



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-4932/6

Podgorica, 07.07.2025. godine

NEMANJA ZEC

**BUDVA
Dubovica E3**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-4932/6 od 07.07.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 16 (blok 5) u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II“ („Sl.list CG - opštinski propisi“, br. 11/09) u Budvi.



Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

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

Obradila:

Olja Femić, samostalna savjetnica I

Femić

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-4932/6 Podgorica, 07.07.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine																							
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnietog zahtjeva ZEC NEMANJE iz Budve izdaje:																								
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije																								
4.	za izgradnju objekta na UP 16 (blok 5) u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II“ („Sl.list CG - opštinski propisi“, br. 11/09) u Budvi.																								
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Nemanja Zec iz Budve																							
6.	POSTOJEĆE STANJE																								
	<u>Plan</u> Prema grafičkom prilogu broj 4 „Postojeće stanje – namjena površina“, na predmetnoj lokaciji evidentirana su dva postojeća turistička objekta spratnosti P i P+3. BLOK 5 <table><thead><tr><th colspan="11">POSTOJEĆE</th></tr></thead><tbody><tr><td>Blok</td><td>Broj urbanističke parcele</td><td>Površina urbanističke parcele (m²)</td><td>Broj objekta</td><td>POVRŠINA POD OBJEKTOM (m²)</td><td>SPRATNOST</td><td>STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: 0 - ruši se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se)</td><td>BRGP OBJEKTA (m²)</td><td>POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m²)</td><td>UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m²)</td><td>Indeks zauzetosti</td><td>Indeks Izgrađenosti</td></tr></tbody></table>		POSTOJEĆE											Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m²)	Broj objekta	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m²)	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: 0 - ruši se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se)	BRGP OBJEKTA (m²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m²)	Indeks zauzetosti	Indeks Izgrađenosti
POSTOJEĆE																									
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m²)	Broj objekta	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m²)	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: 0 - ruši se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se)	BRGP OBJEKTA (m²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m²)	Indeks zauzetosti	Indeks Izgrađenosti														

5	16	861	1	331	P+3	0	1324	346	1339	0,40	1,56
			2	14	P	0	14				

Predviđeno je rušenje dva postojeća objekta.

Za rušenje postojećih bespravnih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25).

Katastarska evidencija

Prema listu nepokretnosti 6242-prepis KO Budva, na katastarskoj parceli broj 1418/24 evidentirana su dva objekta:

- Objekat broj 1, zgrada u ugostiteljstvu, spratnosti P+3, površine u osnovi 331 m² i
- Objekat broj 2, pomoćna zgrada, prizemna, površine 15 m².

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Prema grafičkom prilogu broj 6 „Planirano stanje – namjena površina“, predmetna lokacija, UP16, blok 5, je namjene: **stanovanje velike gustine** u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine i visoki objekti)/ - SV2.

7.2. Pravila parcelacije

UP 16 (blok 5) sastoji se od dijela kat. parcele broj 1418/24 KO Budva u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II“ („Sl.list CG - opštinski propisi“, br. 11/09) u Budvi.**

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim prilogima – list 08. „Planirano stanje – regulacija i nivelacija“ i list 09. „Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije“. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA U ZONI REKONSTRUKCIJE I OBNOVE – STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV1,SV2)

Stanovanje veće gustine predstavlja tip stanovanja sa jednorodničnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Na osnovu preovlađujuće izgrađenosti bloka, definisana su dva tipa korišćenja prostora:

- stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima i objektima veće visine (SV1), spratnosti od G+P+2+Pk do G+P+3+Pk, u blokovima br. 5, 6 i 7.
- stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine i visokim objektima (SV2), pretežne spratnosti G+P+5, u bloku br. 5.

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

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 18.

Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim Parcelama.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove - stanovanje veće gustine - objekti veće visine i visoki objekti (SV2)

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove u namjeni stanovanje veće gustine sa objektima veće visine i visokim objektima planirani su kao slobodnostojeći objekti na parceli ili kao dvojni objekti.

1. Urbanistička parcela

- minimalna površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi
 - za objekte veće visine – 300 m²
 - za visoke objekte minimalno 600 m²
- maksimalna površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi 2000 m²
- najmanja dozvoljena izgrađena površina jednog objekta na jednoj parceli iznosi 120 m²,
- širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 20 m,
- maksimalna širina dvojnog objekta je 15 m, a može biti i manja,

2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti – 3,0m.
 - jednostrano uzidani objekti – 3,0m prema slobodnom dijelu parcele.
- Izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje, ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 6m;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min 2,0m), ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 6,0m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 6,0m
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

- Maksimalna spratnost objekta:
- objekti veće visine:
- garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - G+P+3+Pk, odnosno pet korisnih etaža
- visoki objekti:
- garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 5 spratova i potkrovlje - G+P+5, odnosno šest korisnih etaža
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
- za objekte veće visine:
- 15,0m (G+P+3+Pk = 15,0m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- za visoke objekte:
- 19,5 m (G+P+5 = 19,5m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnje etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je za objekte bez podrumskih ili suterenskih etaža 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;

3. Izgradnja na parceli

- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Suteran i podrum objekta se koristi isključivo za pomoćne prostorije i garažu. Nije moguća prenamjena garaža
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na susjednu parcelu, niti na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o
- Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tačkom 5.13. Uslovi za izgradnju podzida.
- Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

4. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.

	• zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. • ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. • vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: •Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25); •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18); •Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA 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.izraditi geotehnički elaborat kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi geomehanički podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla: 1.1 za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,

- 1.2 za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom,
2. 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,
4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),
5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom djelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,
8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
17. vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),

19. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,

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

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog 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.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

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, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) 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 i 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.

9.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

USLOVI I MJERE ZAŠTITE I UNAPRJEĐENJA ŽIVOTNE SREDINE

U rješenjima ovog plana u odgovarajućim poglavljima integrisane su pojedine mjere sa aspekta unaprjeđenja i zaštite životne sredine. Zaštita životne sredine bazirana je na usklađivanju potreba razvoja i očuvanja, odnosno

zaštite njegovih resursa i prirodnih vrijednosti na održiv način, tako da se i sadašnjim i budućim generacijama omogući zadovoljavanje njihovih potreba i poboljšanje kvaliteta života. Pravo na razvoj mora se ostvariti kako bi se ravnopravno zadovoljile potrebe razvoja i zaštite i očuvanja životne sredine sadašnjih i budućih generacija

Ovim DUP-om se definišu sljedeći uslovi i mjere predviđene u cilju sprječavanja, smanjenja ili otklanjanja negativnih uticaja na životnu sredinu:

1. Kako je Budva, ali i prostor DUP-a područje intenzivnog razvoja sa povećanjem broja stanovnika i korisnika prostora (turisti i posjetioči), sa intenzivnom urbanizacijom koja se ogleda u vidu obimne izgradnje, lokalna uprava u saradnji sa državnim organima, Republičkim hidrometeorološkim zavodom, JU Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore, Republičkim zavodom za zaštitu prirode, Univerzitetom, stručnim i nevladinim sektorom (NVO) treba da uspostavi kontinualni monitoring indikatora životne sredine, obavi istraživanja biodiverziteta na području Opštine i na taj način stvori osnov za kvalitetnu i kontinuiranu mogućnost ocjene stanja životne sredine i na osnovu toga kreiranje politika i mjera za zaštitu životne sredine.
2. S obzirom da pojedine postojeće i planirane namjene, odnosno objekti (zahvati, projekti) na području DUP-a mogu imati određene posljedice na životnu sredinu treba obezbijediti odgovarajući monitoring (praćenje stanja).
3. Posebno voditi računa da se obezbijedi monitoring onih elemenata životne sredine koji će biti izloženi stalnom pritisku (DPRS7 model monitoringa) kako bi se obezbjedila povratna sprega između pritisaka na životnu sredinu i blagovremenog odgovora onih koji su odgovorni za realizaciju pojedinih projekata i aktivnosti na prostoru plana.
4. Kako bi se monitoring životne sredine mogao u potpunosti sprovesti, potrebno je da istovremeno obuhvati monitoring na samom izvoru zagađivanja, na mjestima gdje se vrši ispuštanje štetnih ili zagađujućih materija, ali i praćenje dalje sudbine zagađujućih materija poslije ispuštanja u životnu sredinu.
5. Neophodno je za područje Budve uraditi Katastar zagađivača u okviru Katastra zagađivača za cijelu Crnu Goru.
6. Pojedini pokazatelji ukazuju na neophodnost preduzimanja mjera za sprječavanje pojedinih zagađenja. To se prije svega odnosi na emisiju lebdećih čestica (prašine i aerosola) i ograničavanje sadržaja teških metala i PAH-s u njima, jer na osnovu višegodišnjih ispitivanja, može se konstatovati da postoji trend značajnog povećanja sadržaja lebdećih čestica i PAH-s u njima. Monitoring kvaliteta vazduha mora biti baziran na EU propisima, na osnovu kojih će formirati informativna mreža koja će moći da se priključi u međunarodne mreže, kao što su EURAIRNET-a, EIONET, baze WHO-a, WGOGAW, EMEP i dr. Monitoring lebdećih čestica treba bazirati na mjerenju PM-10 i PM-2,5 na osnovu kojih se ocjenjuje stepen ugroženosti vazduha ambijenta, uticaja na zdravlje ljudi i zagađenosti teškim metalima u PM10.
7. Stimulisati nabavku i korišćenje novijih i kvalitetnijih vozila, vozila na električni ili hibridni pogon, upotrebu bezolovnog benzina, zbog smanjenja koncentracija zagađujućih materija porijeklom iz izduvnih gasova motornih vozila.

8. Smanjiti broj ložišta na čvrsta goriva i stimulirati korišćenje drugih oblika goriva i energije (gas, toplotne pumpe, pasivni i aktivni solarni sistemi i dr.) kako bi došlo do redukcije zagađujućih materija iz ložišta na čvrsta goriva.
9. Treba uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada, od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, niki i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta.
10. Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.
11. Potreban broj kontejnera i drugih sudova za odlaganje čvrstog otpada, dinamiku i vrijeme njihovog pražnjenja, proračunati na osnovu ukupnog broja mogućih korisnika prostora koji se tokom turističke sezone značajno uvećava prilikom turista.
12. Raznovrsni nesortirani otpad nastao tokom rušenja postojećih objekata odložiti na bezbjedno mjesto, na način koji neće stvoriti dodatne negativne uticaje na životnu sredinu i na lokaciji koju odredi nadležni organ.
13. Ostale negativne uticaje prilikom rušenja (buka, prašina, usporavanje saobraćaja, oštećenje saobraćajnica i dr) na stanovništvo koje živi u okolini svesti na najmanju moguću mjeru.
14. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja građevinskih radova (šut i ostali otpad) odložiti na bezbjedno mjesto, na način koji neće stvoriti dodatne negativne uticaje na životnu sredinu i na lokaciji koju odredi nadležni organ..
15. Pri izgradnji novih objekata, kao i pri rušenju postojećih, predvidjeti mjere zaštite dijela postojećih stabala koja nijesu predviđena za uklanjanje.
16. Ako se na prostoru DUP-a budu otvarale zdravstvene, ordinacije bihemijske laboratorije i pružale različite usluge prilikom kojih se stvara eventualni opasni medicinski otpad njegov tretman (čuvanje i odlaganje) obavezno sprovesti u skladu sa važećim propisima.
17. Ostali opasan otpad sakupljen u okviru područja plana (akumulatori, upotrebljena motorna ulja, elektronske komponente i dr.) čuvati i odlagati u skladu sa važećim propisima.
18. Sve postojeće divlje deponije zemlje, građevinskog otpada, kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. ukloniti.
19. Sprječiti paljenje divljih deponija.
20. U sklopu infrastrukturnog rješenja pored rješavanja odvođenja fekalnih voda neophodno je i hitno kanaliziranje atmosferskih voda koje sa saobraćajnica i drugih površina oticanjem spiraju različite zagađujuće materije i odnose ih u more.
21. Riješiti postojeći problem odvođenja atmosferskih voda koje izazivaju plavljenje u kompleksu objekata u neposrednoj sjevernoj blizini benzinske stanice.
22. Kolektore i separatore masti i ulja i taložnike suspendovanih materija u okviru sistema za odvođenje i tretman otpadnih voda kod stanica za snabdjevanje motornih vozila gorivom i drugih objekata kao mjesta kod kojih postoji rizik od ispuštanja zagađujućih materija projektovati i graditi u skladu sa propisima. Odlaganje opasnog otpada iz ovih postrojenja vršiti na način predviđen propisima.
23. Podzemne rezervoare goriva kod stanica za

snabdjevanje motornih vozila gorivom, ili uz objekate kod kojih služe kao gorivo u sistemima za grijanje prostorija projektovati i graditi sa dvostrukim plaštom, obaveznim tankvanama i svim propisima predviđenim mjerama sprječiti isticanje naftnih derivata iz ovih rezervoara i sprječiti druge rizike od zagađivanja životne sredine.

24. Građenjem i korišćenjem objekta ne smije se ugroziti stabilnost susjednih objekata, tla na susjednim zemljištima, kao ni saobraćajne površine, vodotoci, instalacije, životna sredina i sl.

25. Izgradnja i korišćenje objekata moraju biti u svemu u skladu sa važećim propisima i principima za aseizmičko projektovanje i građenje, u cilju svođenja seizmičkog rizika na prihvatljivi nivo.

26. Pri projektovanju, građenju i korišćenju objekata moraju se, u skladu sa tehničkim i ostalim propisima, osigurati mjere za zaštitu od klizanja terena, poplava, udara groma i drugih nepogoda.

27. Objekti moraju biti projektovani, građeni i korišćeni tako da se sprječi nastajanje i širenje požara i eksplozija, a u slučaju požara i eksplozija da ispunjavaju uslove za njihovo efikasno gašenje i spašavanje ljudi i materijalnih dobara.

28. Objekat mora biti projektovan, izgrađen i korišćen tako da se omogući zaštita od djelovanja površinskih i podzemnih voda, vlage, agresivnog tla, vode i vazduha, štetnih hemikalija, pare, temperaturnih promjena, kao i drugih nepovoljnih dejstava. 29. Objekat se mora graditi tako da se u odnosu na klimatske uslove, lokaciju objekta i njegovu namjenu smanji gubitak toplote na najmanju mjeru, odnosno spriječi zagrijavanje prostorija usljed spoljnog uticaja.

30. Objekat mora biti zaštićen od unutrašnje i spoljne buke, a okolina objekta od buke koja nastaje u objektu usljed tehnološkog procesa ili iz drugih razloga.

31. Objekat se mora graditi tako da smanjuje vibraciju i buku od ugrađenih postrojenja u objektu sa svrhom sprječavanja njihovog prenosa.

32. Građevinski proizvodi moraju kod uobičajenog održavanja, u ekonomski prihvatljivom vremenskom periodu, podnositi bez većih šteta sve uticaje normalne upotrebe i uticaje okoline, tako da objekat u koji su ugrađeni sve vrijeme svoje upotrebe ispunjava sve zahtjeve u pogledu stabilnosti, zaštite od požara i eksplozija, higijenske i zdravstvene zaštite, očuvanja okoline, sigurnosti upotrebe objekta, zaštite od buke, uštede energije i dr. prema tehničkim propisima za pojedinačne vrste objekata.

33. Osmišljenom sadnjom zelenila umanjiti efekte saobraćajne buke, nepovoljnih vibracija i obezbjediti apsorpciju štetnih gasova i prašine.

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

35. Kod kombinovanja poslovnih i stambenih sadržaja voditi računa da druge djelatnosti (trgovina, usluge, i ugostiteljski objekti i dr.) ne smiju da ugrožavaju funkcije kao što su stanovanje, obrazovanje, socijalna zaštita i sl.

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

	37. Stalno sprovoditi edukativno-propagandne akcije i postupke radi dovođenja građana, ali i turista, na onaj nivo saznanja, kada oni sami postanu najbolji zaštitnik životne sredine. 38. Pri sprovođenju rješenja iz DUP-a, a sa ciljem za sprječavanja i(li) ublažavanje uticaja na životnu sredinu pridržavati se važećih zakona, pravilnika, uredbi i drugih akata koja se odnose na zaštitu životne sredine. 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 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1965/2 od 13.06.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE U grafičkom prilogu 7 „Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine“, za predmetnu lokaciju planirane su površine pod zelenilom ograničenog korišćenja / uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednogodišnjeg, višegodišnjeg i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima/ Zelenilo na parcelama jednogodišnjeg, višegodišnjeg i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima Za ovu kategoriju površina pod zelenilom, pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Na parcelama jednogodišnjeg stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja. Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višegodišnjeg i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

	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.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25). Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu. Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta.
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tački 5.18. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konačno izgrađeni objekat ne smije da pređe maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanističke parcele.

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 kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 13 „Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura“ i Prema uslovima nadležnog organa. Akt d.o.o. Vodovod i kanalizacija Budva, broj 01-2974/2 od 19.06.2025. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 10 „Planirano stanje, saobraćaj – regulacioni i nivelacioni plan“ i Prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, broj 07-354/25-1021/2 od 19.06.2025. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke: • Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) • Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) • Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastructure http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i

	- adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 16, (Blok 5)
	Površina urbanističke parcele	861 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.55
	Maksimalni indeks izgrađenosti	3.85
	Maksimalna površina pod objektom	473 m ²
	BRGP turizam (hoteli, apartmani)	3314 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	G+P+5+Pk
	BRGP garaže	516 m ²
	Površine pod zelenilom	194 m ²
	Broj hotelskih ležaja	95 m ²
	Minimalno potreban broj garažnih mjesta	24
	Ostvareno garažnih mjesta	21
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu:	

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Parking mjesto treba da ima dimenzije 2,3 x 5,0 (min. 4,8) m.

Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (GLG) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se GLG poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- GLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu ne smije biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte ne smije biti veći od 85 %,
- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 90 % od površine pripadajuće urbanističke parcele.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti.

Pri projektovanju garaže poštovati sljedeće elemente:

- dimenzije parking mjesta - min. 2,3 x 4,8 m;
- širina prave rampe po voznoj traci - min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže - min. 2,3 m;
- podužni nagib pravih rampi - maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

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

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

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Rozino I, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

3. Sprječavanje kiča

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). 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.

4. Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

5. Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

6. Uljepšavanje javnih prostora Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze). Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti 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. Primijeniti Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Sl. list CG“, br. 075/15).		
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić <i>Femić</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić</i>
23.		DRŽAVNA SEKRETARKA Maribka Izgarević Pavićević 
24.	PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija plana - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1965/2 od 13.06.2025. godine; - Akt d.o.o. Vodovod i kanalizacija Budva, broj 01-2974/2 od 19.06.2025. godine; - Akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, broj 07-354/25-1021/2 od 19.06.2025. godine.	



Primijeno:	12.06.2025			
Org. jed.	Jed. broj	Sedni broj	Prilog	Vrijednost
06	333/25-4932/2			
Podgorica, 13.06.2025. godine				

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-1965/1 od 11.06.2025. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/25-4932/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta na katastarskoj parceli broj 1418/24 KO Budva, opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Zec Nemanji, 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, kao i „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

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

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.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-667/25
Datum: 18.06.2025.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcela: 1418/24

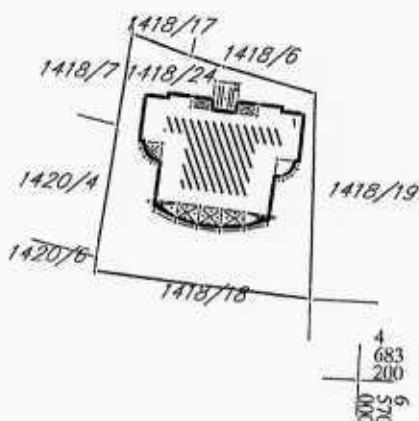
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
683
300
006
695
9

4
683
300
006
695
9



4
683
300
006
695
9

4
683
300
006
695
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Puric

Ovjerava
Službeno lice:



36000000322



104-919-15746/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-15746/2025

Datum: 18.06.2025

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 PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 06-333/25-4932/5 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2642 - 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
1418	24		9 9		BUDVA POLJE	Dvorište ODRŽAJ,POKLON		500	0.00
1418	24		9 9		BUDVA POLJE	Sume 1. klase ODRŽAJ,POKLON		50	0.13
1418	24	1	9 9		BUDVA POLJE	Zgrade u ugostiteljstvu ODRŽAJ,POKLON		331	0.00
1418	24	2	9 9		BUDVA POLJE	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON		15	0.00
								896	0.13

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2110971232010	ZEC PETAR NEMANJA DUBOVICA II Budva Budva	Susvojina	1/2
1208970232021	ZEC PETRA SINIŠA 13.JUL. BR.2/7 Budva Budva	Susvojina	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1418	24	1	Zgrade u ugostiteljstvu GRADENJE	0	P3 331	Susvojina 1/2 ZEC PETAR NEMANJA 2110971232010 DUBOVICA II Budva Budva Susvojina 1/2 ZEC PETRA SINIŠA 1208970232021 13.JUL. BR.2/7 Budva Budva
1418	24	1	Poslovni prostor VIŠE OSNOVA	1	P 264	Susvojina 1/2 ZEC PETAR NEMANJA 2110971232010 DUBOVICA II Budva Budva Susvojina 1/2 ZEC PETRA SINIŠA 1208970232021 13.JUL. BR.2/7 Budva Budva
1418	24	1	Poslovni prostor VIŠE OSNOVA	2	P1 264	Susvojina 1/2 ZEC PETAR NEMANJA 2110971232010 DUBOVICA II Budva Budva Susvojina 1/2 ZEC PETRA SINIŠA 1208970232021 13.JUL. BR.2/7 Budva Budva

Datum i vrijeme: 18.06.2025. 12:07:29

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1418	24	1	1	1	Poslovni prostor	31/01/2019 13:20	Hipoteka HIPOT. I REDA UZZ 28/19 OD OD 31.01.2019 POVJERIOC INVESTICIONO-RAZVOJNI FOND DUG 3.000.000,00 E ROK 84 MJESECA + ZABR. OPTEREC. I OTUD. I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGL. + PRISTANAK NA IZVRŠENJE
1418	24	1	1	2	Poslovni prostor	22/01/2021 8:21	ANEKS I ZALOŽNE IZJAVE BR.UZZ 1041/20 NKCG- KO-159/20 OD 29.12.2020.G NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE (OSN.ZALOŽNA IZJAVA BR.UZZ 28/19 NKCG-KO-3/19 OD 31.01.2019.G.NA TERET KOJE JE UPISANA HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 3.000.000,00 E.NA NAČIN STO SE DODAJU ANEKS 4 UGOVORA O KREDITU BR.05-13011-564-19/10 OD 4.02.2019.ANEKS 5 UGOV. O KREDITU BR.05-13011- 129619/1 OD 4.3.2019.G. I ANEKS 6 UGOVORA O KREDITU BR.05-13011-13250-20/1 OD 27.11.2020.G KOJIM SE ODOBRAVA REPROGAM KREDITA UTVRĐUJE STANJE DUGA UVODI NOVI GRACE PERIOD OD 24 MJES.KRANJI ROK OTPLATE DO 31.01.2028.G. E SA OBAVEZOM DUŽ.DA NEĆE OTUĐITI,OPTERETITI I IZDATI U ZAKUP NEPOKRET. BEZ SAGLAS.HIPOTEK POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJEL.OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA.
1418	24	1	2	1	Poslovni prostor	31/01/2019 13:20	Hipoteka HIPOT. I REDA UZZ 28/19 OD OD 31.01.2019 POVJERIOC INVESTICIONO-RAZVOJNI FOND DUG 3.000.000,00 E ROK 84 MJESECA + ZABR. OPTEREC. I OTUD. I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGL. + PRISTANAK NA IZVRŠENJE
1418	24	1	2	2	Poslovni prostor	22/01/2021 8:21	ANEKS I ZALOŽNE IZJAVE BR.UZZ 1041/20 NKCG- KO-159/20 OD 29.12.2020.G NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE (OSN.ZALOŽNA IZJAVA BR.UZZ 28/19 NKCG-KO-3/19 OD 31.01.2019.G.NA TERET KOJE JE UPISANA HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 3.000.000,00 E.NA NAČIN STO SE DODAJU ANEKS 4 UGOVORA O KREDITU BR.05-13011-564-19/10 OD 4.02.2019.ANEKS 5 UGOV. O KREDITU BR.05-13011- 129619/1 OD 4.3.2019.G. I ANEKS 6 UGOVORA O KREDITU BR.05-13011-13250-20/1 OD 27.11.2020.G KOJIM SE ODOBRAVA REPROGAM KREDITA UTVRĐUJE STANJE DUGA UVODI NOVI GRACE PERIOD OD 24 MJES.KRANJI ROK OTPLATE DO 31.01.2028.G. E SA OBAVEZOM DUŽ.DA NEĆE OTUĐITI,OPTERETITI I IZDATI U ZAKUP NEPOKRET. BEZ SAGLAS.HIPOTEK POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJEL.OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA.
1418	24	1	3	1	Poslovni prostor	31/01/2019 13:20	Hipoteka HIPOT. I REDA UZZ 28/19 OD OD 31.01.2019 POVJERIOC INVESTICIONO-RAZVOJNI FOND DUG 3.000.000,00 E ROK 84 MJESECA + ZABR. OPTEREC. I OTUD. I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGL. + PRISTANAK NA IZVRŠENJE
1418	24	1	3	2	Poslovni prostor	22/01/2021 8:21	ANEKS I ZALOŽNE IZJAVE BR.UZZ 1041/20 NKCG- KO-159/20 OD 29.12.2020.G NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE (OSN.ZALOŽNA IZJAVA BR.UZZ 28/19 NKCG-KO-3/19 OD 31.01.2019.G.NA TERET KOJE JE UPISANA HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 3.000.000,00 E.NA NAČIN STO SE DODAJU ANEKS 4 UGOVORA O KREDITU BR.05-13011-564-19/10 OD 4.02.2019.ANEKS 5 UGOV. O KREDITU BR.05-13011- 129619/1 OD 4.3.2019.G. I ANEKS 6 UGOVORA O KREDITU BR.05-13011-13250-20/1 OD 27.11.2020.G KOJIM SE ODOBRAVA REPROGAM KREDITA UTVRĐUJE STANJE DUGA UVODI NOVI GRACE PERIOD OD 24 MJES.KRANJI ROK OTPLATE DO 31.01.2028.G. E SA OBAVEZOM DUŽ.DA NEĆE OTUĐITI,OPTERETITI I IZDATI U ZAKUP NEPOKRET. BEZ SAGLAS.HIPOTEK POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJEL.OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA.
1418	24	1	4	1	Poslovni prostor	31/01/2019 13:20	Hipoteka HIPOT. I REDA UZZ 28/19 OD OD 31.01.2019 POVJERIOC INVESTICIONO-RAZVOJNI FOND DUG 3.000.000,00 E ROK 84 MJESECA + ZABR. OPTEREC. I OTUD. I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGL. + PRISTANAK NA IZVRŠENJE
1418	24	1	4	2	Poslovni prostor	22/01/2021 8:21	ANEKS I ZALOŽNE IZJAVE BR.UZZ 1041/20 NKCG- KO-159/20 OD 29.12.2020.G NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE (OSN.ZALOŽNA IZJAVA BR.UZZ 28/19 NKCG-KO-3/19 OD 31.01.2019.G.NA TERET KOJE JE UPISANA HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 3.000.000,00 E.NA NAČIN STO SE DODAJU ANEKS 4 UGOVORA O KREDITU BR.05-13011-564-19/10 OD 4.02.2019.ANEKS 5 UGOV. O KREDITU BR.05-13011- 129619/1 OD 4.3.2019.G. I ANEKS 6 UGOVORA O KREDITU BR.05-13011-13250-20/1 OD 27.11.2020.G KOJIM SE ODOBRAVA REPROGAM KREDITA UTVRĐUJE STANJE DUGA UVODI NOVI GRACE PERIOD OD 24 MJES.KRANJI ROK OTPLATE DO 31.01.2028.G. E SA OBAVEZOM DUŽ.DA NEĆE OTUĐITI,OPTERETITI I IZDATI U ZAKUP NEPOKRET. BEZ SAGLAS.HIPOTEK POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJEL.OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1418	24	2		2	Pomoćna zgrada	22/01/2021 8:21	ANEKS I ZALOŽNE IZJAVE BR.UZZ 1041/20 NKCG-KO-159/20 OD 29.12.2020.G NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE (OSN.ZALOŽNA IZJAVA BR.UZZ 28/19 NKCG-KO-3/19 OD 31.01.2019.G.NA TERET KOJE JE UPISANA HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 3.000.000,00 E.NA NAČIN STO SE DODAJU ANEKS 4 UGOVORA O KREDITU BR.05-13011-564-19/10 OD 4.02.2019.ANEKS 5 UGOV.O KREDITU BR.05-13011-129619/1 OD 4.3.2019.G. I ANEKS 6 UGOVORA O KREDITU BR.05-13011-13250-20/1 OD 27.11.2020.G KOJIM SE ODOBRAVA REPROGAM KREDITA. UTVRĐUJE STANJE DUGA. I VODI NOVI GRACE PERIOD OD 24 MJESEKARANJE ROK OTPLATE DO 31.01.2028.G. E SA OBAVEZOM DUŽ.DA NEĆE OTUĐITI,OPTERETITI I IZDATI U ZAKUP NEPOKRET. BEZ SAGLASIHIPOTEK POVIJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA.
1418	24	2		2	Pomoćna zgrada	22/01/2021 8:21	ANEKS I ZALOŽNE IZJAVE BR.UZZ 1041/20 NKCG-KO-159/20 OD 29.12.2020.G NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE (OSN.ZALOŽNA IZJAVA BR.UZZ 28/19 NKCG-KO-3/19 OD 31.01.2019.G.NA TERET KOJE JE UPISANA HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 3.000.000,00 E.NA NAČIN STO SE DODAJU ANEKS 4 UGOVORA O KREDITU BR.05-13011-564-19/10 OD 4.02.2019.ANEKS 5 UGOV.O KREDITU BR.05-13011-129619/1 OD 4.3.2019.G. I ANEKS 6 UGOVORA O KREDITU BR.05-13011-13250-20/1 OD 27.11.2020.G KOJIM SE ODOBRAVA REPROGAM KREDITA. UTVRĐUJE STANJE DUGA. I VODI NOVI GRACE PERIOD OD 24 MJESEKARANJE ROK OTPLATE DO 31.01.2028.G. E SA OBAVEZOM DUŽ.DA NEĆE OTUĐITI,OPTERETITI I IZDATI U ZAKUP NEPOKRET. BEZ SAGLASIHIPOTEK POVIJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA.

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).

Načelnica: 7

 Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



Datum: 19.06.2025

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/25-4932/4 od 06.06.2025.godine (naš broj 01-2974/1 od 12.06.2025. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Zec Nemanje**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 1418/24, KO Budva, urb. Parcela: 16 blok 5, DUP "Rozino II", UT
uslovima predviđeno rušenje postojeća dva objekta i izgradnja objekta za stanovanje velike gustine.
Predviđaju se uslovi priključivanja objekta na postojeću infrastrukturu.

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

- Predmetna parcela je priključena na vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
- Projektnim rješenjem predvidjeti zadržavanje postojećih priključaka ukoliko budu zadovoljili hidraulički proračun.
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 5 bara.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva <https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama> <https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova izdatih od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

VD Izvršni direktor,

Momir Tomović

1 razvoj,

Mladen Lakčević

Младен Лакчевић

2

Будва



Crna Gora
Opština Budva

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno	07.07.2025
Org. jelo	
Proj. broj	
Prilog	
Vrijednost	

06-333/25-4932/3

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

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

Broj: 07-354/25-1021/2

Budva, 19.06.2025.godine

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 07-354/25-1021/1 od 13.06.2025.godine (Vaš broj 06-333/25-4932/3 od 06.06.2025.godine) za izdavanje saobraćajnih uslova za građenje novog objekta na katastarskoj parceli broj 1418/24 KO Budva, UP 16, BLOK 5 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II“ (Službeni list CG - opštinski propisi broj 24/08), na osnovu člana 11 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/2025) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 09/09), d o n o s i:

SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE NA KONTAKTNU SAOBRAĆAJNICU

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a „Rozino II“ (karta: 10.0 Planirano stanje saobr. Regulacioni i nivelacioni plan.

U karti 09.0 Plan parcelacije, (Službeni list CG – opštinski propisi broj 24/08), navedeno je da urbanističku parcelu UP 16, BLOK 5, čini kp 1418/24 KO Budva. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje formiraju predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije.

DUP-om „Rozino 2“, za predmetnu urbanističku parcelu predviđen je pristup sa donje strane urbanističke parcele, sa saobraćajnice S-14, koja je izgrađena, ali istovremeno nije upisana kao javni put u Upravi za nekretnine i nije sproveden postupak parcelacije po DUP-u. Trasu pomenute saobraćajnice čine katastarske parcele u vlasništvu/suvlasništvu različitih pravnih i fizičkih lica.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeden kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu s planskim dokumentom. (član 59 Zakon o uređenju prostora "Službeni listu CG", br. 19/2025) što je u slučaju izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 16, BLOK 5 u zahvatu Izmjena i dopuna „Rozino II“ **nije ispunjeno.**

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja. Svaka urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa izgrađenim javnom saobraćajnom površinom ali ima trajno (ili uslovno do realizacije DUP-om planirane saobraćajnice) obezbijeden pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0m. U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniče sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbjediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.2, strana 46)

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

Smernice za projektovanje saobraćajnog priključka

1. Udaljenost od raskrsnica

Priključak treba biti postavljen na odgovarajućoj udaljenosti od raskrsnica kako bi se smanjila mogućnost konflikta između vozila koja se uključuju u saobraćaj i onih koja prolaze kroz raskrsnicu. Preporučena udaljenost varira u zavisnosti od vrste puta i brzine.

2. Horizontalna i vertikalna regulacija

Projektovanje priključka mora obezbediti adekvatnu preglednost i omogućiti vozačima da pravovremeno reaguju na promene u saobraćaju. To uključuje pravilno oblikovanje krivina i nagiba, kao i osiguranje da su svi geometrijski elementi usklađeni s predviđenim brzinama.

3. Saobraćajna signalizacija

Postavljanje odgovarajućih saobraćajnih znakova i signalizacije je ključno za obezbeđivanje sigurnosti. Znakovi moraju biti jasno vidljivi i postavljeni na pravim mestima kako bi vozači mogli lako da ih primete i reaguju na njih.

4. Uslovi na terenu-preglednost

Osigurati da nema prepreka (npr. drveće, zgrade) koje bi mogle ometati vidljivost vozača prilikom ulaska ili izlaska iz priključka. U trouglovima preglednosti, ne smiju se saditi sadnice, ostavljati i postavljati predmeti, postrojenja, uređaji, materijali, graditi bilo kakvi objekti ili vršiti druge radnje koje ometaju preglednost opštinskog puta.

5. Propusnost saobraćaja

Priključak treba biti projektovan tako da omogući nesmetano odvijanje saobraćaja, uzimajući u obzir očekivani protok vozila. To može uključivati dodatne trake za skretanje ili usmeravanje saobraćaja kako bi se smanjile gužve.

6. Uzimanje u obzir različitih tipova vozila

Priključci moraju biti projektovani s obzirom na različite tipove vozila koja će ih koristiti, uključujući automobile, bicikle, pešake, teretna vozila, vatrogasna vozila... Ovo može zahtevati prilagođavanje širine traka i prostora za manevrisanje.

Prilikom projektovanja saobraćajnog priključka, važno je integrisati sve navedene aspekte kako bi se postigla maksimalna bezbjednost u odvijanju saobraćaja. Pravilno planiranje i implementacija ovih smernica doprinose smanjenju rizika od nesreća i poboljšanju opšteg kvaliteta saobraćaja u urbanim sredinama.

Napomena: U tački br.10 Vašeg nacrtu uslova od 13.05.2025. godine, naveden je pravilnik koji je prestao da važi dana 06.05.2025.godine. Novi Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom objavljen u "Službenom listu CG", br. 41/2025 od 28.4.2025. godine, a stupio je na snagu 6.5.2025.godin.

Obradila:

Lidija Mijović dipl.ing.saob.

Lidija M.

Samostalni savjetnik,

Arh. Tamara Goljš dipl.ing.

Tamara Goljš

Samostalni savjetnik,

Ivan Pejović dipl.ing.saob.

I. Pejović

Dostavljeno:

- imenovanom

- Arhivi

- u predmet



list 03.

TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI PLAN - ZONA ZAHVATA

R 1:1000

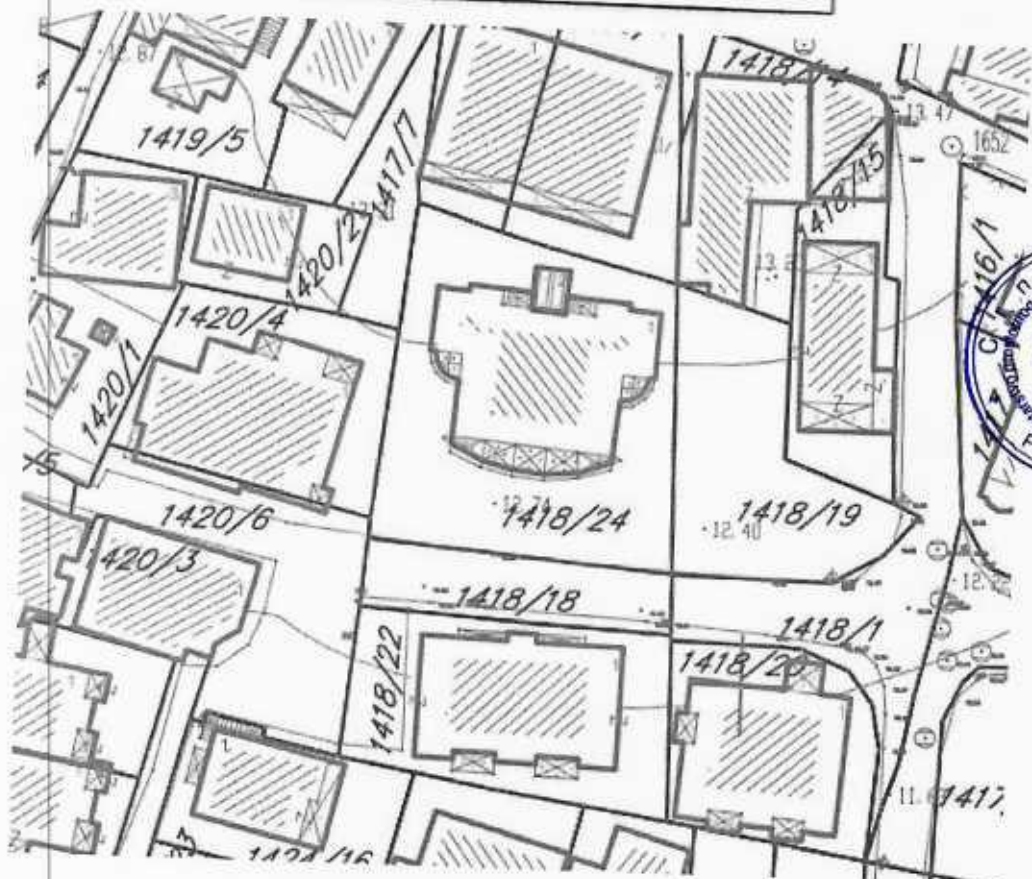
Rozino 2 DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



NAKUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora



OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA UGRADNJU "BUDVA" AD



list 04.

POSTOJEĆE STANJE NAMJENA POVRŠINA

R 1:1000

Rozino 2 DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

NARUČILAC
OPŠTINA SUŠAK
Agencija za planiranje prostora

IZRAĐIO
ZAVOD ZA GRADNENJE SUŠKE AD

LEGENDA

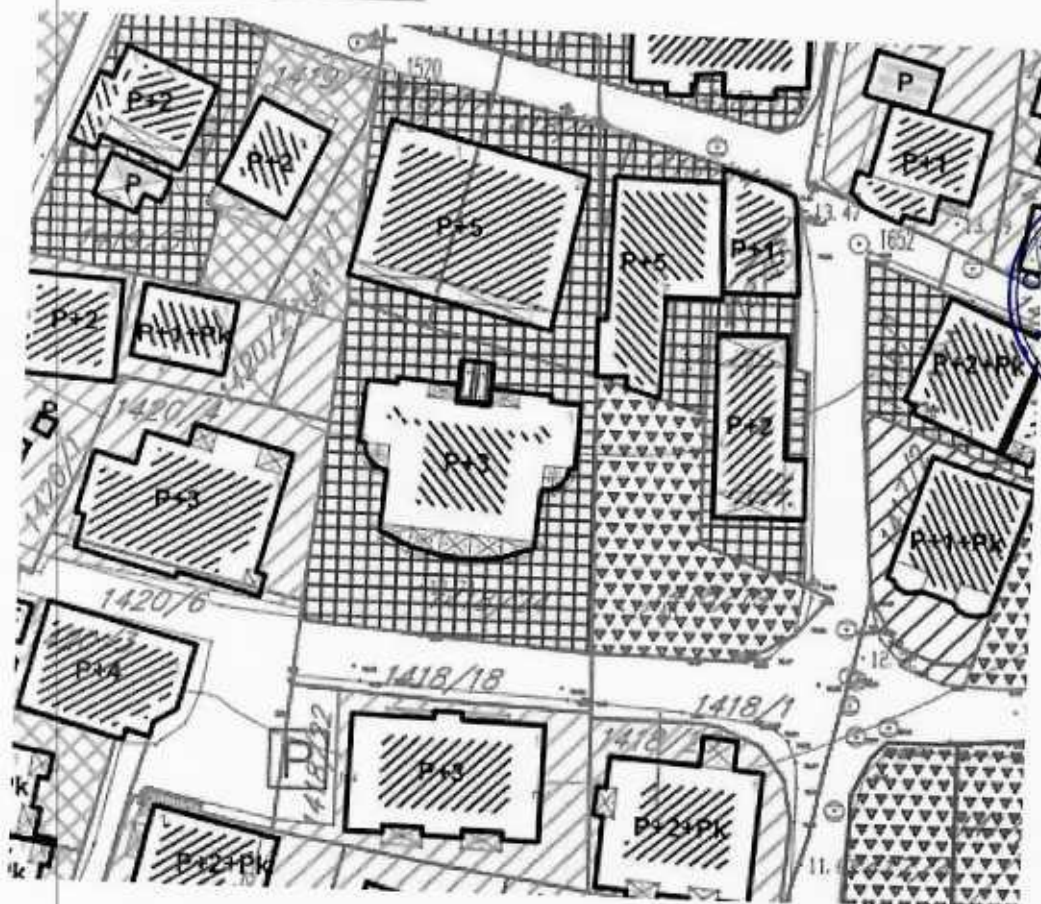
 granica plana

NAMJENA POVRŠINA

-  stanovanje
-  stanovanje sa apartmanima
-  stanovanje sa komercijalnom djelatnošću
-  hotel (hotel i apartman)
-  komercijalne djelatnosti
-  kafe - poslijeposni, njive i kobilice
-  rezidencijalne zone i slobodne površine
-  komercijalne zone i površine
-  parking
-  tehnička zona
-  javni

BIMET OBJEKATA

-  objekat
-  objekat
-  objekat



list 06.

PLANIRANO STANJE NAMJENA POVRŠINA

R 1:1000

Rozino 2 DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



NARUČILAC
OPŠTINA BILEĆA
Agencija za razvoj prostora



IZRAĐIO
DAVID ZAIČEVIĆ, BILJEŽNIK A2

POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

- stanovanje srednje gustoće u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti)
- stanovanje srednje gustoće u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)
- stanovanje srednje gustoće u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine i visoki objekti)
- stanovanje veće gustoće u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki i objekti veće visine)
- stanovanje veće gustoće u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine i visoki objekti)

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- komunalni servis - trafostanice
- zona zaštite komunalne infrastrukture

POVRŠINE ZA URBANO ZELENILU

- uređene slobodne površine
- tropsko zelenilo

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

- mješovita namjena (zone visokih objekata)
- mješovita namjena u zoni rekonstrukcije i obnove (zona srednje visokih i objekata veće visine)

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

- kolne površine
- pješačke površine
- biciklistička staza
- parking

POVRŠINE ZA OSTALE NAMJENE

- garaža



list 07.

PLANIRANO STANJE POVRŠINE POD ZELENILOM I SLOBODNE POVRŠINE

R 1:1000

Rozino 2

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

HRVATSKA
OPĆINA BISTRA
Agencija za urbanističko planiranje

DRAGIĆ
DIZAJN ZA URBANISTIKU I PLANIRANJE

POVRŠINE POD ZELENILOM JAVNOG KORIŠĆENJA



parkovskl uređene površine



linearna zelenilo



parking



uređene površine pod zelenilom i slobodne površine
uz grupacije objekata višestambenog stanovanja i
na parcelama mješovite namjene

POVRŠINE POD ZELENILOM OGRANIČENOG KORIŠĆENJA



uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama
jednoporodičnog, višeporodičnog i višestambenog stanovanja i
stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima



uređene slobodne površine na parcelama jednoporodičnog, višeporodičnog
i višestambenog stanovanja i na parcelama turističke namjene



površine pod zelenilom na parcelama komunalne djelatnosti

VRJEDNI PRIMJERCERCI ZELENILA



vrjedan primjerak zelenila koji se čuva ili presadjuje



presadivanje vrjednog primjerka zelenila sa starom i novom pozicijom

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU



zona zaštite komunalne infrastrukture



list 08.

PLANIRANO STANJE REGULACIJA I NIVELACIJA

R 1:1000

Rozino 2 DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora



OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA IZOBRAĐNU "BUDVA" AD

LEGENDA:



granica plana



regulaciona linija



građevinska linija



regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom



granica bloka



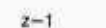
granica urbanističke parcele



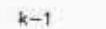
granica katastarske parcele



1-111 broj urbanističke parcele u okviru bloka



z-1 broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka



k-1 broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka



S-11 broj urbanističke parcele javne saobraćajnice



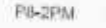
11/11 broj katastarske parcele



broj bloka



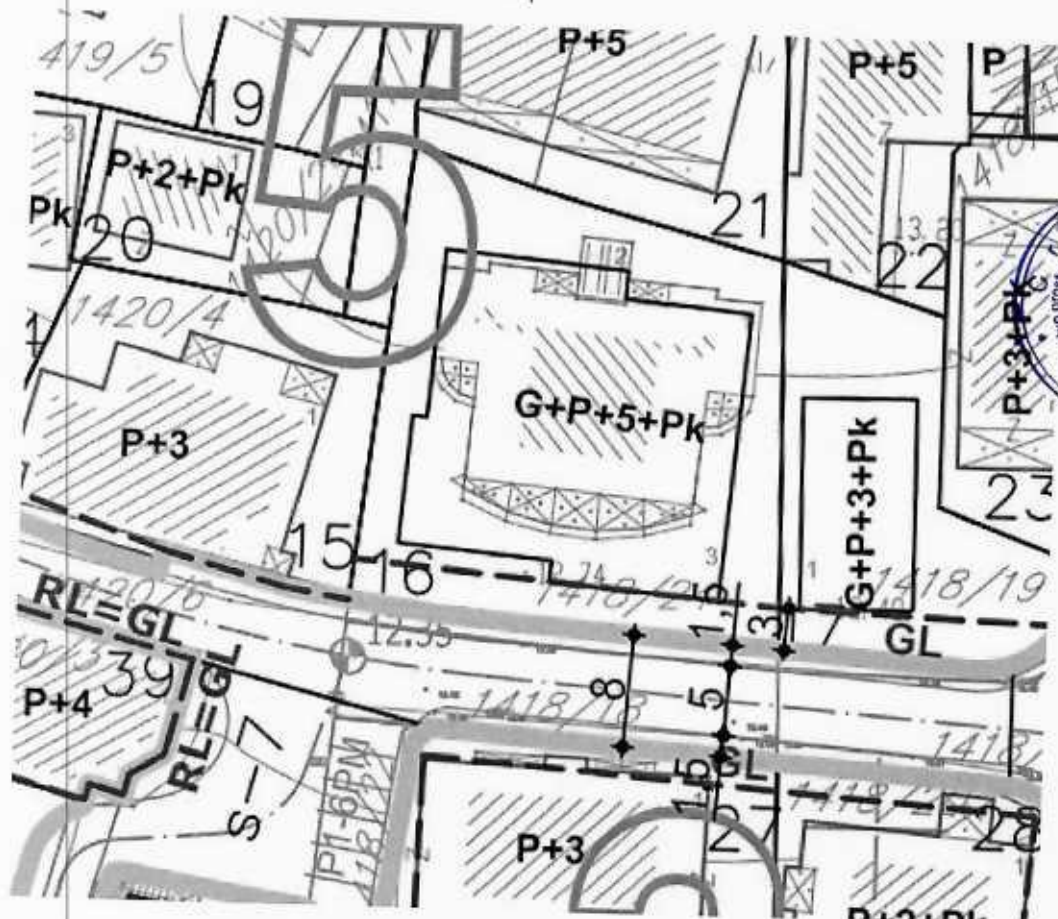
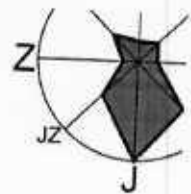
P1-2PM P(oznaka parkinga)-broj parking mjesta



postojeći objekat



planirani objekat



list 09.

PLANIRANO STANJE PARCELACIJA I PREPARCELACIJA

R 1:1000

Rozino 2 DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



POSREDOVAČ
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

LEGENDA:

GRANICE



granica plana

granica bloka

granica urbanističke parcele

granica katastarske parcele

1-111 broj urbanističke parcele u okviru bloka

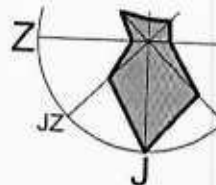
z-1 broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka

k-1 broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka

S-11 broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

11/11 broj katastarske parcele

11 broj bloka



list 10.

PLANIRANO STANJE
SAOBRAĆAJ-regulacioni i
nivelacioni plan

R 1:1000

Rozino 2
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

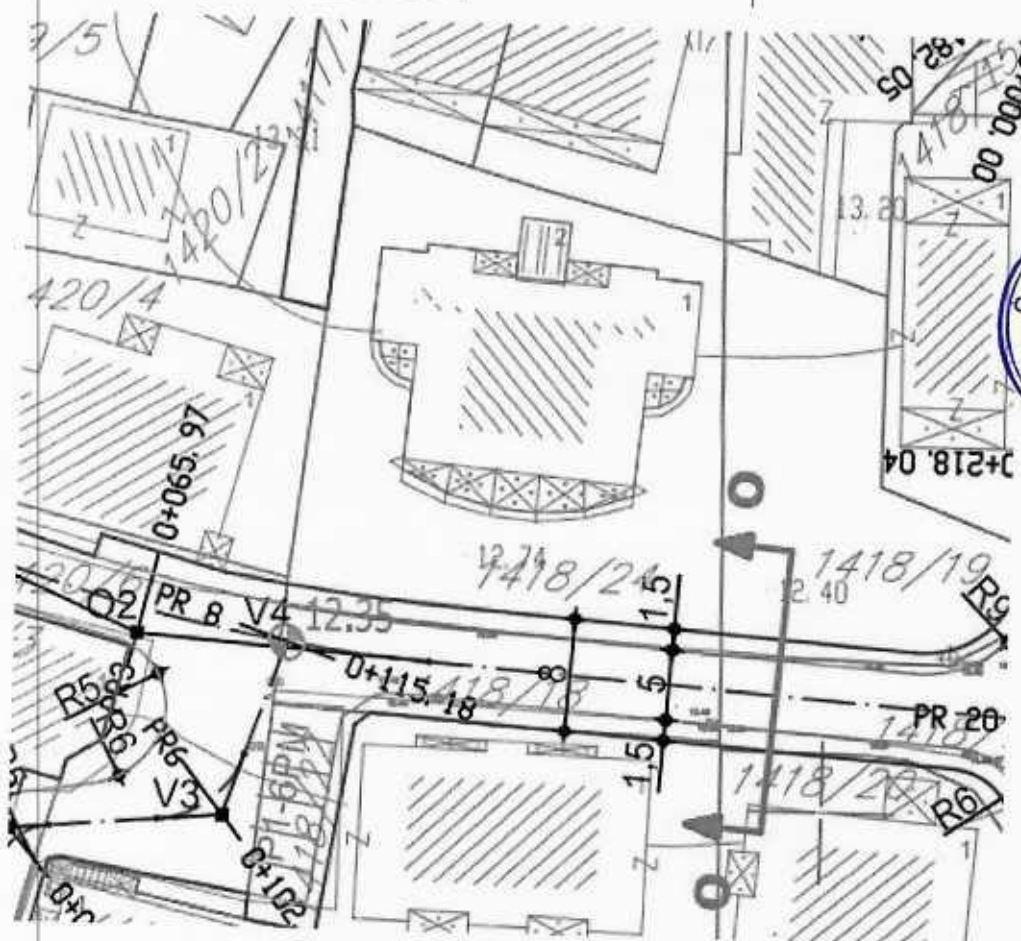
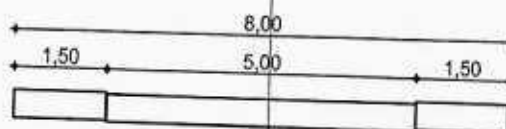


NARUČILAC
OŠTARICA BUČAK
agencija za urbanističko inženjering



IZRAĐIO
ZAVOD ZA URBANIZACIJU

ulica " O "



list 13.

PLANIRANO STANJE HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

R 1:1000

Rozino 2 DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



POSREDOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE

POSREDOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE

LEGENDA:

GRANICE

granična linija

vodovod

postojeći vodovod

postojeći vodovod - za ukidanje

planirani vodovod

kanalizacija

postojeća fekalna kanalizacija

postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje

planirana fekalna kanalizacija

atmosferska kanalizacija

postojeća atmosferska kanalizacija

planirana atmosferska kanalizacija



list 15.

PLANIRANO STANJE ELEKTROENERGETSKA MREZA

R 1:1000

Rozino 2

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



KARUČIČAC
OPŠTINA ROZINA

Agencija za prostorne projekte



OSERBIVAC
OPŠTINA ROZINA

ZAVOD ZA IZOBRAŽENJE, SUDOVANJE I DOKUMENTACIJU

LEGENDA:

GRANICE

granka plana



POSTOJEĆA DTS 10/0.4 kV



PLANIRANA DTS 10/0.4 kV

POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL



POSTOJEĆI 10 kV KABAL ZA UKLONJENJE



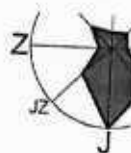
NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL

POSTOJEĆE DTS:

- 11 POSTOJEĆA MBTS 10/0.4 kV "BENZINSKA PUMPA" 2x630 kV;
- 10 POSTOJEĆA MBTS 10/0.4 kV "BENZINSKA PUMPA 2" 1x630 kV;

PLANIRANE DTS:

- 1 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x1000 kV (Rozino 2 - Blok 8);
- 2 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 2x630 kV (Rozino 2 - Blok 8);
- 3 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x1000 kV (Rozino 2 - Blok 7);
- 4 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 6);
- 5 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 5);
- 6 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 2x1000 kV (Rozino 2 - Blok 2);
- 7 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 1);
- 8 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 2x630 kV (Rozino 2 - Blok 3);
- 9 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 2);
- 12 PLANIRANA DTS 10/0.4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 4);



list 17.

PLANIRANO STANJE TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

R 1:1000

Rozino 2

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



OPŠTINA
GORICA

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

29.05.24. 2019. 2.1.1. 2.1.1. 2.1.1.

LEGENDA:

graničnica plana

POSTOJEĆE

postojeći TK podzemni vod
izveden iz kanalizacije (ovisno o stanju)

postojeće TK okno

PLANIRANO

ukidanje postojećeg TK podzemnog voda
izveden iz kanalizacije (ovisno o stanju)

planirani TK podzemni vod
izveden iz kanalizacije (ovisno o stanju)

ukidanje postojećeg TK okna

planirano TK okno "manje"

planirano TK okno "veće"

