetskom nivou.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa

demokratski orjentisanim svetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou

Usklađivanje delova u celinu

Komponovanje arhitektonskih objekata i celine

1.0. Formiranje siluete grada je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada

	<p>Budve i naselja Bečići (pojedinačno i celovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog sveta.</p> <p>Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.</p> <p>U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da prevladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera - Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera - Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečiće) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura <p>Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužng pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bočne- ivične delove kao vid obeležavanja zaokružene celine - Centralni deo kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada <p>2.0. Usklađivanje „delova i celine“ je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahteva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahteva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.</p> <p>Ulični ambijenti traže poštovanje horizontalne regulacije (što je planom i predviđeno) uz mogućnosti vertikalnog stepenovanja, različitih visina objekata, ali tako što će se isticati pozicije uz raskrsnice, ugaone pozicije objekata, itd, cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovetnih kuća</p>
--	---

ili skupu različitih kuća.

Otvoreni prostori svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogućiti sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.

Izgrađeni ambijent treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu celinu.

3.0. Komponovanje arhitektonike objekata – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je

držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sledeće vidove komponovanja:

- Komponovanje volumetrije
- Komponovanje arhitektonike po visini
- Komponovanje po „dužini“ objekata

Komponovanje volumetrije zahteva uspostavljanje jasnih pravila:

- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna

- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“

- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i delove objekata koji se nalaze na istaknutim mestima (ugao, raskršće)

- Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta

- Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata

Komponovanje arhitektonike po visini

	<p>treba da bude usmereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpora“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpora“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat . Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodan i pristupačan“. - Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smeštaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži. - Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom. <p>Komponovanje po dužini zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih delova objekta u celinu i okruženje To zahteva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta - Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture - Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata - Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na celinu i na ostale delove - U cilju uspostavljanja „reda“ putem
--	--

		<p>uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata</p> <p>- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih delova, odnosno promenom ritma ili vidova oblikovanja.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Budući da broj sunčanih dana u Crnoj Gori, pa i na prostoru Budve, ima veću vrednost nego u većini evropskih zemalja, čini se da je solarni potencijal slabo iskorišćen. Solarna električna energija je jedna od najskupljih obnovljivih vrsta energije. Njena cena se znatno smanjila poslednjih godina sa pojavom novih tehnologija, ali reklo bi se da i dalje nije zgodna za stvaranje električne energije zbog visoke cene prijemnika sunčevog zračenja i prateće opreme.</p> <p>Međutim, u uslovima posmatranog područja, ona je pogodna samo za stvaranje toplotne energije, gde je vrlo isplativa. Zato su solarni kolektori postali donekle popularni u domaćinstvima za grejanje tople vode.</p> <p>Umesto da takozvanu sanitetsku vodu, koja služi za tuširanje i pranje, greju električni grejači, to može da čini sistem baziran na sakupljanju energije Sunca i potpuno nezavistan od struje iz električne mreže. Najmanji kolektori imaju površinu od dva kvadratna metra i dovoljni su za zagrevanje vode u jednom domaćinstvu. Ovakvi sistemi su naročito isplativi za turističke objekte u kojima se greje mnogo vode.</p> <p>Energija Sunca se veoma efikasno može iskoristiti za proizvodnju toplote neophodne za grejanje prostora i zagrevanje vode. Od ukupne energije koja se troši na ove namene otpada čak 75-80%. U uslovima rastuće nesigurnosti u snabdijevanju energijom iz klasičnih izvora i njihovim stalnim poskupljenjem, solarni sistemi već sada predstavljaju pravo i ekonomično rešenje.</p> <p>Toplotna energija se može proizvoditi pomoću solarnih kolektora i toplotnih pumpi. Solarni sistemi mogu u potpunosti preko cele godine obezbediti potrebe za toplom vodom i u znatnoj meri za</p>

grejanjem. Ako se radi o niskoenergetskom objektu, odnosno pasivnoj solarnoj kući koja je termički dobro izolovana i u kojoj je instalirano podno ili zidno grejanje (potrebna temperatura vode do 35°C), u tom slučaju solarni kolektori mogu u potpunosti obezbediti toplotu neophodnu za grejanje prostora i vode. Solarni kolektori koriste energiju Sunca, a toplotne pumpe energiju iz zemlje, vode i vazduha.

Solarno grejanje je proces zagrevanja prostora, vode ili vazduha pomoću konvertovane sunčeve energije. Sunčeva energija zračenja se pretvara u toplotnu energiju uz pomoć toplotnih prijemnika sunčeve energije koji se obično zovu solarni kolektori. Energija može biti korišćena za grejanje prostora za boravak ljudi, tople vode za bazene ili vazduha za staklene bašte. Bilo koja površina izložena sunčevom zračenju može biti prijemnik toplote.

Nekoliko jednostavnih pravila određuju oblik, vrstu i izgled solarnih prijemnika. Tamne površine više upijaju zračenja nego svetle, ukoliko je površina normalna na pravac zračenja dovoljna je manja površina prijemnika, ukoliko je prijemnik od metala tada se lakše prenosi toplota na radni fluid a izolacija prijemne ploče od okolnog prostora povećava efikasnost pretvaranja toplote. Postoji više vrsta solarnih kolektora:

- ravni solarni kolektori: mogu se dobiti temperature fluida do 100 °C, jednostavne su konstrukcije, jeftinije i veoma su često u upotrebi;
- solarni kolektori sa vakuumiranim cevima: sastavljeni su od niza staklenih cevi iz kojih je izvučen vazduh i čijom osom prolazi taman metalni prijemnik kroz koga protiče radni fluid.

Za solarno grejanje u domaćinstvima se najčešće koriste ravni solarni sistemi mada je, zbog jeftinih kolektora, popularan i tip sa vakuumiranim cevima. Sastavni deo instalacije za solarno grejanje su redovno rezervoari a često i izmenjivači toplote. Ovako dobijena voda se koristi obično za

		<p>sanitarne svrhe ali i za grejanje prostorija. Zbog niže temperature vode u cevima, obično se uz solarne panele preporučuje podno grejanje.</p> <p>Postoji poseban vid solarne arhitekture koji može doneti dobrobiti solarnog grejanja. To je izgradnja staklenih atrijuma, verandi ili Trombovog zida.</p> <p>Kombinacija arhitektonskih rešenja i solarnih kolektora se obično zove pasivno solarno grejanje. Ukoliko je ovakav sistem nadograđen kontrolnom elektronikom za automatizaciju grejanja, pumpama i drugom opremom, onda se uobičajeno naziva aktivno solarno grejanje. Pasivni sistemi su znatno jeftiniji, brže se otplaćuju i popularniji su dok su aktivni efikasniji i univerzalniji. Solarni sistemi grejanja, pasivni ili aktivni, predstavljaju nejjeftiniji način korišćenja sunčeve energije.</p>
DOSTAVLJENO:		
<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a 		
OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:		
Nataša Đuknić		
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:		Olja Femić
M.P.		<p>potpis ovlašćenog službenog lica</p> 
PRILOZI		
<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a 		

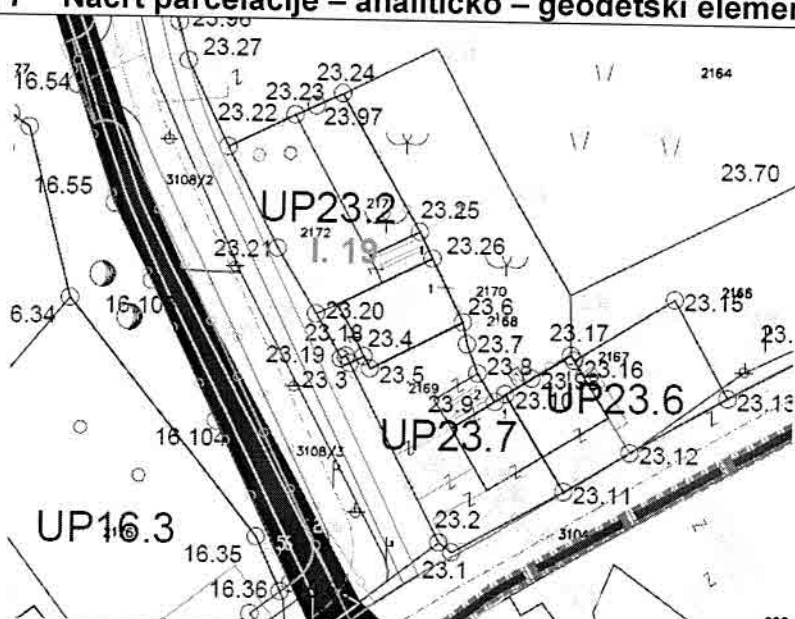
GRAFIČKI PRILOZI**grafički prilog 5 – detaljna namjena površina****NAMJENE**

Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
Poslovne zgrade.




Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA-CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Detaljna namena površina	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	5.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	 ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodioc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	



Grafički prilog 7 – Nacrt parcelacije – analitičko – geodetski elementi



23.20	6569686.0800	4682592.4600
23.21	6569681.4500	4682600.0900
23.22	6569675.4200	4682612.0000
23.23	6569683.3000	4682615.8100
23.24	6569688.8729	4682618.3672
23.25	6569698.2500	4682602.2800
23.26	6569699.7800	4682599.1500
23.97	6569685.7511	4682616.9701



Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA-CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Nacrt parcelacije - analitičko-geodetski elementi	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	7.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	 ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	





grafički prilog 8 – nivelaciono rješenje



USLOVI GRAĐENJA:




-  Građevinska linija do koje se može graditi
-  Moguća zona građenja

GABARITI:

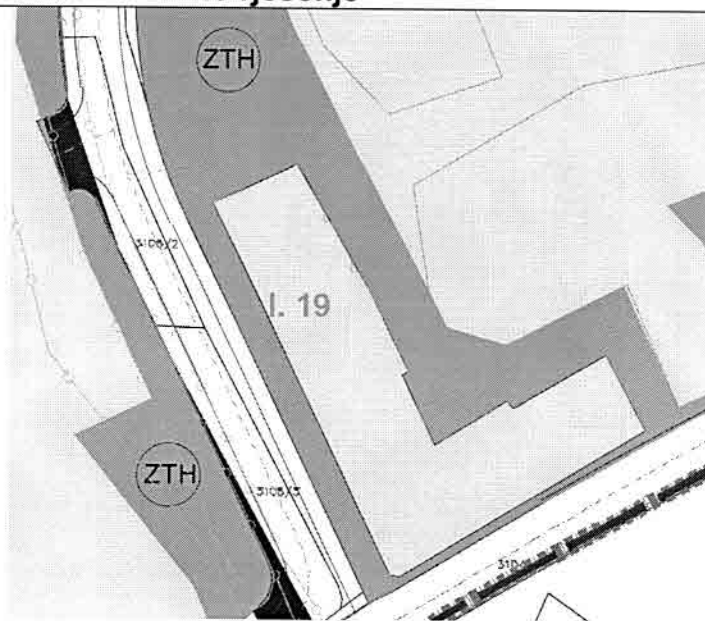
-  Postojeći objekti
-  Preliminarni - orijentacioni isprojektovani objekti

ETAŽE:

- P** Prizemlje
- Mz** Mezanin
- (n)** broj (n) 1,2, 3,... nadzemne etaže (spratovi i potkrovlja)

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Nivelaciono rešenje	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	8.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	 ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

grafički prilog 10 – hortikulturno rješenje



ZELENILO ZA TURIZAM (HOTELI)

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Hortikulturno rešenje	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	10.0	Jul, 2011.
Nosioc izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	 ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodioc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	



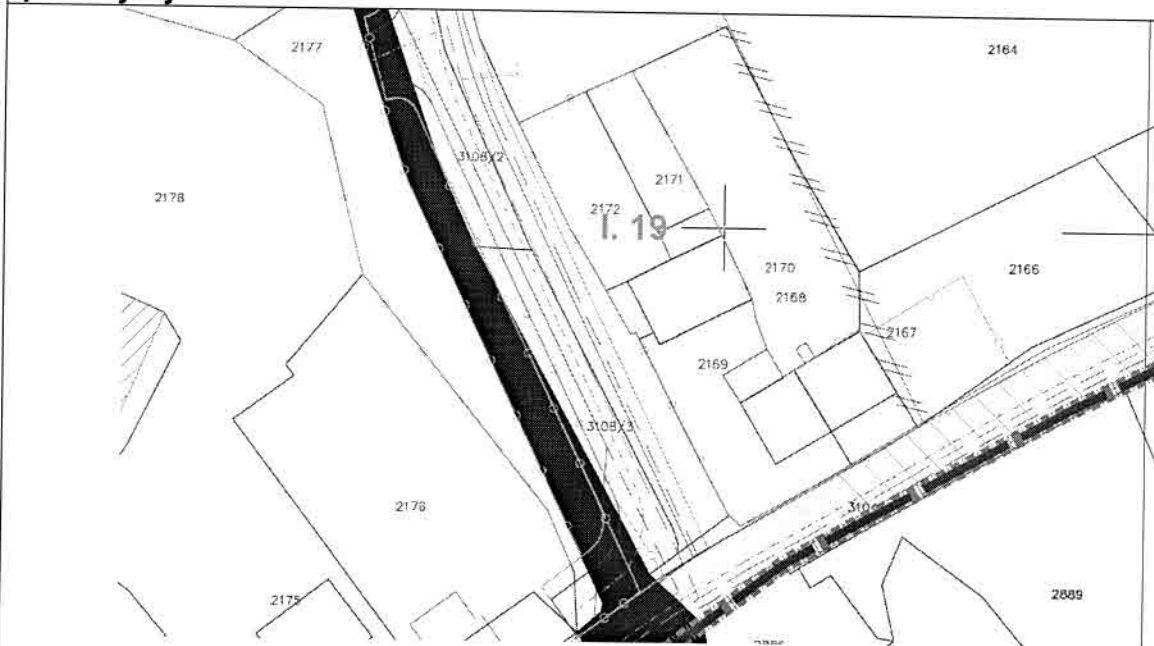
grafički prilog 12 – Plan saobraćaja sa analitičko – geodetskim elementima



Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Plan saobraćaja sa analitičko - geodetskim elementima	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	12.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	 ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodioc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	



grafički prilog 13 – infrastrukturna rješenja, vodovodna I kanalizaciona mreža I postrojenja



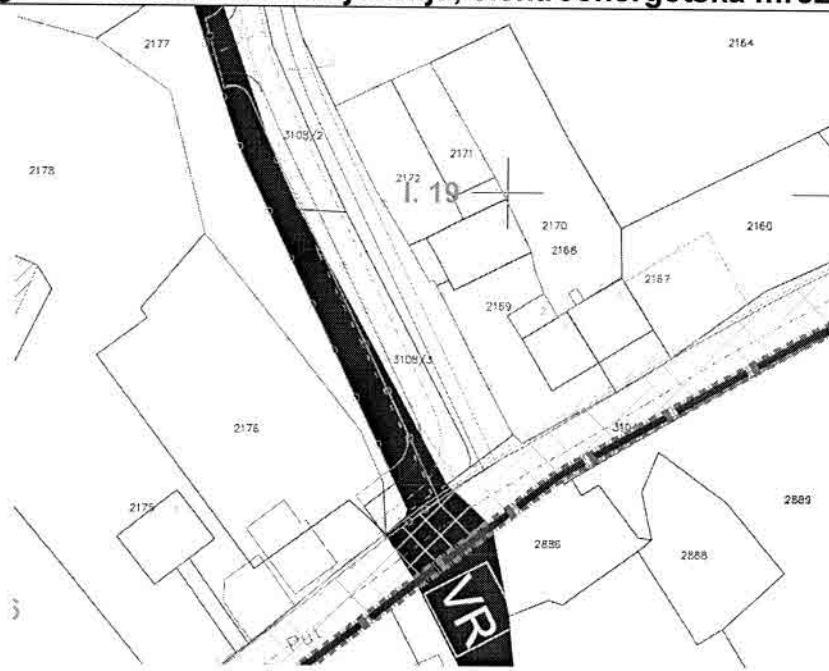
VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I OBJEKTI

POSTOJEĆE	POSTOJEĆE	POSTOJEĆE	PLANIRANO	
	AKTIVNA SE	NEAKTIVNA SE	PO PLOŠT. IZRADE	
				Regionalni vodovod
				Vodovod
				Kišna kanalizacija
				Kanalizacija upotrebljenih voda
				Kanalizaciona crpna stanica
				Rezervoar
				Crpna stanica čiste vode









Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Infrastrukturna rešenja, vodovodna i kanalizaciona mreža i postrojenja	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	13.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	DEL PROJEKT d.o.o. Budva ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodioc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

grafički prilog 14 – infrastrukturna rješenja, elektroenergetska mreža i postrojenja



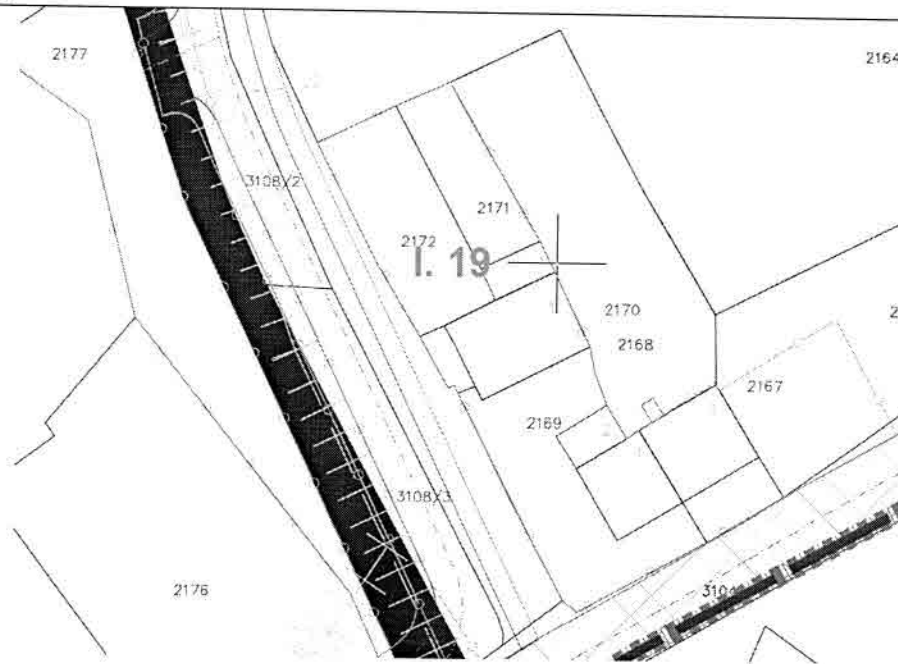
ELEKTRENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

POSTOJEĆE PLANIRANO

-   TS 10(20)/0,4 kV
-   PODZEMNI EL VODOVI 10 kV
-   PODZEMNI EL VODOVI 10(20)+1 kV+JO

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Infrastrukturna rešenja, elektroenergetska mreža i postrojenja	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	14.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva  ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

grafički prilog 15 – infrastrukturna rješenja, telekomunikaciona mreža i postrojenja



TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

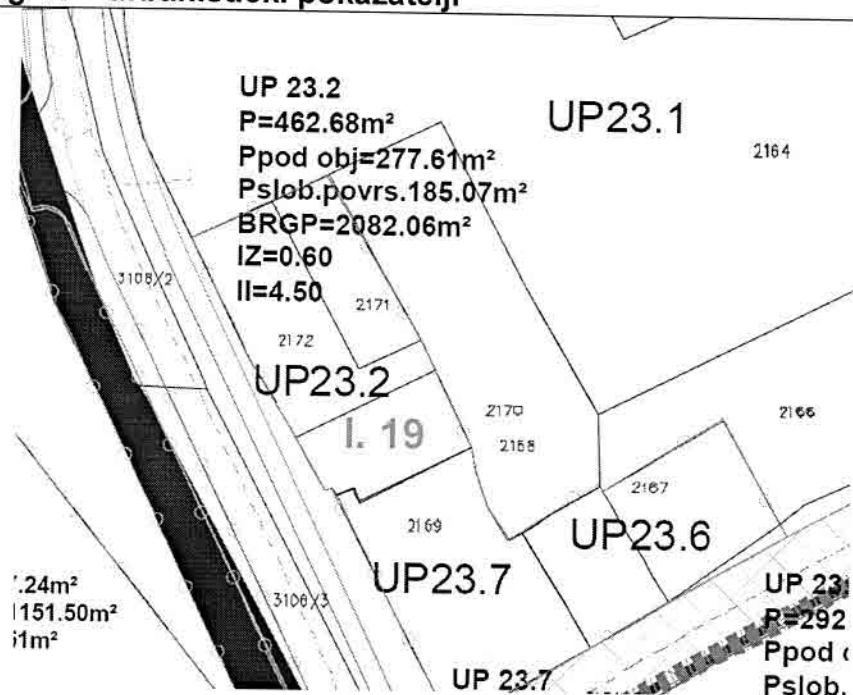
POSTOJEĆE PLANIRANO

	PTT (automatska telefonska centrala)
	Udaljeni pretplatnički stepeni
	Bazna stanica
	TK kanalizacija
	TK kanalizacija (proširenje)
	TK kabl + KDS
	Unutrašnji kućni izvod



Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Infrastrukturna rešenja, telekomunikaciona mreža i postrojenja	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	15.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

grafički prilog 11 – urbanistički pokazatelji



Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Urbanistički pokazatelji	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	11.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	 ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	



Crna Gora
Vlada Crne Gore
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE
Broj :02-D-2265/9
Podgorica, 31.07.2019.godine
NR

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno:	01.08.2019		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	1807/1		

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica

UI. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj UPI 1062-1807/2 od 29.07.2019.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta, na katastarskim parcelama broj 2171, 2172/1 i 2172 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva-centar“ u Budvi a u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije nosiocu projekta Milu Božoviću, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07 i “Službeni list CG”, broj 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 „hotele, trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1000m²“ - redni broj 12. Infrastrukturni projekti, tačka (b), sprovodi postupak odlučivanja izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Detaljnim uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrdili smo da se na katastarskim parcelama broj 2171, 2172/1 i 2172 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva-centar“ u Budvi, planira izgradnja poslovnog objekta ukupne BGP 2082m², u cilju smještaja turista.

Imajući u vidu navedeno, za potrebe građenja poslovnog objekta u cilju turističkog smještaja na katastarskim parcelama broj 2171, 2172/1 i 2172 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva-centar“ u Budvi, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), **potrebno je da se nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), sprovede postupak odlučivanja o potrebi izrade elaborata procjene uticaja kod Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.**

Obradio:
Nikola Raičević, spec.zaš.živ.sred.

V.D.Pomoćnik-a direktor
Ilija Radović, dipl.inž.tehnol.



V.D. DIREKTOR-a
Nikola Medenica

AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za komunalno stambene poslove
Broj: 07-u-1134/2
Budva, 13.08.2019. godine.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno: 13.08.2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
1062	1807	4	

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Direktorata za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 1062-1807/4 od 26.07.2019. godine, naš broj 07-u-1134/1 od 30.07.2019. godine, na osnovu člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 9/09) i člana 18 Zakona o Zakon o upravnom postupku („Službeni listu CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) donosi:

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Ministarstvu održivog razvoja i turizma – Direktoratu za građevinarstvo, na dostavljeni nacrt urbanističko-tehničkih uslova, za izradu tehničke dokumentacije, za građenje objekta na katastarskim parcelama br. 2171, 2172/1 i 2172/2 KO Budva, na urbanističkoj parceli 23.2 namjene centralne djelatnosti (CD3)-ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, poslovne zgrade, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar“, Opština - Budva.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za komunalno stambene poslove Opštine Budva, obratilo se Ministarstvo održivog razvoja i turizma – Direktorat za građevinarstvo, zahtjevom broj 1062-1807/4 od 26.07.2019. godine, naš broj 07-u-1134/1 od 30.07.2019. godine radi dostavljanja uslova, koji su potrebni za izradu tehničke dokumentacije, za građenje objekta na katastarskim parcelama br. 2171, 2172/1 i 2172/2 KO Budva, na urbanističkoj parceli 23.2 namjene centralne djelatnosti (CD3)-ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, poslovne zgrade, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar“, Opština - Budva. Kako je članom 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 9/09) propisano da organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja izdaje saobraćajno tehničke uslove za projektovanje priključaka na opštinski i nekategorisani put i saglasnost na izradenu tehničku dokumentaciju, to je na osnovu izloženog i propisa iz uvoda ovog rješenja, odlučeno kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog Rješenja dopuštena je posebna žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja ovog Rješenja. Žalba se taksira sa 5 € na žiro – račun Opštine Budva br. 510 – 8176777 – 39, a predaje se preko ovog organa.

Obradivač,
mr Aleksandar Popović, dipl.inž.saobr



Dostavljeno:

- Ministarstvu održivog razvoja i turizma, Direktorat za građevinarstvo
- arhivi
- u predmet

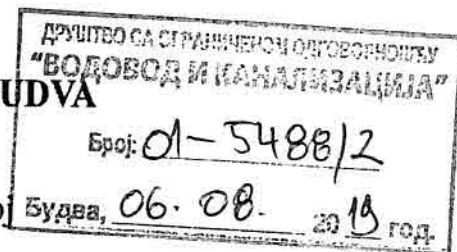


DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

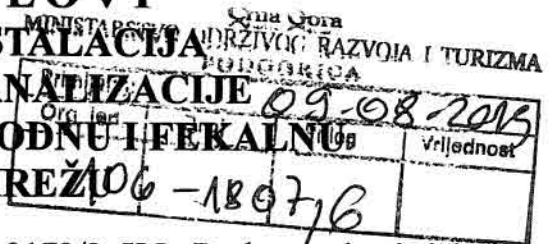


Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: tenickasluzba@vodovodbudva.me

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 1062-1807/3 od 26.07.2019. godine, naš broj 01-5488/1 od 30.07.2019. godine, koji je podneo Direktor za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **BOŽOVIĆ MILO**, izdaju se:

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



Za katastarske parcele broj: 2171, 2172/1 i 2172/2 KO Budva, urbanistička parcela broj 23.2, DUP Budva centar, na kojoj je nacrtom Urbanističko tehničkih uslovi izdatim od strane Direktorata za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, predviđena izgradnja objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Postojeći objekat je priključen na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
- Predvidjeti ukidanje postojećih priključaka (određena su nova mjesta priključenja za planirani objekat)
- Investitor se obavezuje da za postojeće vodomjera preda zahtjev za demontažu
- Predmetna lokacija nije kvalitetno komunalno opremljena vodovodom. 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.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatog nacrta Urbanističko – tehničkih uslova broj 1062-1807/3 od 26.07.2019. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

Momir Tomović, dipl.ing.građ.



IZVRŠNI DIREKTOR,

Jasna Dokić, dipl.ecc

Podnosioc zahtjeva: Božović Milo

Katastarske parcele: 2171, 2172/1, 2172/2, Katastarska opština: Budva

Urbanistička parcela: 23.2, DUP: Budva centar

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. Hidrostatički pritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 6 bara. Ukoliko hidrostatički pritisak 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 lii 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;
 - 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 srane 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.

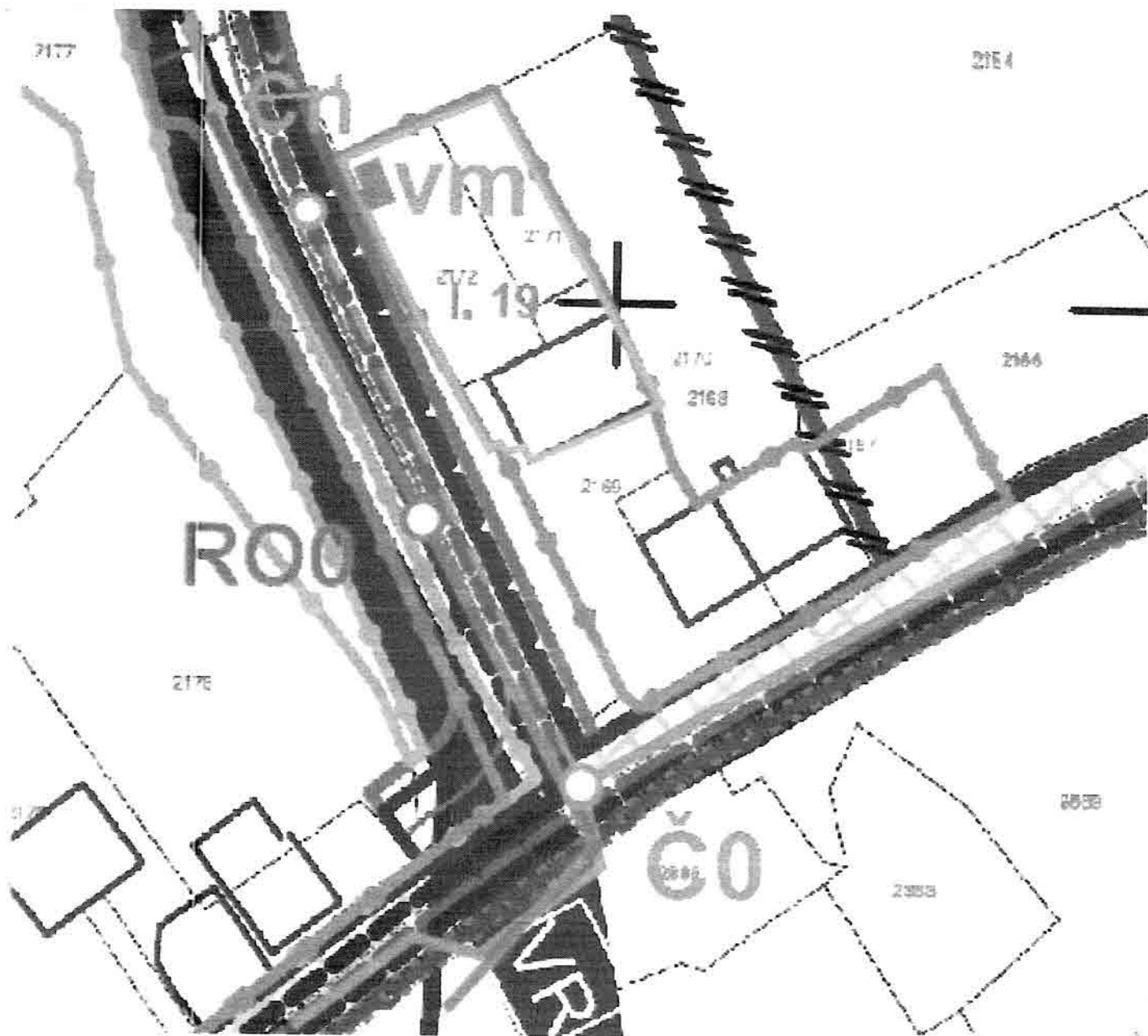
OBRADA




**SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ**



Momir Tomović, dipl.ing. građ.



Legenda

- Postojeći vodovod PeHD 225 mm
- ČO - ČO Planirani vodovod min Ø150 mm
- Planirano mjesto priključenja na planirani vodovod
- vm Planirana vodomjerna šahta
- za postojeće vodomjere investitor je dužan podnijeti zahtjev za demontažu prije uklanjanja objekata
- Postojeća fekalna kanalizacija PVC 400 mm
- Ro0 Planirano mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju

Datum: 01.08.2019.

Obrada:

DSI

