



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

**1 DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO**

**Direkcije za izdavanje licenci i  
urbanističko-tehničkih uslova**

Broj: 1055-1901/12

Podgorica, 25.09.2017. godine

**KAŽANEGRA ILIJA**

**PRŽNO**  
**BUDVA**

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 1055-1901/12 od 25.09.2017. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP1, blok 1 koju čine kat. parcele br. 280/1, 280/3, 280/4, 280/5, 293, 290 i 291 KO Sveti Stefan u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno“ - opština Budva.

**Obradile:**

Nataša Pavićević *NP*

Olja Femić *Femić*

Ljubica Božović *LB*

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**

Milica Abramović



## DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Direkcije za izdavanje licenci i  
urbanističko-tehničkih uslova

Broj: 1055-1901/12

Podgorica, 25.09.2017. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), a na zahtjev, Kažanegra Ilije iz Pržna, izdaje:

### URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP1, blok 1 koju čine kat. parcele br. 280/1, 280/3, 280/4, 280/5, 293, 290 i 291 KO Sveti Stefan u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno“- opština Budva.

#### LOKACIJA

Urbanistička parcela UP1, blok 1, ima površinu od 9.804m<sup>2</sup> i čine je kat.parcele broj 280/1, 280/3, 280/4, 280/5, 293, 290 i 291 KO Sveti Stefan u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno“- Opština Budva.

Prema Grafičkom prilogu br. 5 „Postojeće stanje namjene površina“ predmetna lokacija je po namjeni : krš, kamenjar, garig.

#### PLANIRANO STANJE

Prema Grafičkom prilogu br. 7 „Planirano stanje namjene površina“ predmetna lokacija je po namjeni : površine za turizam - turističko naselje - niski objekti (TN1).

#### Površine za turizam

(1) Površine za turizam služe smeštanju turističkih objekata.

(2) Dopusšteni su

- turistička naselja, hoteli, moteli, pansioni, renta vile, privatni smještaj – kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, omladinski hoteli i odmarališta,
- manji objekti za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma,
- ugostiteljski, trgovinski i drugi objekti za opsluživanje područja koje odgovaraju njegovim karakteristikama

#### Turistička naselja – (TN1)

U granicama obuhvata Detaljnog plana predviđena je izgradnja turističkih naselja sa objektima visokog standarda (5 zvjezdica). Pored osnovnih smještajnih kapaciteta u okviru kompleksa moguća je izgradnja objekata za potrebne prateće komplementarne sadržaje (uslužne i komercijalne djelatnosti, zabava, sport, rekreacija, ...)

Planom je predviđena izgradnja slobodnostojećih objekata niske spratnosti, uklopljenih u pejzaž.

Osnovne smjernice u izgradnji ovih objekata treba tražiti u okvirima ambijentalne arhitekture.

#### URBANISTIČKI PARAMETRI

Urbanistički pokazatelji za UP1, blok 1 dati su tabeli:





## OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I IZGRADNJU

### **Urbanistička parcela**

Dozvoljeno je građenje na urbanističkoj parceli (koja se formira od cjele postojeće katastarske parcele, djela katastarske parcele ili od više cjelih katastarskih parcela ili njihovih djelova), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana. Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu I definisani su po namjenama.

### **Položaj urbanističke parcele**

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0 m.

Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ugovorom ili drugim pravosnažnim dokumentom ima trajno obezbjeđen pristup na javnu saobraćajnu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

U granicama zahvata zona tradicionalne seoske izgradnje urbanističkom parcelom smatra se svaka parcela koja ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice. Dužina pješačkog puta nije limitirana.

Položaj urbanističke parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i prema susjednim urbanističkim parcelama, iste ili druge namjene.

### **Veličina i oblik urbanističke parcele**

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa uslovima parcelacije i izgradnje.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – parcelacija i preparcelacija".

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP svih objekata), pretežna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli 30: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*.

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena su manja odstupanja površine zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti druge parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu svih neophodnih djelova konstrukcije saobraćajnice (tamponi, rigole, podzidi i dr.), a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom I numeracijom.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika dozvoljava se dijeljenje urbanističke parcele do utvrđenog minimuma za formiranje novih urbanističkih parcela, tj. može se graditi na novoformiranim urbanističkim parcelama najmanje površine i širine parcele prema javnoj saobraćajnoj površini. Parcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog plana.



Uslovi za podjelu urbanističke parcele (minimalna površina i širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici) data su u UTU za svaku namjenu.

Urbanistička parcela ne može da se formira na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su izgrađeni postojeći objekti pogoršali uslovi korišćenja.

Pri podjeli urbanističke parcele sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovim Planom.

Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeći objekat može se izvršiti uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta građevinska linija za novi objekat određuje se prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja je određena za svaku namjenu.

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim priložima - list 09. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija" i list 10. "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.

### **Veličina i površina objekata**

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u *Tabeli 30: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati samo na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva površinu svih etaža objekata, sem podrumskih etaža.

### **Dozvoljena izgradnja**

Dozvoljena je izgradnja stambenih zgrada, zgrada za djelatnosti iz oblasti turizma, ugostiteljstva, trgovine, zanatskih usluga, zdravstvene i socijalne zaštite, kulture, zabave, sporta i rekreacije, objekata komunalnih servisa (trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda) i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu.

Namjene su naznačene u grafičkom prilogu – list 07. "Planirano stanje - namjena površina". Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, objekata i terena namijenjenih sportu i rekreaciji, garaža, pomoćnih objekata za tehničke instalacije. Na površinama pod zelenilom i slobodnim površinama (naseljsko zeleeilo) dozvoljena je izgradnja pod uslovima definisanim za ovu namjenu.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim izgradnji stambenih i turističkih kapaciteta dozvoljeno je uređenje terena namijenjenih sportu i rekreaciji kao i zelenih i slobodnih površina, do privođenja prostora planiranoj namjeni.

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

Građevinska linija (**GL**) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom (**RL=GL**) ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Podzemna građevinska linija (**PGL**) kao građevinska linija podzemne etaže namijenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje podzemne



garaže. Građevinska linija podzemne garaže definisana je kroz UTU i u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

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 (površine pod zelenilom 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 uslovima 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. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

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

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Prozori novoplanirane zgrade ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjedne zgrade veći od 3,0 m.
- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.
- Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore.

#### **Uslovi za nivelaciju**

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Nivelaciji terena urbanističkih parcela rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

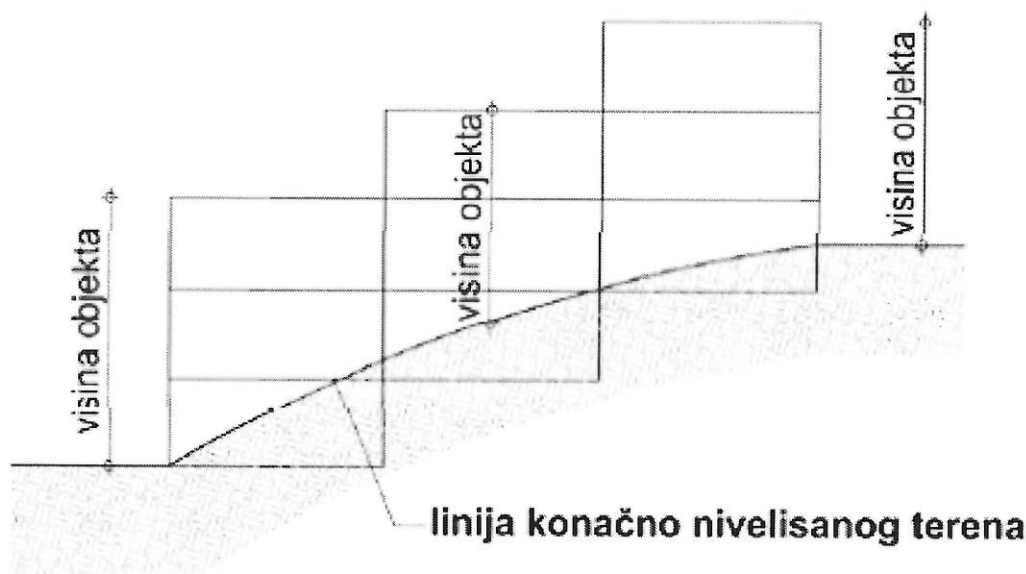
Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

#### **Izgradnja na terenu sa nagibom**

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 3,0 m.

Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima je dozvoljeno projektovanjem kaskadnih objekata, čija visina u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimalno dozvoljenu visinu objekta za taj tip izgradnje (šema 1).

šema 1



## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

### Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju turističkih naselja - (TN1)

U turističkim naseljima (TN1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50% površine kompleksa. Planirana je izgradnja objekata visokog standarda.

Može se izvršiti prenamjena turističkih naselja (TN1) u hotele (TH).

Imajući u vidu značajne prirodne kvalitete ambijenta, pre svega kvalitetne vizure ka moru, objekte u ovoj zoni treba graditi u skladu sa principima ambijentalne izgradnje tako da se prirodne vrednosti zaštite, očuvaju i unaprijede. To podrazumjeva izgradnju koja svojom malom gustom i malom visinom objekata u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. U okviru kompleksa dozvoljene su namjene komplementarne turizmu - komercijalni i ugostiteljski sadržaji, prostori za odmor i rekreaciju.

Objekti u ovom tipu izgradnje su niski, postavljeni tako da volumen objekta prati morfologiju terena.

#### 1. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Nije dozvoljena izgradnja objekata na granici sa susjednom urbanističkom parcelom.
- Maksimalne dozvoljene dimenzije gabarita objekata su 8x16 m.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 3,00 m. Udaljenost se računa od stepenica, konzola, lođa i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 5,00 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje, ukoliko je oblik parcele nepravilan ili ukoliko se jedan dio urbanističke parcele graniči sa javnom površinom.
- Maksimalna spratnost objekta:



- suteran, prizemlje i 1 sprat; prizemlje, jedan sprat i potkrovlje ili prizemlje i dva sprata, odnosno tri korisne etaže
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
  - 10,0m; (P+2 = 10,0 m).
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
  - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
  - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta je 3,50 m mjereno od kote gotovog poda najviše etaže do sljemena krova, pri čemu se ne smije prekoračiti maksimalno dozvoljeni nagib krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
  - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena,
  - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

## **2. Izgradnja na parceli i postavljanje objekta u odnosu na susjedne objekte**

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.16. *UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.*
- Turističko naselje predstavlja jedinstvenu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu izvedenu prema jedinstvenom projektu.
- Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj parceli
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Krovovi su kosi, nagiba 18 – 23°, ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.
- Vidik iz susjedne kuće ne smije da bude zaklonjen izgradnjom novog objekta. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled na glavni vizuelni motiv – more iz susjednih kuća koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod omogućavanjem pogleda se podrazumjeva vizura (nesmetan pogled) na more sa druge etaže (I sprat kod objekata spratnosti P+1, odnosno prizemlje kod objekata spratnosti Su+P) susjednih kuća.
- Prozori ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak između susjednih objekata veći od 5,0 m.
- Ukoliko je udaljenje između novoplaniranih objekata manje od 5,0 m, na naspranim stranama objekata nije dozvoljeno postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.
- Bazen ne ulazi u izgrađenost parcele, kao ni sportski tereni, igrališta i terase na terenu.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela uraditi na način dat u *tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina*, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Najmanje 50% urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno.
- Za izgradnju podzida i suhozida važe uslovi definisani u *tački 5.15. Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida.*



### 3. Arhitektura objekata

- **Novi objekti treba da budu maksimalno uklopljeni u prirodni ambijent.** Arhitekturu objekata volumenima, oblicima, primjenjenim materijalima i načinom uređenja slobodnih prostora treba maksimalno prilagoditi oblikama prirodnog ambijenta.
- **Osnova objekta mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena.** Pod tim se podrazumjeva da teren ne smije da bude zasjecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rješavanje nivelacije objekta potrebno je primjeniti denivelaciju osnove.
- **Slobodan prostor oko objekta treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen.** Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata partera prirodnim odlikama terena. Prilikom izbora materijala za popločanje i izgradnju elemenata kao što su podzidi, ogradni zidovi, stepenice, rampe koristiti pre svega prirodne materijale svojstvene ambijentu u kojem se objekat podiže. Za izgradnju suhozida i podzida važe uslovi definisani u tački 5.15. *Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida*. Popločavanje dvorišta može biti od betonskih, kamenih i keramičkih zastora. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela uraditi na način dat u tački 7.1.4. *UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina*, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- **Glavni kubus objekta mora da bude jednostavan kvadar.** Glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika maksimalne spoljne dimenzije do 8x16 m. (*vidi Sliku 53*). Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji.
- **Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter.** Za obradu fasada koristiti kamen svojstven podneblju u kojem se gradi. Malterisani djelovi fasade moraju da bude bojani ili bijelom bojom ili prigušenim bojama srodnim bojama iz prirode. Moguće je da se zid fasade radi i u kombinaciji kamena i maltera.
- **Kao krovni pokrivač kosih krovova** obavezno se moraju koristiti kupa – kanalice ili mediteran crijep.
- **Arhitektura koja generalno odstupa od principa ambijentalne izgradnje je neprihvatljiva.** Pod ovim se podrazumjeva:
  - izgradnja objekata predimenzionisanih gabarita sa više od dvije etaže,
  - postavljanje objekata na teren usjecanjem terena za osnovu kuće i prolaz oko nje,
  - upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija kao što su trovodni, poluobličasti, krovovi sa badžama i sl., kao i krovovi nagiba većeg od 23°,
  - upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala kao što su fasadreski opekarski proizvodi, vještači kamen, upotreba betonske ukrasne galanterije. Boja malterisanih fasadnih površina treba da bude ili bijela ili neki od prigušenih tonova srodnih bojama iz prirode,
  - isključena je upotreba krovnih pokrivača kao što su tegola, lim, biber, ravan ili betonski crijep i sl.,
  - Arhitektura partera koja nije prilagođena prirodnom terenu i karakteru podneblja, npr. zabranjena je zatalasana („šumadijska”) obrada tla dvorišta.

### 4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta objezbediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili garažama (GM) u sklopu ili van objekta, na osnovu tačke *Infrastruktura- saobraćaj*. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekata.

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

### 5. Ograđivanje

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi mogu se ograđivati uz sljedeće uslove:



- parcele se mogu ograđivati ogradom čiji je zidani dio maksimalne visine do 1,6m (računajući od kote trotoara ili konačno nivelisanog i uređenog terena),
- ograda se postavlja na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar urbanističke parcele koja se ograđuje,
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti urbanističke parcele koja se ograđuje.

## USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE ZA OBNOVU, REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU

### **Dozvoljeni arhitektonski pristupi obnove, rekonstrukcije i izgradnje kuća16**

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja. Potreban je **veći stepen profesionalizacije pri projektovanju** i izboru pristupa u obnovi seoskog graditeljskog nasljeđa.

#### **Restauracija**

Restauracija je postupak obnavljanja objekta u kome se teži postizanju njegovog nekadašnjeg izgleda, ili ukoliko ih je kroz različite periode bilo više, onda postizanju onog izgleda koji je bio najvrjedniji, najmarkantniji, ili koji se nadeže održao, ili koji je zabilježen kao onaj koji svojom fizionomijom daje identitet objektu. Riječ je, u slučaju paštrovskih sela, o obnavljanju prije svega spoljašnjosti objekta, njegovih likovnih svojstava i estetskog efekta. Restauracija je postupak koji je dodiran sa restitucijom, opravkom, održavanjem, unaprjeđivanjem, vraćanjem na dobro staro stanje i sl. To je postupak koji je nezaobilazan u svim radovima čuvanja graditeljskog nasljeđa. Postupak je dobar za primenu kako kod obnove tako i kod rekonstrukcije. Postupak može da se kombinuje i sa drugim postupcima koji sa dalje navode.

#### **Manirizam**

Manirizam predstavlja izgradnju po uzoru na tradiciju kako bi se, u određenom lokalnom ili regionalnom kontekstu poštovala prije svega oblikovna, a moguće je i druga obilježja dominantne arhitekture, bez obzira da li je ona vernakularnog ili profesionalnog porijekla. Postupak je prisutan u svim sredinama koje njeguju regionalizam kao jednu od svojih duhovnih orijentacija. Osnovna odlika ovog pristupa, kada je riječ o pojasu sela u zaleđu, jeste da se nova izgradnja ili rekonstrukcija, bazira na tektonici, geometriji, plastici, materijalima i sl., jednom rječju na rječniku i gramatici tradicionalne graditeljske baštine. Kada je riječ o obnovi starih objekata, o manjim intervencijama kao što su dogradnje aneksa, podizanje novog sprata, ili o sasvim malim intervencijama na suvomeđama, parteru itd., poštovanje tradicionalnih uzora je i najjednostavniji i najdjelotvorniji postupak.

#### **Citiranje**

Citiranje je prenošenje samo jednog djela nekog postojećeg vrijednog detalja na nov objekat, ali na takav način da je sasvim jasno da se radi o svojevrsnoj pozajmici. Citiranje je stari postupak, rođen još u vrijeme romantizma i kasnije obilato korišćen u postmodernoj arhitekturi, u kome se izvjesni detalji, fragmenti, materijali, tekstura i sl. prenose iz jedne arhitekture u drugu. Citiranjem može vrlo uspješno da se uspostavlja veza između vernakularne arhitekture i profesionalne arhitekture.

#### **Stilizacija**

Stilizacija je postupak u kome se određeni arhitektonski stil ili manir svodi na karakteristične forme, pojednostavljuje se ili se izvjesna originalna svojstva u manjoj ili većoj mjeri isključuju ili apstrahuju.



U slučaju stilizacije narodnog neimarstva, jedna od važnih odlika novog stilizovanog objekta jeste primjena tradicionalnih građevinskih materijala. Stilizovrani objekat može u zavisnosti od postupka više ili manje da odgovara stilskom predlošku koji je korišćen kao inspiracija. Postoji opasnost da uprkos težnji da se novi objekat "postroji u red sa starim", vizuelni efekat izostane, da novi objekat bude "... neodređeno završen,... da izgleda ogoljeno pored svojih dovršenih susjeda".

### **Transpozicija**

Transponovanje je postupak sličan stilizaciji, jedino što se oslanja na savremene, a ne na tradicionalne materijale. Time se novo djelo još više udaljava od svog predloška, ali je i dalje njegovo oblikovno porijeklo sasvim jasno. Jedan od dobrih primjera ovog postupka je kompleks hotela "Slovenska plaža".

### **Ozelenjavanje**

Tradicionalne forme ozelenjavanja kuće, a to su odrina za lozom, cvijeće, i poneko drvo u nekom od dvorišta, mogu da budu dopunjene i drugim oblicima. Ozelenjavanje ima prije svega za cilj da oplemeni i umekša na izvjestan način nekad oštru arhitekturu. Njegova druga, vrlo zahvalna funkcija leži u sakrivanju izvjesnih nedostataka objekta, u svojevrsnom maskiranju. Treća funkcija je stvaranje povoljnih mikroklimatskih uslova u kući i oko nje.

## **Neprihvatljivi arhitektonski pristupi**

### **Kontrastiranje i suprotstavljanje**

Kontrastiranje novog u odnosu na staro je postupak koji je potpuno neprihvatljiv. Riječ je o navodnom traženju kontinuiteta sa starim objektom kroz sasvim drugačiji estetski sistem, kroz drugu stilsku orijentaciju.

### **Nametanje ličnog stava**

Neprihvatljiv je pristup nametanja ličnog estetskog ili arhitektonskog stava nezavisno od istorijskog i ambijentalnog konteksta. Česti su pokušaji opravdanja ovakvog pristupa "... potrebom da i naše vrijeme ostavi svoj trag...". To je, naravno, svojevrsno licemjerje i arhitektonska arogancija kojom

autor pokušava da saopšti kako njegovo savremeno djelo nije ništa manje vrijedno od istorijskih situacija u kojima se novo gradi. Ovaj postupak nije toliko svojstven malim objektima, ili skromnim ansamblima, koliko velikim građevinskim zahvatima.

### **Ignorisanje istorijskog konteksta**

Ignorisanje istorijskog konteksta, iako ima sasvim drugačiji korjen, može da vodi arhitektonskom rezultatu koji je vrlo sličan prethodno pomenutom nametanju sopstvenog stava. Nepoznavanje prije svega kulturnih i istorijskih okolnosti kraja, neshvatanje narodnog graditeljstva, neuočavanje izvornih konstruktivnih, funkcionalnih, materijalizacionih ili estetskih svojstava, jesete najbolja podloga da se prilikom dodavanja novih objekata, ili rekonstrukcije i obnove, naprave takve greške koje će trajno, ili za duže vrijeme oskrnaviti autentičan ambijent<sup>17</sup>.

### **Pomodna i pretenciozna arhitektura**

Neprihvatljivo je forsirano pomodarstvo koje se sastoji u zastupanju samo one i jedino one arhitekture koja je trenutno u modi. Ta težnja može podjednako da dolazi od projekatanta nesvjesnih vrijednosti lokalnog nasljeđa, kao i od investitora koji su u ambijent tog nasljeđa pristigli ne zato što ga poštuju već iz drugih, najčešće lukrativnih razloga. Vrlo bliska pomodnoj arhitekturi je i ona koja se radi na bazi stranih materijala koji su u modi, koji su skupi i kvalitetni, koji daju "lijep", a u suštini pretenciozan objekat koji svojim izgledom želi da zasjeni, da potisne staro neimarstvo i da ga na izvjestan način potcjeni.

### **Primjena neprikladnih materijala**

U vezi sa prethodnim je i jedna od opasnosti koju treba posebno naglasiti, a to je primjena neodgovarajućih građevinskih materijala, kao što su beton, metal, staklo, opeka itd. Ovdje nije



riječ o prirodnoj ili čak ponegdje i nužnoj primjeni onih savremenih materijala koji su strani ambijentu, ali koji se u ograničenoj količini iz različitih razloga kao što su sigurnost, stabilnost, rezistentnost na razne uticaje, seizmička otpornost i slično, moraju primjeniti. Riječ je o sasvim drugačijoj primjeni. Riječ je o upotrebi ovih materijala bilo za formiranje osnovnog korpusa zgrade, ili naglašavanje nekih partija na njoj, ili za isticanje nekih posebnih elemenata i detalja, znači riječ je o primarnoj materijalizaciji koja nije usklađena sa ambijentom<sup>18</sup>. Druga ozbiljna opasnost je primjena betonske galanterije - "balustera" za balkonske i stepenišne ograde, "žardinijera" u obliku labuda, betonskih "saksija" koje imitiraju one iz starog Rima, "antičkih" stubova i stubića za pergole, lažnih dorskih timpanona itd. Betonska galanterija omogućuje brzu i nekorektno profitabilnu finalizaciju objekta, svojim naglašenim sinergetskim dejstvom odgovara lošem ukusu djela gostiju, ali za sobom ostavlja najteži kič i gadžet, kao ključnu estetsku kategoriju.

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA UREĐENJE POVRŠINA POD ZELENILOM I SLOBODNIH POVRŠINA**

### **Površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama za turizam - turistička naselja - (TN1)**

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina vršiti po principima uređenja parkovskih površina, a rješenjem obezbjediti prepoznatljivost i ekskluzivnost svake pojedinačne vile. Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom u zavisnosti od uslova definisanih u poglavlju 5. *Uslovi za uređenje prostora.* Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena izbor sadnog materijala i parterno uređenje prilagoditi funkciji bazena i zaštiti njegove konstrukcije. Parkinge popločavati prije svega kamenim pločama, ali je moguća i primjena drugih materijala: betonske, behaton ploče, štampani beton ili raster elementi beton-trava, a podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 - 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. U kompleksu svake vile treba predvidjeti: staze, osvjetljenje, klupe, korpe za otpatke, mjesta i odgovarajuću opremu za odmor korisnika i za igru djece. Širina staza je minimum 1,2 m, a popločavati ih kamenim, betonskim ili behaton pločama ili štampanim betonom.

### **Smjernice za uređenje površina pod zelenilom**

Predloženi sadni materijal ili slične vrste koristiti uz poštovanje prethodno navedenih uslova i sljedećih smjernica:

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

## Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

- o divlji kesten (*Aesculus hippocastanum*)
- o mirta (*Myrtus communis*)
- o planika, maginja, manjuga (*Arbutus unedo*)
- o oleander (*Nerium oleander*)
- o kamelija (*Camellia japonica*)
- o maslina (*Olea europaea*)
- o pitomi kesten (*Castanea sativa*)
- o divlja maslina (*Olea silvestris*)
- o rogač (*Ceratonia siliqua*)
- o zelenika (*Phyllirea latifolia*)
- o limun (*Citrus limona*)
- o komorika (*Phyllirea media*)
- o grejpfrut (*Citrus maxima*)
- o tršlja, trišlja, krmela, lantisk (*Pistacia lentiscus*)
- o mandarina (*Citrus nobilis*)
- o pitosporum (*Pittosporum tobira*)
- o pomorandža, narandža (*Citrus sinensis*)
- o badem (*Prunus amygdalus*)
- o dunjarica (*Cotoneaster horisontalis*)
- o rašeljka, magriva (*Prunus mahaleb*)
- o dunjarica, mušmulica (*Cotoneaster integerrima*)
- o nar, mogranj (*Punica granatum*)
- o dlakava dunjarica (*Cotoneaster tomentosa*)
- o prnar, oštrikar (*Quercus coccifera*)
- o nješpula, japanska mušmula (*Eriobotrya japonica*)
- o hrast crnika, česmina, česvina (*Quercus ilex*)
- o smokva (*Ficus carica*)
- o tršljika (*Rhamnus alaternus*)
- o božikovina, zelenika (*Ilex aquifolium*)
- o muginja (*Sorbus aria*)
- o lovor, lorber (*Laurus nobilis*)
- o brekinja (*Sorbus torminalis*)
- o očenašica (*Melia azedarach*)
- o štitasta muginja (*Sorbus umbellata*)
- o mimoza (*Mimosa pudica*)
- o tamaris (*Tamarix sp.*)
- o murva, bijeli dud (*Morus alba*)
- o žižula, zinzula (*Ziziphus jujuba*)
- o murva, crni dud (*Morus nigra*)

### Četinarske vrste:

- o čempres (*Cupressus sempervirens var. pyramidalis*)
- o brucijski bor (*Pinus brutia*)
- o čempres (*Cupressus sempervirens var. horisontalis*)
- o primorski bor (*Pinus maritima*)
- o primorska somina (*Juniperus phoenicea*)
- o dalmatinski crni bor (*Pinus nigra ssp. dalmatica*)
- o pukinja (*Juniperus macrocarpa*)



o piniya, pinj, pinjol, pin, bor pitomi (*Pinus pinea*)

**Puzavice:**

o aktinidija, kivi (*Actinidia argusta*)

o ljepljivo pasje grožđe (*Lonicera glutinosa*)

o bugenvila, bogumila (*Bougainvillea spectabilis*)

o božje drvce (*Lonicera implexa*)

o skrobut, mirisava vitina (*Clematis flammula*)

o brkva, lustrika (*Periploca graeca*)

o klematis (*Clematis x jackmanii*)

o tetivika (*Smilax aspera*)

o bršljan (*Hedera helix*)

o kampsis, tekoma (*Tecoma radicans*)

o orlovi nokti (*Lonicera caprifolium*)

o japanska visterija (*Wisteria floribunda*)

o zapletina (*Lonicera etrusca*)

o visterija, glicinija (*Wisteria sinensis*)

**Perene:**

o veliki vrijes, uljika (*Erica arborea*)

o krkavina, monjen, slatkokita (*Rhamnus alaternus*)

o lavanda (*Lavandula spicata*)

o žukva, žuka, brnistra (*Spartium junceum*)

o lavanda (*Lavendula officinalis*)

o ljekovita žalfija, kadulja (*Salvia officinalis*)

o divlja ruža, šipak (*Rosa canina*)

o juka (*Yucca filamentosa*)

o ruzmarin (*Rosmarinus officinalis*)

**Palme:**

o mala žumara, niska žumara (*Chamaerops humilis*)

o *Trachycarpus nanus*

o kanarska datula (*Phoenix canariensis*)

o kalifornijska lepezasta palma (*Washingtonia robusta*)

o datula, urma (*Phoenix dactylifera*)

o končasta vašingtonija (*Washingtonia filifera*)

o visoka žumara (*Trachycarpus fortunei*)

**Sukulente:**

o agava (*Agave americana*)

## INFRASTRUKTURA

### SAOBRAĆAJ

#### Parkiranje

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativima:

**Tabela 25.: Normativi određivanje potrebnog broja parking mjesta**

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STANOVANJE	1.1 PM ili GM stanu
APARTMANI	1.0 PM ili GM apartmanu
HOTELI I RENT -A- VILE	1 PM ili GM dva ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM ili GM 75 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM ili GM četiri stolice
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

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

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

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,

- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,

- PGL 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 %,

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža mora biti i u više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena namijenjenog za garažu ne može biti veća od 3,0 m, a svjetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

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 pokrivenene.

Površina iznad ravnog krova podzemne garaže mora se urediti kao pješačka površina sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Tehničkim rješenjem i izborom odgovarajućeg zelenila obezbjediti zaštitu hidroizolacije i konstrukcije krova podzemne garaže.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

## VODOVOD I KANALIZACIJA

### Odvođenje otpadnih voda

Detaljnim urbanističkim planom predviđa se rekonstrukcija postojeće kanalizacione mreže, te njeno proširenje radi priključivanja već izgrađenih, kao i planiranih objekata. U planiranju



budućeg stanja kanalizacije, težnja je bila što više poštovati i izgrađenu mrežu sa revizornim oknima, i već postojeće trase cjevovoda. Zato što je postojeća pumpna stanica Kamenovo u lošem stanju i sa novoplaniranim objektima nedovoljnog kapaciteta, predviđa se i njena rekonstrukcija - izgradnja adekvatne stanice. Prilikom planiranja kanalizacione mreže vodilo se računa da se cijeli posmatrani prostor pokrije kanalizacionom mrežom vodeći računa o padu terena. Planirana nova mreža je od rebrastog polietilena, minimalnog prečnika 250 mm. Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase je potrebno postaviti reviziona okna.

### **Odvođenje atmosferskih voda**

Usvojeni prosječni pad kanala je od 1.5 do 2.0%. Važan faktor u planiranju, projektovanju, izvođenju i održavanju atmosferskih kanala, je da se spriječi izlivanje fekalne kanalizacije u atmosfersku što otežava održavanje atmosferske kanalizacije i dovodi do direktnog zagađenja mora ili nekog drugog prirodnog recipijenta. Kao što je već navedeno planira se odvođenje kišnih voda sa betonskih površina i krovova, te saobraćajnica u atmosfersku mrežu zatvorenih podzemnih cijevi.

Za ovo područje se planira izgradnja novih atmosferskih kanala uz formiranje mreže odvođenja atmosferskih voda koja će pratiti pad ovog područja prilagođavajući se položaju ulica. Atmosferska Mkanalizacija je planirana od PEHD cijevi prečnika 250 mm, 300 mm, 400 mm, 500 mm, 600 mm, 700 mm, 1000 mm i 1200 mm. Ukupna dužina planirane atmosferske kanalizacije iznosi 4270 m, dok je cijelo predmetno područje podjeljeno na 28 podslivova. Površina ukupnog slivnog područja iznosi 37,14 ha.

Predviđeno je ukupno 9 ispusta od čega će za 5 ispusta recipijent biti potok „Vrlještica“, za 3 potok „Dobra voda“, dok će za jedan ispust recipijent biti more.

### **ELEKTROENERGETSKA MREŽA**

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

### **TELEKOMUNIKACIONA MREŽA**

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ( “Sl list CG”, br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( “Sl list CG”, br.33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ( “Sl list CG”, br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( “Sl list CG”, br.59/15)



- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "Sl list CG", br.52/14)

## OSTALI USLOVI

1. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
2. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list Crne Gore, broj 47/2012 od 07.09.2012. god.).
3. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).
4. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15).
5. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju 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“ br.48/13 i 44/15).
6. 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) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. U slučajevima kada je potrebno izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na glavni projekat investitor treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.
7. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).
8. Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .



9. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata.

#### **Napomena:**

Članom 62 a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „ Službeni list Crne Gore” br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica. Stavom 7 istog člana Zakona, propisano je da ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stave 5 ovog člana u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore „ 23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Polazeći od citiranih zakonskih normi, ovo ministarstvo konstatuje da su sastavni dio ovih uslova, grafički prilozi, izvodi iz plana, kao i tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije i mišljenja dobijena od strane sledećih nadležnih institucija:

- Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, br. 101-1556/1-02-516/2 od 18.09.2017.godine u kojem je izdato mišljenje za izgradnju objekata turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP 1, Blok 1, koju čine katastarske parcele , br. 280/1, 280/3, 280/4, 280/5, 293, 290 i 291 sve K.O.Sveti Stefan u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo-Vrijesno „ Opština Budva, da je nosilac projekta obavezan da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („ Službeni list CG „ br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu.
- Akt D.O.O. „ Vodovod i kanalizacija „ Kolašin, br. 01-5701/2 od 15.09.2017.godine.

Shodno članu 62 a stav 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kojim je utvrđeno da ako nadležni organ ne dostave uslove u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovo ministarstvo je utvrdilo da u zakonom utvrđenom roku od 10 dana od dana urednog prijema zahtjeva, nijesu dostavljeni tehnički uslovi, od strane sledećih nadležnih organa:

- Aktom, br. 1055-1901/5 od 06.09.2017.godine, ovo ministarstvo je postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore „ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), od nadležnog organa, Opština Budva-Sekretarijat za gradsku infrastrukturu i ambijent, tražilo izdavanje saobraćajnih uslova, ali isti nijesu dostavljeni - dostavnica, br. 1055-1901/5 od 08.09.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca sa pečatom pošte od 11.09.2017.godine.
- Aktom, br. 1055-1901/6 od 06.09.2017.godine, ovo ministarstvo je postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore „ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), od nadležnog organa, Opština Budva-Sekretarijat za privredu i finansije, tražilo izdavanje vodnih uslova, ali isti nijesu



dostavljeni - dostavnica, br. 1055-1901/6 od 08.09.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca sa pečatom pošte od 11.09.2017.godine.

Aktom, br. 1055-1901/3 od 06.09.2017.godine, ovo ministarstvo je postupajući u smislu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore „ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), od nadležnog organa – Ministarstvo unutrašnjih poslova – Direktorat za vanredne situacije –Podgorica, tražilo dostavljanje mišljnje u dijelu obezbjeđenja mjera zaštite od požara, shodno čl. 85, 86 i 88 Zakona o zaštiti i spašavanju („Službeni list Crne Gore „ br. 86/09 i 40/11) i članu 13 a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore „ br. 26/10 i 48/15), ali isto nije dostavljeno - dostavnica, br. 1055-1901/3 od 08.09.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca od 11.09.2017.godine.

Obradile:

Nataša Pavićević *NP*

Olja Femić *Femić*

Ljubica Božović *LB*

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**

Milica Abramović



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)33/403-184, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: [tehnickaskuzba@vodovodbudva.me](mailto:tehnickaskuzba@vodovodbudva.me)

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 1055-1901/4 od 06.09.2017. godine, naš broj 01-5701/1 od 11.09.2017. godine, koji je podneo Direktorat za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **KAŽANEGRA ILIJA** iz Pržna, izdaju se:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
PODGORICA

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

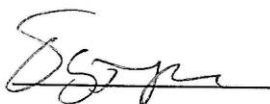
Plan broj:	20.09.2017		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
1055	-1901/8		

Za katastarske parcele broj: 280/1, 280/3, 280/4, 280/5, 293, 290 i 291 KO Sveti Stefan, urbanistička parcela broj UP 1, blok 1, DUP Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno, na kojoj je nacrtom Urbanističko tehničkih uslovi izdatim od strane Direktorata za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, predviđena izgradnja objekta turističkog naselja, 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:

- Da bi se planirani objekat priključio na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu neophodno je na osnovu urađenog i revidovanog projekta, izgraditi, DUP-om i tehničkim uslovima, planiranu infrastrukturu (potisni cjevovod od postojeće hidrostanice „Vala“ do planiranog rezervoara, rezervoar Kamenovo I, gravitacioni vodovod od planiranog rezervoara do predmetne UP, gravitacioni fekalni kanalizacioni cjevovod od predmetne UP do postojeće fekalne kanalizacije, potisni cjevovod od CS Kamenovo do postojeće fekalne kanalizacije uz rekonstrukciju CS Kamenovo). Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od strane ovlašćenog nadzornog organa.

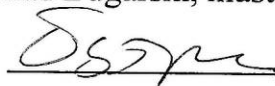
Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatog nacrta Urbanističko – tehničkih uslova broj 1055-1901/4 od 06.09.2017. godine.

SLUŽBA ZA PLANIRANJE  
I PROJEKTOVANJE



SEKTOR ZA  
PLANIRANJE, ORGANIZACIJU  
I RAZVOJ

Nenad Bugarski, mast. inž. Marko Radoman





Podnosioac zahtjeva: Kažanegra Ilija

Katastarska parcela: 280/1, 280/3, 280/4, 280/5, 293, 290 i 291, Katastarska opština: Sveti Stefan

Urbanistička parcela: UP 1, DUP: Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno

**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 sa mogućnošću daljinskog očitavanja i daljinskog zatvaranja ili kao kompaktna cjelina ili sa odovjenim ventilom za daljinsko zatvaranje (odluka broj 01-5749/1 od 28.10.2014. 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. Za priključke veće od  $\varnothing 2''$  (DN 50 mm) predvidjeti kombinovane vodomjere koji se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera na daljinsko očitavanje sa ventilima.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Ukoliko hidrostatički 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  $\varnothing 1/2''$  (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

**Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:**

1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja kanalizacionog priključka pridržavati se postojećeg standarda. Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, sa tim da prečnik cijevi ne može biti manji od DN 160 mm.
3. Prvo reviziono okno od objekta izvesti na minimum 1 m (jedan metar) od građevinske linije. Priključak od revizionog silaza pa do kanalizacione mreže izvesti padom od 1 do 6 % upravno na ulični kanal.
4. Pri projektovanju voditi računa da najmanja visinska razlika između kote dna kanala i kote prostorije koja se priključuje na kanalizaciju mora biti  $H = J \times L$ , gdje je J udruženi pad priključka, a L rastojanje (ako nema kaskade). U slučaju kaskade ova visina se povećava za visinu prekida pada u priključnom revizionom oknu.

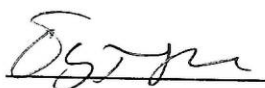


5. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. vršiti preko taložnika i separatora masti.
6. Ukoliko ne postoje uslovi da se objekat priključi na fekalnu kanalizacionu mrežu, investitor je u obavezi da izgradi septičku jamu sa bioprečišćivačem ili vodonepropusnu septičku jamu sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste, za koju je dužan da priloži elaborat u Glavnom projektu. Kapacitet iste predvida projektant, a DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva izdaje saglasnost na Glavni projekat.

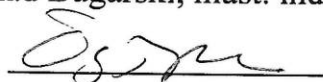
**Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:**

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.

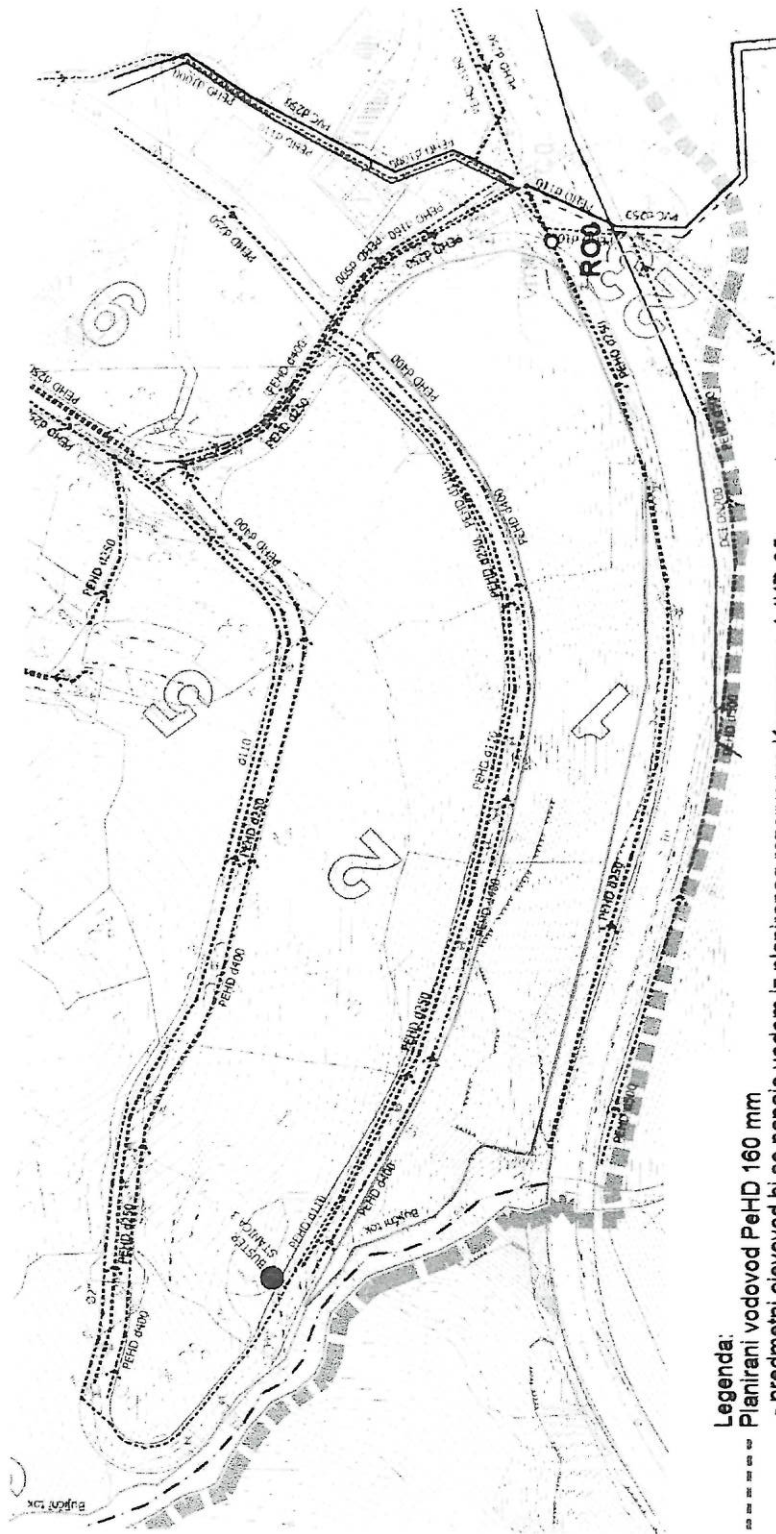
**SLUŽBA ZA PLANIRANJE  
I PROJEKTOVANJE**



**SEKTOR ZA  
PLANIRANJE, ORGANIZACIJU  
I RAZVOJ**  
Nenad Bugarski, mast. ind. inž.







**Legenda:**

- Planirani vodovod PeHD 160 mm
- predmetni cjevovod bi se napajao vodom iz planiranog rezervoara Kamenovo 1 (KD 95 m.n.m.) koji bi se punio planiranim potisnim cjevovodom od postojeće HS "Vala" (Buster stanica 1) uz rekonstrukciju iste, a sve u skladu sa planskom dokumentacijom
- Planirano mjesto priključka na planirani vodovod
- Planirana vodomjerna šahta
- Postojeća fekalna kanalizacija
- Planirana fekalna kanalizacija PVC 250 mm
- predmetni krak bi se priključio na postojeći kolektor koji završava u PS Kamenovo koja nije u funkciji
- za funkcionalnost planirane fekalne kanalizacije potrebno je rekonstruirati postojeću PS Kamenovo (osposobliti je i izgraditi potisni cjevovod do postojeće fekalne kanalizacije u skladu sa planskom dokumentacijom)
- ROO Planirano mjesto priključka na planiranu fekalnu kanalizaciju

Datum: 13.09.2017.  
Obrada:

*Z. Kacan*





Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE  
Broj :101-1556/1-02-516/2  
Podgorica, 18.09.2017.godine  
NR

Primljeno: 21.09.2017			
Org. jed.	Broj	Pulog	Vrijednost
1055-	1901	g	

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj UPI 1055-1901/2 od 11.09.2017.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističkog naselja, na urbanističkim parcelama UP 1, Blok 1, koju čine katastarske parcele br. 280/1, 280/3, 280/4, 280/5, 293, 290 i 291sve K.O. Sveti Stefan u zahvatu Detaljnog Urbanističkog projekta „Pržno-Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno“, Opština Budva, u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije investitoru Kažanegra Ilije iz Pržna, 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), 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 „vikend naselja, hotelske komplekse i turistička naselja, kao i njihovi prateći sadržaji“ - redni broj 14. Turizam i rekreacija, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

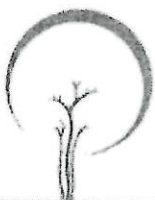
Imajući u vidu navedeno, a obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja, to je neophodno da se urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta, **nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.**

Obradio:

Nikola Raičević, spec.zaš.živ.sred.

Pomoćnik direktora

Ilija Radović, dipl.inž.tehnol.

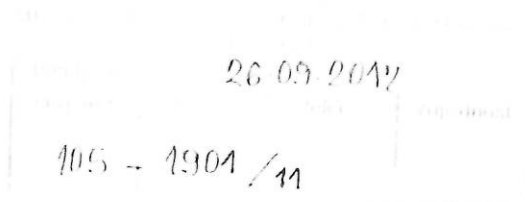


AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500  
Fax: +382 20 618 250 • epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me



Crna Gora  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za privredu  
Broj : 041-01-U-663/2  
Budva, 15.septembar 2017.godine



Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama (»Službeni list RCG«, br.27/07 i »Službeni list CG«, br. 32/11, 48/15), člana 18. Zakona o upravnom postupku (»Sl. list CG«, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i DUP-a »Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno«, Sekretarijat za privredu d o n o s i :

## R J E Š E N J E O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Za izradu tehničke dokumentacije za **odvođenje otpadnih i atmosferskih voda** za izgradnju Turističkog naselja UP1, Blok 1, koju čine k.p.280/1, 280/3 280/4, 280/5, 293, 290 i 291 sve KO Sveti Stefan, u zahvatu DUP-a »Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno, investitora **Kažanegra Ilije iz Pržna**, utvrđuju se slijedeći uslovi:

1. Obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina, gdje postoji rizik takve pojave, **a posebno iz kuhinje, preko taložnika-separatora masti i ulja**;

2. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (»Sl. list CG«, br. 45/08);

3. Način i postupak za ispitivanje kvaliteta otpadnih voda treba predvidjeti u skladu sa članovima (od 24 do 34 ) navedenog Pravilnika, koji propisuju ovu oblast;

4. Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;

5. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje J.P. »Vodovod i kanalizacija« Budva;

6. Planiranim radovima ne smije se smanjivati niti ugrožavati tok bujičnog potoka, odnosno njegovu funkciju prirodnog dotoka nanosa u zonu plaža i obavezno je održavanje i čišćenje korita uzrokovana radovima;

7. Propusti vodotoka iznad radova, moraju biti projektovani tako da se onemoguću njihovo zapušavanje i dimenzionisani tako da se ne poremeti postojeći hidraulički režim tečenja;

8. Zabranjeno je da se hidrotehničkim i drugim radovima vrši sužavanje korita i zagušivanje propusta;

9. Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parcela) vodotoka u drugu namjenu;

10. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja radova odlagati na način koji neće stvoriti negativne uticaje na postojeći režim vodotoka i odnositi ih na plažu i u more;

11. Iz korita vodotoka ukloniti eventualne ispuste otpadnih voda;

12. Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama i

13. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podniet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.

## O b r a z l o ž e n j e :

Ministarstvu održivog razvoja i turizma Crne Gore, obratio se Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva i prosljedio zahtjev Kažanegra Ilije iz Pržna za izdavanja urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta turističkog naselja, na UP1, Blok 1, koju čine k.p. 280/1, 280/3 280/4, 280/5, 293, 290 i 291 sve KO Sveti Stefan, u zahvatu DUP-a »Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno« (»Sl.list CG – opštinski propisi«, br.19/10).

Na osnovu člana 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), Ministarstvo je, u cilju pribavljanja vodnih uslova po službenoj dužnosti, uputilo zahtjev broj 1055-1901/6, od 06.09.2017. godine, Sekretarijatu za privredu opštine Budva, na nadležno rješavanje, br.041-01-U-663/1 od 11.09.2017.godine.

Uz zahtjev je priložen:

1.Nacrt urbanističko–tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta za pružanje usluga hrane i pića naUP 1, Blok 1, u zahvatu DUP-a »Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno«, a

2. DUP pribavio je Sekretarijat.

Uvidom u DUP »Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno«, vidi se da predmetna UP se graniči sa potokom na kat.parceli 1893/1 pa treba preduzeti sve mjere kako bi se vodeni tok zaštitio. U Detaljnom urbanističkom planu »Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno«, u dijelu »Zaštita voda«, zaštititi voda od zagađenja dat je prioritetni zadatak, koji će se sprovoditi primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:

- prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije DUP Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);

- otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;

- mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;

- obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05).

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za utvrđivanje vodnih uslova, pa je na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28, Zakona o vodama odlučeno kao u dispozitivu.

Lokalna administrativna taksa ne plaća se, na osnovu člana 62a stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja..

v.d.Sekretara  
Marko Marković



Dostavljeno:

1x Ministarstvu održivog razvoja i turizma

1x Komunalnoj policiji

1x Arhivi

1x Predmet



list 04.

# TOPOGRAFKO- KATASTARSKI PLAN - ZONA ZAHVATA

**R 1:1000**



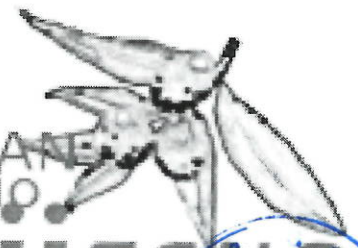
**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUDVA



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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
KAMENOVŌ - PRZNO II za dio

**KAMENOVŌ VRIJESNO**







list 08.

# PLANIRANO STANJE

## Površine pod zelenilom i slobodne površine

**R 1:1000**



**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUDVA



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




DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
KAMENOVO - PRZNC II za dio

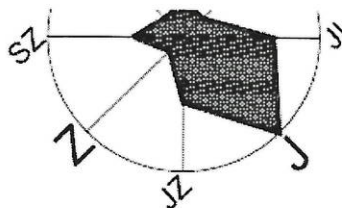
**KAMENOVO VRIJESNO**

















## LEGENDA:

### GRANICE

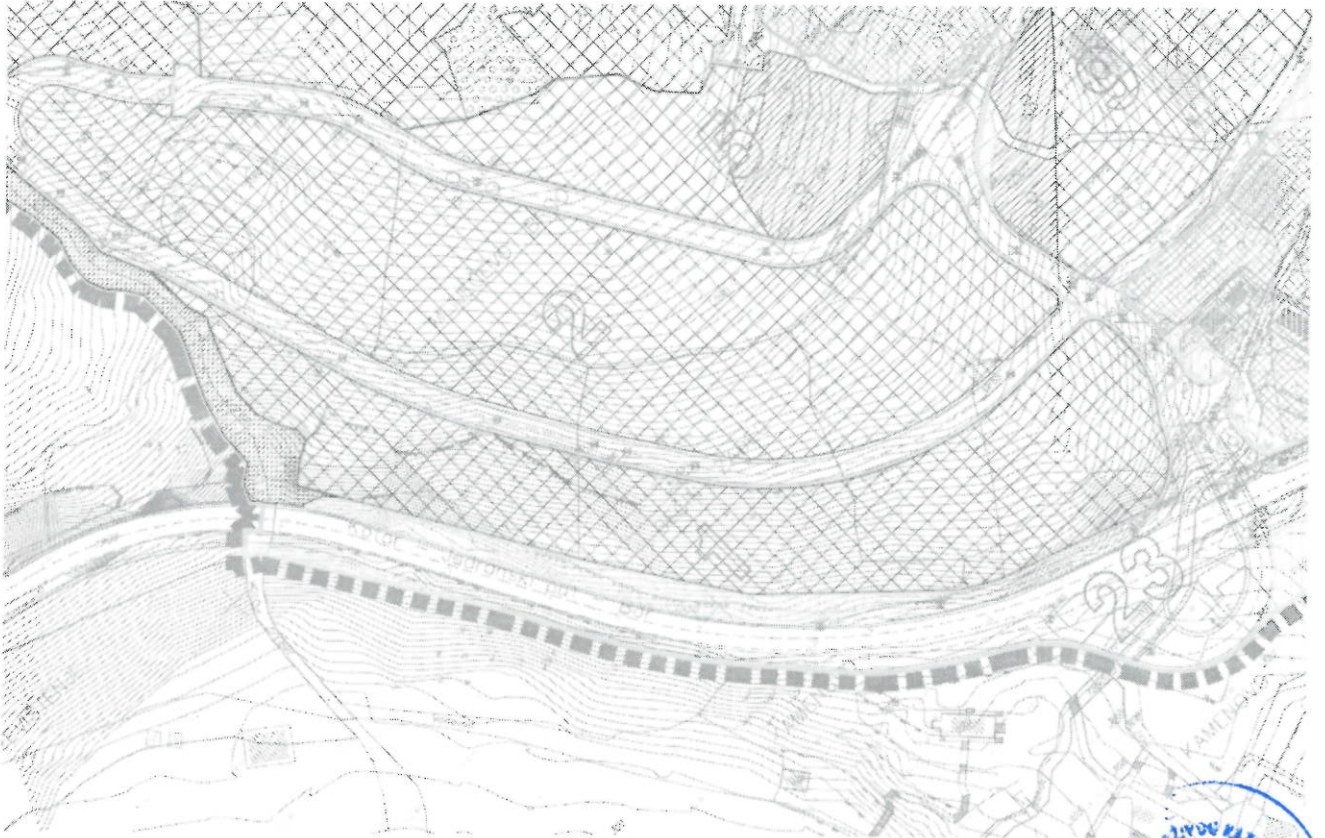
-  granica plana
-  zona tradicionalne seoske izgradnje
-  granica bloka



-  površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama stanovanja manje gustine
  - u zoni pretežne legalizacije - jednorodlični i višeporodlični niski i srednje visoki objekti - (SM1)
  - u zoni nove izgradnje - jednorodlični i višeporodlični niski i srednje visoki objekti - (SM2)
  - u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - postojeći objekti koji se ne uklapaju u ambijent starog sela - (SM4)
-  površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama stanovanja manje gustine
  - u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - postojeća tradicionalna seoska izgradnja - stare obnovljene ili neobnovljene tradicionalne kuće ili kućišta - (SM3)
  - u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - nova izgradnja u tradicionalnom maniru - (SM5)
-  površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama za turizam - hoteli (TH)
-  površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama za turizam - turističko naselje (TN1)
-  površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama za turizam - turističko naselje "Podvrljesno" (TN2)
-  gradske šume (ŠZ)
-  obradive površine - potkunjice (bašte, voćnjaci, vlnograd, maslinjaci) - (PO)
-  linearno zelenilo - (UJK)
-  površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama komunalnih servisa (vodovod i kanalizacija, elektroenergetska mreža i objekti, telekomunikaciona mreža i objekti i sl.) - (IO)
-  neregulirani vodotok - (VO)
-  regulirani vodotok - (VO)
-  jaruge
-  guvno
-  parking







list 09.

# PLANIRANO STANJE REGULACIJA I NIVELACIJA

**R 1:1000**



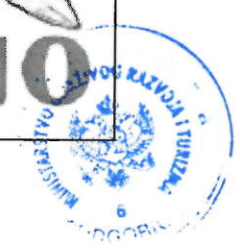
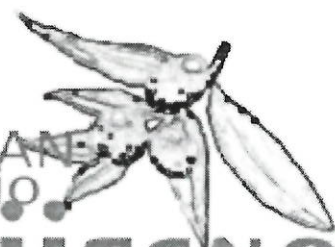
**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUDVA



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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
KAMENOVO - PRZNO II za dio

**KAMENOVO VRIJESNO**



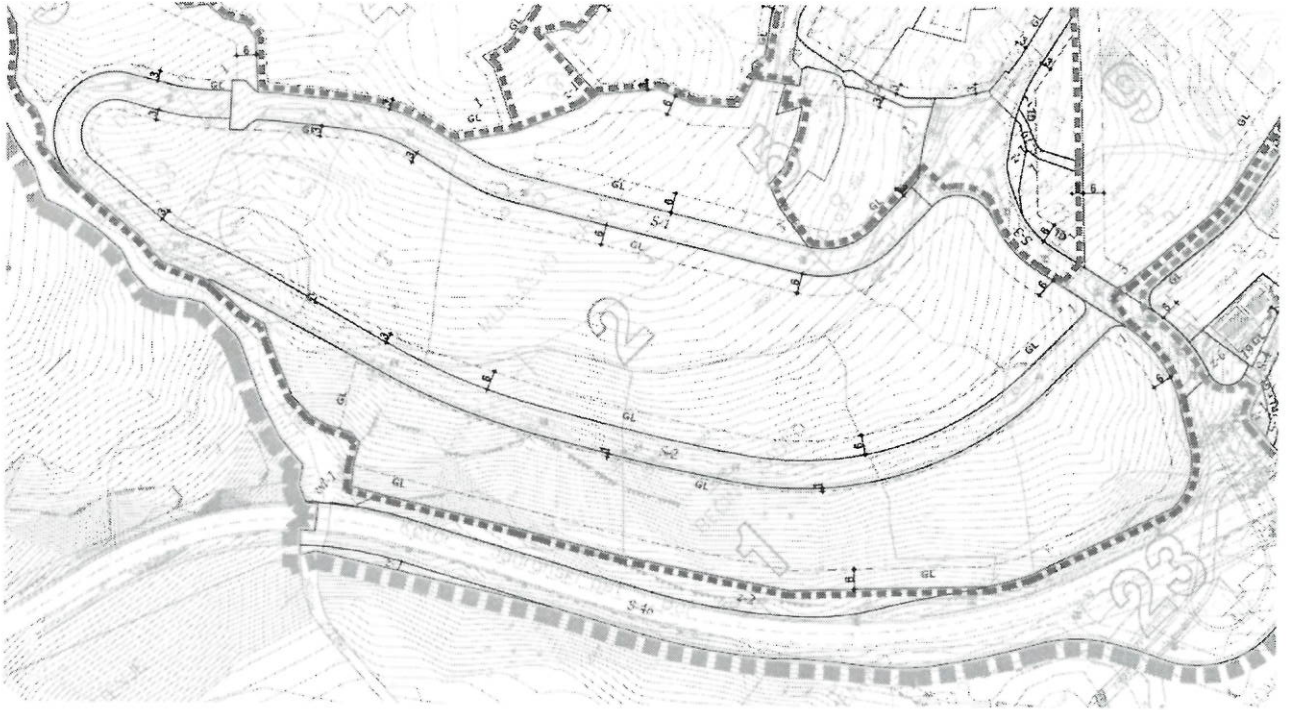


## LEGENDA:



	granica plana
	granica turističkog naselja
	zona pretežne legalizacije
	zona tradicionalne seoske izgradnje
	regulaciona linija
	građevinska linija
	regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom
	podzemna građevinska linija
	granica bloka
	granica urbanističke parcele
	granica katastarske parcele
<i>J-111</i>	broj urbanističke parcele u okviru bloka
<i>z-1</i>	broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
<i>k-1</i>	broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
<i>S-11</i>	broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
<i>vd-2</i>	broj urbanističke parcele vodne površine
<i>11/11</i>	broj katastarske parcele
<i>11</i>	broj bloka
<i>P1-11PM</i>	P (oznaka parkinga) - broj parking mjesta
	postojeći objekat







list 10.

# PLANIRANO STANJE PARCELACIJA I PREPARCELACIJA

R 1:1000



**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUDVA



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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
KAMENOVŃ - PRZNO II za dio

**KAMENOVŃ VRIJESNO**



## LEGENDA:

32



granica plana



granica bloka



granica urbanističke parcele



granica katastarske parcele

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

I-11

broj urbanističke parcele u okviru bloka

vd-1

broj urbanističke parcele vodne površine

111/11

broj katastarske parcele



broj bloka



postojeći objekat







list 11.

# PLANIRANO STANJE SAOBRAĆAJ-regulacioni i nivelacioni plan

R 1:1000



**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUDVA



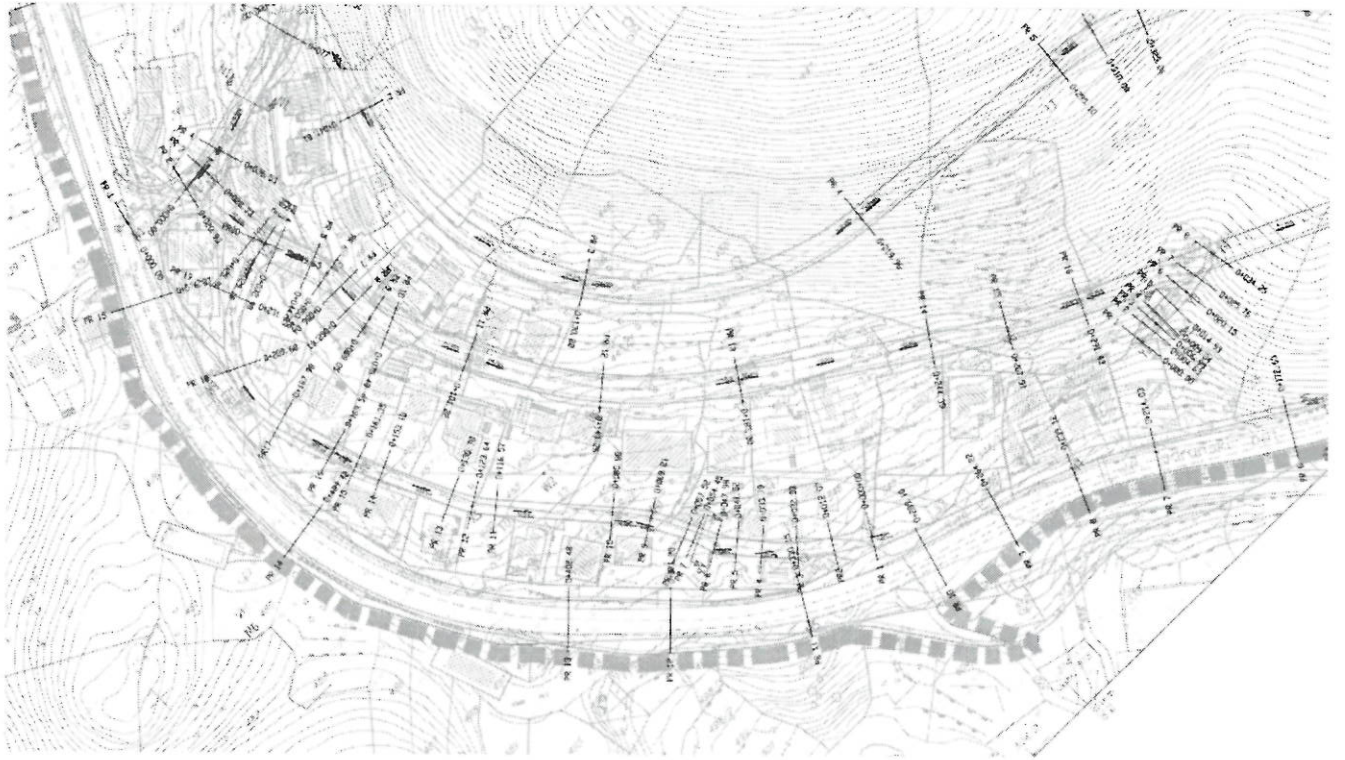
**OBRADIVAČ**  
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
KAMENOVO - PRZNO II za dio

**KAMENOVO VRIJESNO**







list 12.

# PLANIRANO STANJE SAOBRAĆAJ-POPREČNI PROFILI

R 1:100

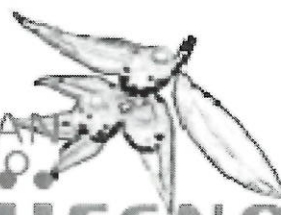


**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUOVA

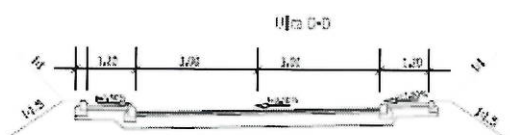
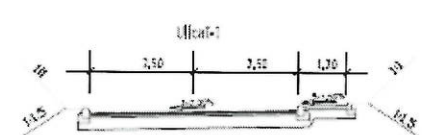
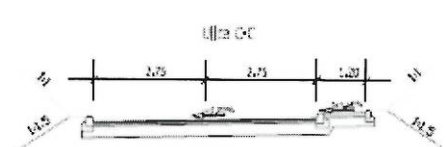
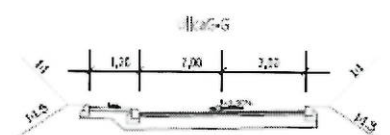
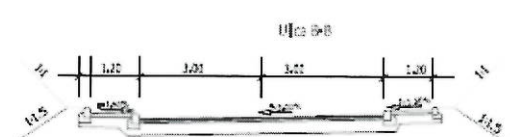
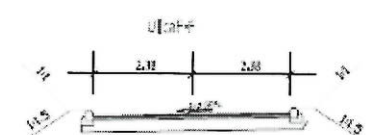
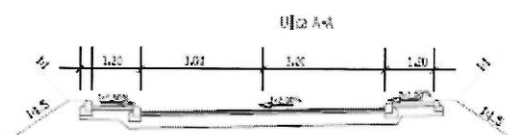
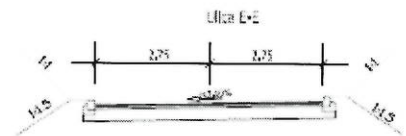


**OBRADIVAČ**  
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUOVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
KAMENOVÓ - PRŽNO II za dio  
**KAMENOVÓ VRIJESNO**

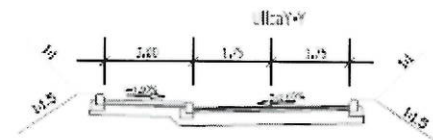
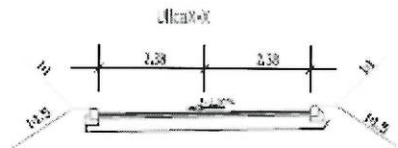
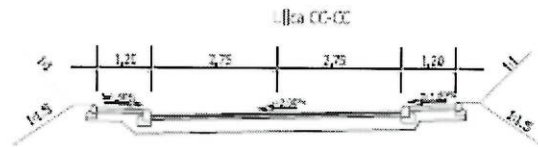
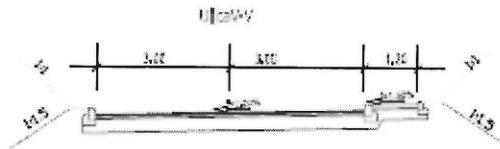
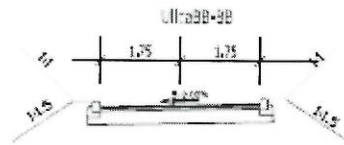
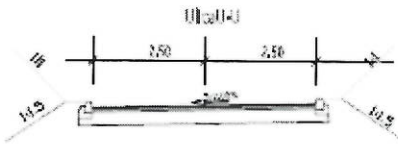
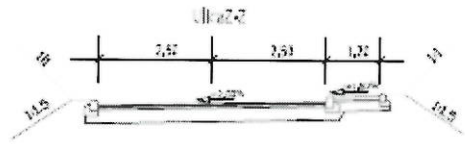
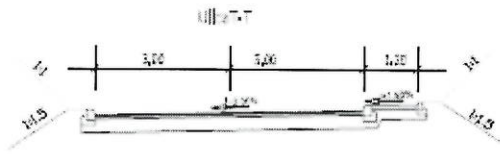












list 14.

# PLANIRANO STANJE HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

R 1:1000



**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUDVA



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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
KAMENOVO - PRZNO II za dio

**KAMENOVO VRIJESNO**

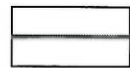




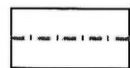
## LEGENDA:



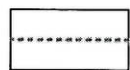
granica plana



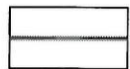
postoječi vodovod



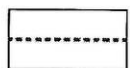
postoječi vodovod - za ukidanje



planirani vodovod



postojeća fekalna kanalizacija



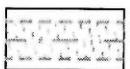
planirana fekalna kanalizacija



postojeća atmosferska kanalizacija



planirana atmosferska kanalizacija



planirana regulacija vodotoka



neregularni povremeni bujlični vodotokovi



Jaruge



buster stanica



planirani rezervoar



pumpna stanica





list 16.

# PLANIRANO STANJE ELEKTROENERGETSKA MREŽA

R 1:1000

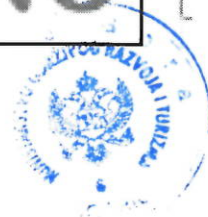


**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUČVA



**OBRAĐIVAČ**  
ZAVOD ZA IZGRADNJU "EUOVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
KAMENOVO - PRZNC II za dio  
**KAMENOVO VRIJESNO**

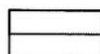
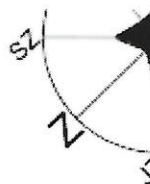




## LEGENDA:



granica plana



POSTOJEĆI VN 10 KV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA



NOVI 10 KV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)



NOVOPLANIRANI 10 KV KABAL



POSTOJEĆI VN 10 KV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE



POSTOJEĆA DTS 10/0,4 KV



PLANIRANA DTS 10/0,4 KV

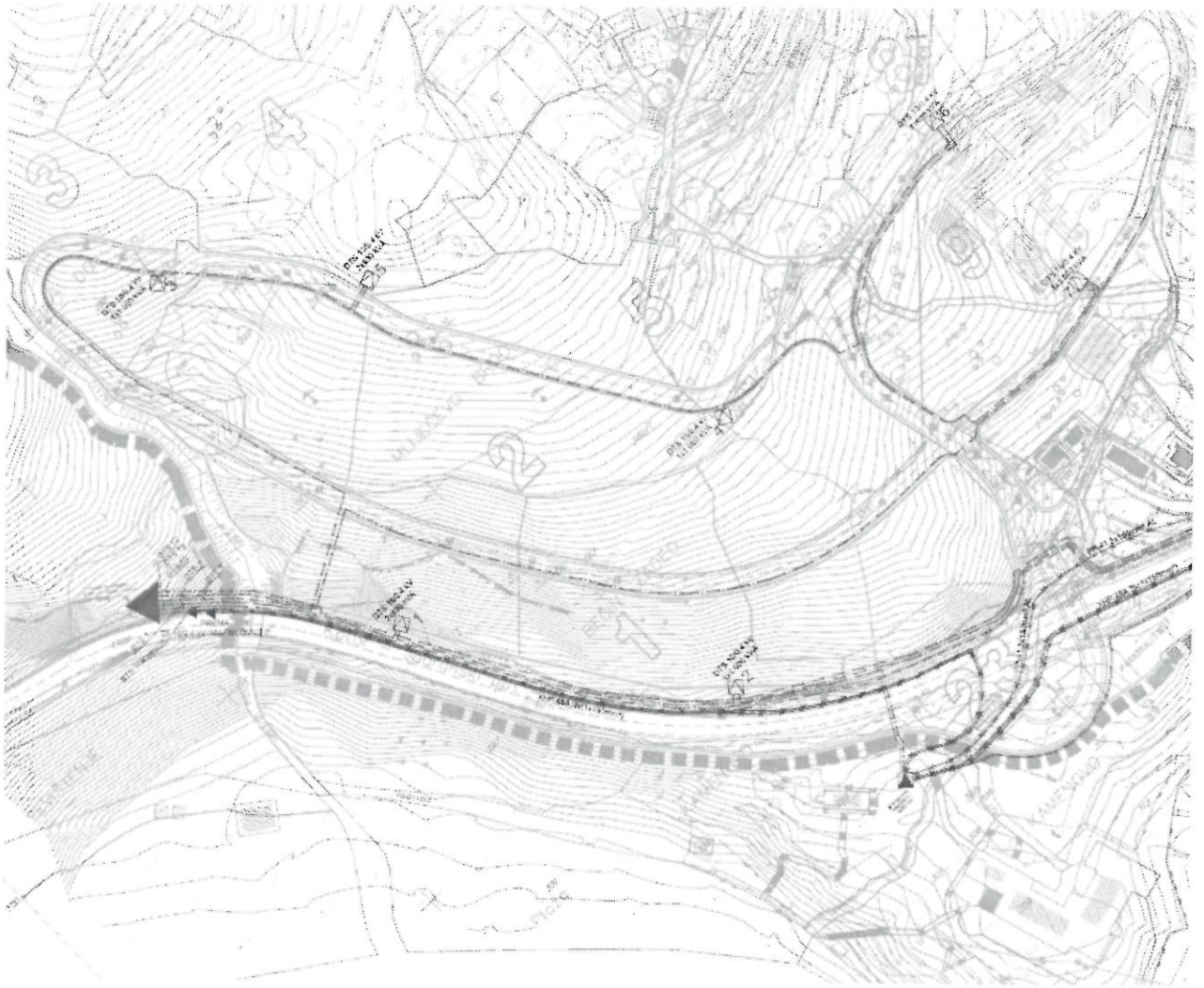
## POSTOJEĆE DTS:

16 POSTOJEĆA MDTs 10/0,4 kv "TRAP" 1x400 kv ;

## PLANIRANE DTS:

- 1 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 2x530 kv ( Blok 1);
- 2 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x1.000 kv ( Blok 1);
- 3 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x1.000 kv ( Blok 2);
- 4 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x1.000 kv ( Blok 2);
- 5 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 2x530 kv ( Blok 4);
- 6 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x530 kv ( Blok 8);
- 7 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x1.000 kv ( Blok 9);
- 8 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x1.000 kv ( Blok 11);
- 9 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x1.000 kv ( Blok 11);
- 10 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x530 kv ( Blok 13);
- 11 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x530 kv ( Blok 12);
- 12 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x530 kv ( Blok 15);
- 13 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x530 kv ( Blok 17);
- 14 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x530 kv ( Blok 17);
- 15 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x1.000 kv ( Blok 18);
- 17 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x1.000 kv ( Blok 19);
- 18 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x530 kv ( Blok 22);
- 19 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x530 kv ( Blok 22);
- 20 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x1.000 kv ( Blok 22);
- 21 PLANIRANA DTS 10/0,4 kv 1x1.000 kv ( Blok 22);





list 18.

# PLANIRANO STANJE TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

R 1:1000



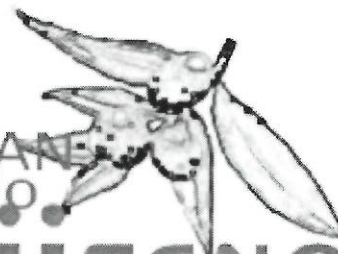
**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUDVA



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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
KAMENOVO - PRZNC II za dio

**KAMENOVO VRIJESNO**

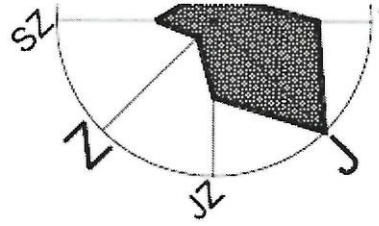


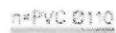


## LEGENDA:

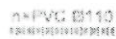


granica plana



 n-PVC Ø110

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

 n-PVC Ø110

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

 n-PVC Ø110

Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano  
izmještanje-ukidanje)



Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano  
izmještanje-ukidanje)



Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju  
(planirano izmještanje-ukidanje)

 n-PVC Ø110

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

 n-PVC Ø110

Planirana podzemna tk kanalizacija  
(n-broj cijevi PVC Ø110mm)



Postojeće tk kablovsko okno



Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmještanje-ukidanje)



Postojeći telefonski izvodni ormar



Postojeći distributivni ormar CATV



Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija



Planirano tk kablovsko okno



