



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Direktorat za građevinarstvo

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
+382 20 446 339
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova
Broj: 1062-1502/8
Podgorica, 19. 07. 2019. godine

Božović Milan

**Budva
Topliski put 23**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 1062-1502/8 od 19.07.2019.godine za građenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli **UP3 , Blok 9** koju čine dijelovi katastarskih parcela br. 555/43, 556/1, 556/5 i 557/4 **KO Budva** u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana Rozino I Opština Budva (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi 01/09)**.


Dostavljeno:

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

	DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj:1062-1502/8 19.07.2019.godine	 CRNA GORA <hr/> MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
	Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18 i 63/18) i podnijetog zahtjeva Božović Milana iz Budve izdaje:	
	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
	za građenje objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP3 , Blok 9 , koju čine dijelovi katastarskih parcela br. 555/43, 556/1, 556/5 i 557/4 KO Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Rozino I Opština Budva (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi 01/09) .	
	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Božović Milan iz Budve
1	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>Shodno grafičkom prilogu1 Topografsko-katastarski plan sa granicom zahvata i tekstualnom dijelu plana Tabela –Urbanistički pokazatelji postojećeg stanja na predmetnoj lokaciji su evidentirani: dva objekta i to: objekat 1 spratnosti P BRGP131m2, objekat 2 spratnosti P, BRGP155m2. Prema listu nepokretnosti 3845-prepis od 25.06.2019. godine na kat parcelama 555/43, 556/1 i 556/5 nisu evidentirani objekti. Prema listu nepokretnosti 3847- prepis od 25.06.2019. godine na kat parceli 557/4 nisu evidentirani objekti.</p> <p><u>Geološke osobine terena</u> Prostor opštine Budva, a time i područje obuhvaćeno Detaljnim urbanističkim planom Rozino 1 nalazi se u okviru strukturno-tektonske jedinice Budva-Cukali. Sklop ove tektonske jedinice je izuzetno složen. U građi tektonska jedinica Budva-Cukali učestvuju karbonatne i eruptivne stijene mezozoika, anizijski i paleogeni fliš.</p>	

	<p>Sa inženjersko-geološkog aspekta područje DUP-a Rozino 1 grade sljedeći tipovi stijena: • slabije vezane (poluvezane - nevezane) stijene – drobina sa glinom, deluvijalno-proluvijalna - stijene ovog tipa su nestabilne i podložne eroziji, a imaju relativno malu nosivost,</p> <p>U hidrogeološkom pogledu u sedimentima ovog dijela Budvanskog polja nalaze se zbijene izdani na dubini od oko 10 m. Prilikom iskopa temeljnih jama za objekte koji su u trenutku izrade plana bili u izgradnji, podzemne vode su konstatovane na različitim dubinama. U sjevernim djelovima prostora DUP-a nivo pozemne vode u hidrološkom maksimumu bio je na dubinama od 8 do 10 m od površine terena. U južnim djelovima područja plana pozemne vode su bile na dubinama od 5 do 8 m od površine terena. Prema karti seizmičke regionalizacije vidi se da se Budva nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od 9o EMS98.. Sa stanovišta stabilnosti terena, teren sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju obuhvata cjelokupno područje Plana.</p> <p>Hidrološke karakteristike Nivo podzemne vode na području Plana, u hidrološkom minimumu kreće se uglavnom od 5,0 m do 10,0 m, a u vrijeme hidrološkog maksimuma nivo podzemne vode se povišuje.</p> <p>Klimatski uslovi Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperatura amplituda iznosi samo 16,4°C. Ipak, ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci, u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegama (30°C i više). Godišnja suma padavina je relativno visoka, jer iznosi u prosjeku 1,578 mm kiše (snijeg se može gotovo potpuno zanemariti). U Budvi duvaju tipično primorski vjetrovi te je i ovaj prostor izložen istim uticajima Jugo, Bura i Maestral.</p>
2.	PLANIRANO STANJE
2.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Shodno grafičkom prilogu 06 Planirano stanje namjene površina namjena lokacije UP3 je SMN2 - Mješovita namjena (stanovanje sa kompatibilnim sadržajima), <u>Tekst plana</u> Objekti mješovite namjene u kojima je planirano stanovanje sa kompatibilnim namjenama - komercijalne djelatnosti, turizam i poslovanje (SMN2), nalaze se u neposrednoj okolini autobuske stanice, u blokovima br. 1 i 3, kao i uz internu obilaznicu (Ulica Žrtava fašizma) i frekventne saobraćajnice unutar naselja, u blokovima br. 6, 7 i 9.</p> <p>Površine za mješovite namjene (1)Površine mješovite namjene predviđene su za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovladavajuća. (2)Dozvoljeni su: - stambeni objekti, - prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, - objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, - poslovni i kancelarijski objekti, - objekti za smještaj turista. (3) Izuzetno se mogu dopustiti: - ostali privredni objekti, koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu - benzinske pumpe.</p> <p>Stanovanje, turizam, komercijalni i poslovni sadržaji su ravnomjerno zastupljeni i mogu se prostorno diferencirati po spratovima u okviru jednog objekta (komercijalni sadržaji u prizemlju i prvom spratu, stanovanje na višim etažama) ili po preovlađujućoj namjeni na parceli (gde namjena na parceli može biti i monofunkcionalna).</p>

	<p>Objekti u zoni mješovite namjene mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti. Više slobodnostojećih objekata na jednoj parceli formira otvoreni ili poluotvoreni blok. Ovi blokovi su karakteristični po višespratnim objektima koji mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći (otvoreni blok) ili kao jednostrano i dvostrano uzidani objekti koji formiraju poluotvoreni blok. Objekti su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni su na jedinstvenoj zajedničkoj površini bez parcelacije ili sa izdvojenom pripadajućom parcelom svakog pojedinačnog objekta, sa javnim prostorom ili prostorom u javnom korišćenju. Slobodni prostori su uređeni kao velike blokovske zelene površine sa prostorima za dječiju igru, sport i rekreaciju. Blok je ovičen frekventnim saobraćajnicama sa uvođenjem saobraćaja u unutrašnjost bloka (stambene ulice, slijepe pristupne ulice i parkinzi). Po svojoj formi poluotvoreni blokovi mogu biti formirani u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično. 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.</p> <p>Za rušenje postojećih objekata, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 133 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 064/17, 44/18 i 63/18).</p>
2.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>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 takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. Položaj urbanističke parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i prema susjednim urbanističkim parcelama, iste ili druge namjene.</p> <p>5.3.3. 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 09. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije". 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 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.</p> <p>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. Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih</p>

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 DUP-a. 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 se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama 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 postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu. Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Za urbanističke parcele namijenjene za izgradnju javnih zgrada zabranjena je preparcelacija. Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog korišćenja ne mogu se preparcelisati. Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim priložima - 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.

Urbanistička parcela

površina kompleksa više slobodnostojećih objekata je minimalno 3000 m² • površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 500 m² , a maksimalno 2000 m² • najmanja dozvoljena izgrađena površina jednog objekta na jednoj parceli iznosi 200 m² , • širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 20,00 m, • maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 20,00 m, a može biti i manja, • u slučaju dvostrano uzidanih objekata (niz) dozvoljeno je maksimalno 3 (tri) objekta u nizu, • objekti se mogu formirati linijski, u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično. • nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

2.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom 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. Građevinska linija prizemlja (GLP) predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše

odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl. Podzemna građevinska linija (PGL) kao građevinska linija podzemne etaže namjenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU i u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na maks. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

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. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način: • Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore. • Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

Kod objekata mješovite namjene - Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. • Između regulacione i građevinske linije ne može biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte. Ovo pravilo ne važi za trafostanice. • Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta: - slobodnostojeći objekti – 10,00 m - jednostrano uzidani objekti – 10,00 m prema slobodnom dijelu parcele; - obostrano uzidani objekti - 0,00 m. Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m. • Minimalno odstojanje se računa od stepenica, konzola, lođa i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade. • Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za 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 parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosfere kanalizacione. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list

	<p>CG, br. 044/18). Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu. •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (" Sl. List CG", br. 060/18).</p>
3.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Prema Seizmogeološkim podlogama i seizmičkoj mikrorejonizaciji urbanog područja SO Budva, DUP Rozino 1 pripada zonama C3 i D (označene sivo). Prema ovom zoniranju područje plana zbog svojih geotehničkih osobina ima najnepovoljnije seizmičke karakteristike jer je svrstano u zonu IX stepena skale, iz čega proizilazi da su seizmički i drugi parametri vrlo nepovoljni za područje plana. Ovakva situacija nalaže primjenu svih neophodnih mjera zaštite objekata od deizmičkih aktivnosti, a prije svega primjenu aseizmičkog projektovanja i izgradnje. Stabilnost terena Geotehnička sredina područja DUP-a Rozino 1 se sa stanovišta stabilnosti terena, nosivosti tla i dubine nivoa podzemne vode može ocijeniti kao relativno pogodna za gradnju. Međutim, izrazita seizmičnost terena sa visokim intenzitetom mogućih zemljotresa i visok nivo seizmičkog hazarda, uz ostale karakteristike geotehničke sredine umanjuju već navedenu pogodnost.</p> <p>Zaštita od zemljotresa- Neplanska izgradnja u prethodnom periodu dovela je do sukoba između potrebe da se obezbijede minimalni uslovi za neophodna rastojanja objekta zbog seizmičkih zahtjeva i potrebe individualnih vlasnika da svaki dio slobodnog prostora izgrade kako bi ostvarili prihode od prodaje stanova ili od izdavanja soba i apartmana. Neprimjereno gusta izgrađenosti u pojedinim područjima sjeveroistočnog i istočnog dijela plana nije u skladu sa zahtjevima obezbjeđenja prostora od zarušavanja objekata. Očigledno su atraktivnost izgradnje na pojedinim lokacijama i mogućnost ostvarivanja visokih zarada jači od straha od zemljotresa i da su bitnije trenutne od dugoročnih koristi i interesa lokalne zajednice.</p> <p>Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ . vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o načinu i postupku osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list Crne Gore", br. 018/18 - aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta, - ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom 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, - temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada, - projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju, - objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

- zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine, 11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
- sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
- sve ukopane djelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
- bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
- u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
- kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
- vodovodnu i kanalizacionu 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,
- vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
- fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
- kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove izazove eventualna nagla slijeganja objekta.

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). Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (»Službeni list SFRJ«, br. 30/91). - Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (»Sluzbeni list SFRJ«, br. 8/95). - Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 7/84), - Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Službeni list SFRJ«, br. 24/87),

Objekti moraju biti izgrađeni 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.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju

ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .

Za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br 64/17,44/18,63/18), Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18), Pravilniku o načinu i postupku osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Službeni list Crne Gore", br. 018/18) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18),

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Službeni list crne Gore", br.18/18),

-Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br 64/17,44/18,63/18), i Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18).

Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba; ▪ Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;

4. **USLOVI I MJERE ZAŠTITE 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 spriječavanja, 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 posjetioci), 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 će rješenja data u DUP-u imati određene posljedice na životnu sredinu treba obezbjediti 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 pritiska na životnu sredinu i blagovremenog odgovora onih koji su odgovorni za realizaciju pojedinih projekta 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 stimulisati 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, nikl 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 prilivom 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 biohemijske 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. Kolektore i separatore masti i ulja i taložnike suspendovanih materija u okviru sistema za odvođenje i tretman otpadnih voda kod eventualnih 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.
22. Podzemne rezervoare goriva kod eventualnih stanica za snabdjevanje motornih vozila gorivom, ili uz objekte 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.
23. 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.
24. 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.
25. 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.
26. 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.
27. 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.
28. 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.
29. 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.
30. Objekat se mora graditi tako da smanjuje vibraciju i buku od ugrađenih postrojenja u objektu sa svrhom sprječavanja njihovog prenosa.

	<p>31. 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.</p> <p>32. Osmišljenom sadnjom zelenila umanjiti efekte saobraćajne buke, nepovoljnih vibracija i obezbjediti apsorpciju štetnih gasova i prašine.</p> <p>33. Pri projektovanju objekata planirati posebne arhitektonsko-građevinske mjere za zaštitu od pretjerane insolacije i od vjetra.</p> <p>34. 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.</p> <p>35. Za podzemne garaže potrebno je obezbijediti prirodnu ili prinudnu ventilaciju i to po mogućstvu takvu da se zagađujuće materije ne zadržavaju u unutrašnjosti bloka.</p> <p>36. 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.</p> <p>37. 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.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.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.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine br.02-D-1831/2 od 25. 06. 2019. godine</p>
5.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Zelenilo uz grupacije višestambenog stanovanja i na parcelama mješovite namjene Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl) sprječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.</p> <p>Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele.</p> <p>Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.</p> <p>Parcele objekata se ne mogu ograđivati.</p>

6.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da: <ul style="list-style-type: none"> • Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica; • Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru; • Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2; • Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima. Izuzetno od tačke 3, pronalazač može pod kojim su otkriveni nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.
7.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br 64/17,44/18,63/18),) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata licima smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13 i 44/15).
8.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
9.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	–
10	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	–
11	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
12	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
12.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje); Tehnička preporuka–Tipizacija mjernih mjesta;Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja;Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV 	
12.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Akt br.01-4378/2 od 04.07.2019.god. Tehničkih uslova izdat od DOO „VODOVOD I KANALIZACIJA“ Budva	
12.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Shodno grafičkom prilogu plana. Aktom broj 1062-1502/5 od 20. 06. 2019 ovo ministarstvo obratilo se Sekretarijatu za komunalno stambene poslove Budva. Dostavnica o prijemu akta od 21. 06. 2019.godine	
12.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati: <ul style="list-style-type: none"> -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) 	
13	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 članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (“SI.list RCG”, br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. .	
14	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	-	
15	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 3
	Površina urbanističke parcele	1548m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,44

Maksimalni indeks izgrađenosti	3,10
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	4794m ² ; Max.pov. pod objektom 685m ² Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila). Minimalna BRGP stanovanja (apartmana) 2397m ² . Maksimalna BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti 2397m ² .BRGP garaže 2787 m ² .
Maksimalna spratnost objekata	2G+P+5+Pk
Maksimalna visinska kota objekta	-
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>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,</p> <p>Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.</p> <p>1,1 PM/stanu STAN a u zoni rekonstrukcije i obnove 0,7 PM/stanu 1,1 PM/apartmanu APARTMANI a u zoni rekonstrukcije i obnove 0,7 PM/apartmanu HOTELI U GRADU 1 PM/2 ležaja 1 PM/75 m² ADMINISTRATIVNO-POSLOVNE DJELATNOSTI 1PM/75m²bruto površine UGOSTITELJSKI SADRŽAJI 1 PM/4 stolice TRGOVINSKI SADRŽAJI 1 PM/75 m²bruto površine ili 1PM/1lokal OSTALI SADRŽAJI prema analizi planera - projektanta</p>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Oblikovanje objekta je reperezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.) • Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele. • Ukoliko se planiraju stambeni sadržaji,</p>

	<p>potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m² /stan (minimalno 100-150 m²) • Suteran i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u suterenu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i ne može imati direktne ulaze sa ulice. U slučaju korišćenja podzemnih etaža z poslovnog prostora, te površine ulaze u proračun BRGP. • Krovovi ovih objekata su kosi nagiba 18-23o , ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni nagibu.</p> <p>Kota prizemlja je 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. Izuzetno, ukoliko je potrebno omogućiti bezbjedan kolski prilaz u podzemnu garažu, u tom djelu objekta prizemlje može biti najviše do 1,80 m (u tom smislu je moguće povećati i visinu objekta u tom djelu). • U slučaju vezanih kolonada (kroz više objekata) nivo prizemlja i plafona kolonade mora biti kontinualane kroz sve objekte, bilo da je u pitanju novi niz objekata ili nadovezivanje novog objekta na već postojeći. Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju pasaža, kolonada i njihovoj materijalizaciji. Minimalna visina pasaža iznosi 3,00 m, osim na mjestima gde je predviđen prolaz protivpžarnih vozila gde je visina 4,50 m. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu</p>

		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.
DOSTAVLJENO:		
<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a 		
OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:		
Nataša Đuknić		<i>Nataša Đuknić</i>
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:		Branka Nikić
M.P.		potpis ovlašćenog službenog lica <i>Branka Nikić</i>
PRILOZI		
<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a 		<p>Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine br.02-D-1831/2 od 25. 06. 2019. godine</p> <p>Akt br.01-4378/2 od 04.07.2019.god. Tehničkih uslova izdat od DOO „VODOVOD I KANALIZACIJA“ Budva</p>

**TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI
PLAN-ZONA ZAHVATA**

R 1:1000

NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA, Agencija za planiranje prostora

OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AB



**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ROZINO I**



PLANIRANO STANJE NAMJENA POVRŠINA

R 1:1000

NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA Agencija za planiranje prostora

OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

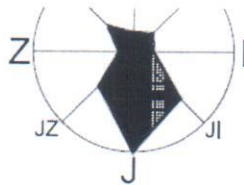



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ROZINO 1





LEGENDA:

GRANICE



-  granica Plana
-  granica bloka
-  granica namjene



POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

-  stanovanje veće gustine-rekonstrukcija i obovna (srednje visoki objekti)
-  stanovanje veće gustine-rekonstrukcija i obovna (objekti veće visine)
-  stanovanje veće gustine-nova izgradnja (objekti veće visine)
-  stanovanje velike gustine (visoki objekti)

POVRŠINE ZA RAD PRETEŽNO POVRŠINE ZA RAD

-  zdravstvo-Dom zdravlja
-  Crveni krst

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

-  komunalni servisi - vodovod, elektro-distribucija

POVRŠINE ZA URBANO ZELENI

-  uređene slobodne površine
-  linearno zelenilo





list 08.

PLANIRANO STANJE REGULACIJA I NIVELACIJA

R 1:1000

NARUČILAC

OPŠTINA BUDVA, Agencija za planiranje prostora

OBRADIVAČ

ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

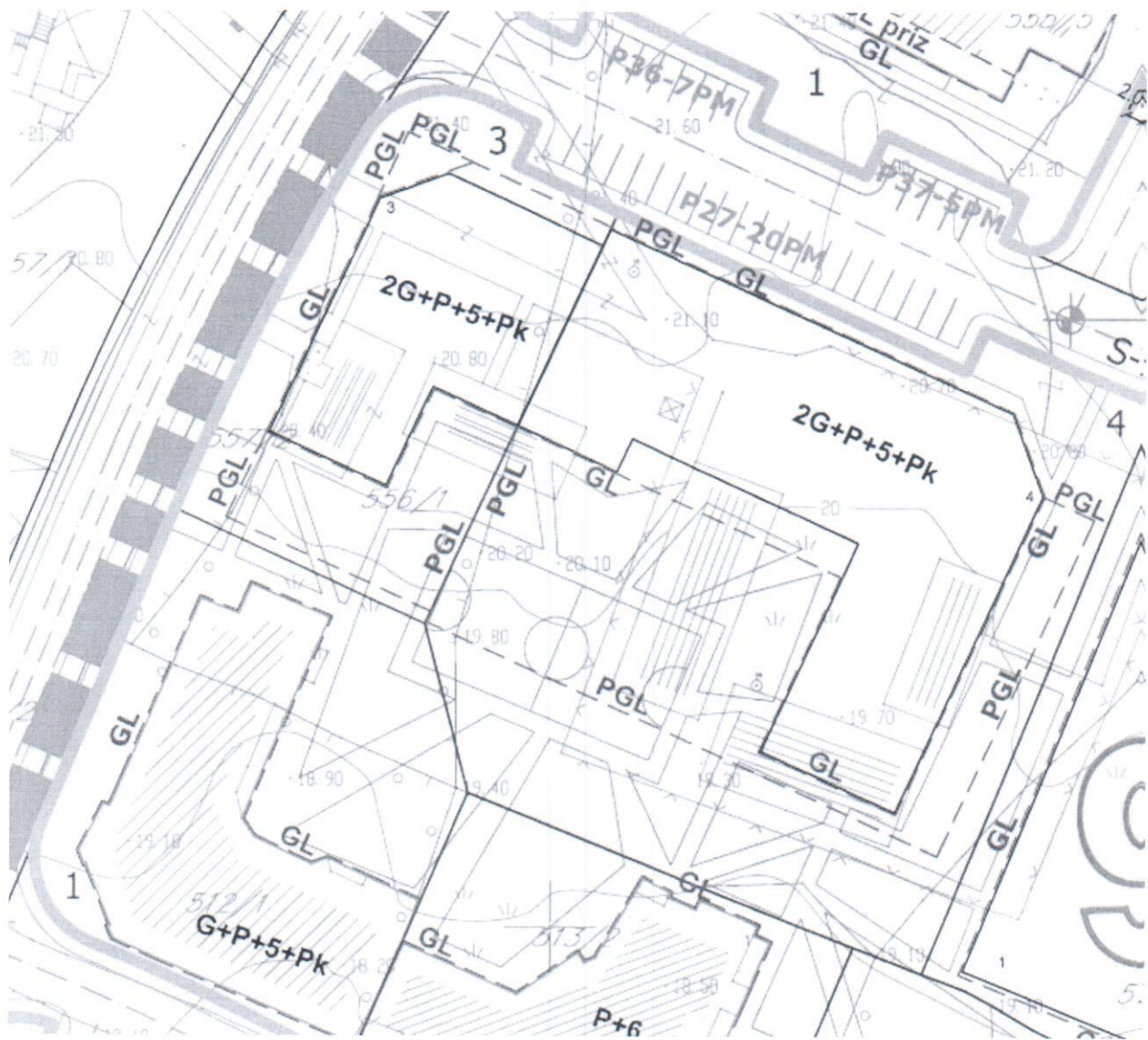


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

ROZINO 1

4
100
200
300







list 09.

PLANIRANO STANJE NACRT PARCELACIJE I PREPARCELACIJE

R 1:1000

NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA Agencija za planiranje prostora

OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD



4
653
000
000
000

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

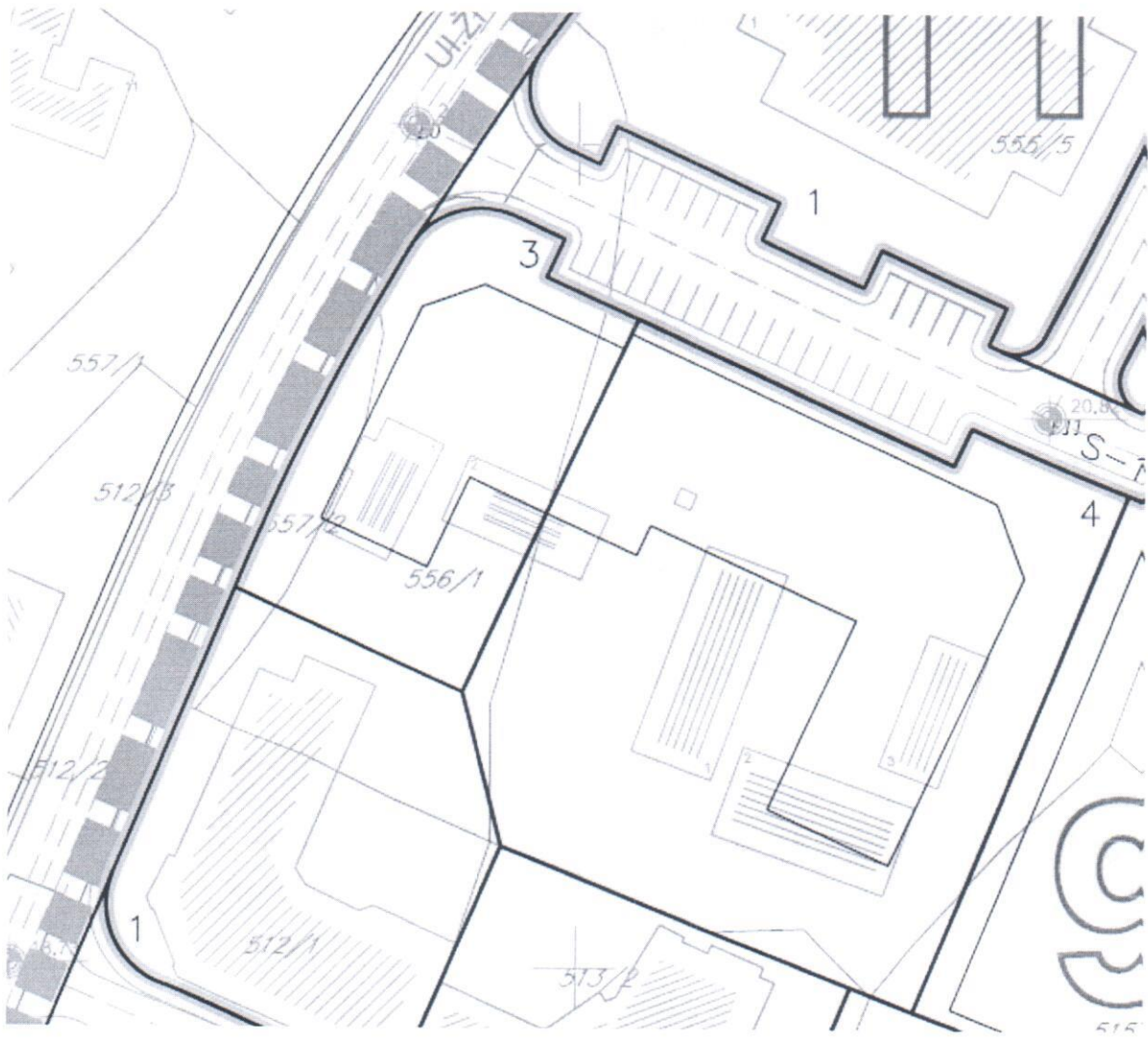
ROZINO 1



ELEMENTI KRIVINA I KOORDINATE TJEMENA

A1 α= 22°52'06.14" T=40.45m R=200.00m ysk=4.05m Dk=79.83m Y=6569807.20 X=4683632.20	A2 α= 21°32'57.07" T=5.06m R=50.00m ysk=0.26m Dk=10.08m Y=6569788.64 X=4683536.75	A3 α= 0°58'55.41" T=0.86m R=100.00m ysk=0.00m Dk=1.71m Y=6569666.03 X=4683241.49	B1 α= 17°03'18.96" T=29.99m R=200.00m ysk=2.24m Dk=59.53m Y=6569719.07 X=4683137.62
F1 α= 16°03'40.57" T=42.33m R=300.00m ysk=2.97m Dk=84.10m Y=6569688.12 X=4683552.38	F2 α= 25°46'54.01" T=11.44m R=50.00m ysk=1.29m Dk=22.50m Y=6569825.90 X=4683659.82	F3 α= 100°53'39.64" T=36.32m R=30.00m ysk=7.11m Dk=52.83m Y=6569920.94 X=4683630.26	F4 α= 7°27'16.27" T=3.26m R=50.00m ysk=0.11m Dk=6.51m Y=6569860.54 X=4683517.50
J4 α= 2°40'16.86" T=2.33m R=100.00m ysk=0.03m Dk=4.66m Y=6569805.38 X=4683440.53	K1 α= 5°44'50.95" T=5.02m R=100.00m ysk=0.13m Dk=10.03m Y=6569939.31 X=4683523.25	G2 α= 9°04'12.71" T=75.35m R=950.00m ysk=2.98m Dk=150.39m Y=6569863.69 X=4683379.56	A0 Y=6569785.08 X=4683737.44 A4 Y=6569635.44 X=4683171.28
B0 Y=6569427.36 X=4683255.03	C0 Y=6569483.74 X=4683385.78	E0 Y=6569580.57 X=4683602.31	F0 Y=6569801.52 X=4683656.18
B2 Y=6569768.37 X=4683097.73	C1 Y=6569817.18 X=4683242.04	E2 Y=6569788.38 X=4683536.79	
G0 Y=6569961.42 X=4683556.64	AJ2 Y=6569699.54 X=4683501.97	BJ1 Y=6569466.63 X=4683239.22	B2J Y=6569535.12 X=4683211.66
A1J1 Y=6569763.07 X=4683475.17	AJ3 Y=6569756.89 X=4683460.30	BJ2 Y=6569538.41 X=4683412.38	B2J2 Y=6569589.20 X=4683340.32
CJ1 Y=6569731.25 X=4683279.07			F1J1 Y=6569656.61 X=4683567.11
CJ2 Y=6569769.13 X=4683262.74	DJ2 Y=6569589.68 X=4683398.62	DJ4 Y=6569767.18 X=4683301.95	F1J2 Y=6569687.46 X=4683627.11
F13 Y=6569735.00 X=4683648.02	F15 Y=6569680.02 X=4683558.09	F11 Y=6569824.51 X=4683467.22	DJ1 Y=6569519.35 X=4683505.71 R=0.00 α=3°56'36" T=0.00 I=0.00 B=0.00
E14 Y=6569632.98 X=4683632.76	E16 Y=6569696.15 X=4683553.15	F12 Y=6569845.79 X=4683414.62	
D2 Y=6569532.07 X=4683500.35 R=0.00 α=3°56'36" T=0.00 I=0.00 B=0.00	D3 Y=6569597.90 X=4683472.59 R=250.00 α=2°55'53" T=52.74 I=104.06 B=5.29	D4 Y=6569613.61 X=4683454.17 R=0.00 α=3°56'36" T=0.00 I=0.00 B=0.00	D5 Y=6569632.98 X=4683436.50 R=0.00 α=3°56'36" T=0.00 I=0.00 B=0.00
D6 Y=6569679.51 X=4683388.68 R=0.00 α=4°56'44" T=20.98 I=39.22 B=4.11	D7 Y=6569726.56 X=4683387.28 R=0.00 α=3°56'36" T=0.00 I=0.00 B=0.00	D8 Y=6569728.32 X=4683387.96 R=0.00 α=2°56'27" T=10.15 I=20.62 B=1.02	D9 Y=6569751.29 X=4683377.83 R=0.00 α=16°23'37" T=7.70 I=14.31 B=0.52
D10 Y=6569784.32 X=4683349.94 R=0.00 α=19°58'27" T=8.80 I=17.43 B=0.77	D11 Y=6569846.19 X=4683327.16 R=0.00 α=3°56'36" T=0.00 I=0.00 B=0.00		





0 10 20 50 100 150 m

list 10.

PLANIRANO STANJE SAOBRAĆAJ-regulacioni i nivelacioni plan

R 1:1000

NARUČILAC
OPŠTINA SUDVA Agencije za planiranje prostora

OBRADIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
ROZINO 1







list 15.

PLANIRANO STANJE ELEKTROENERGETSKA MREŽA

R 1:1000

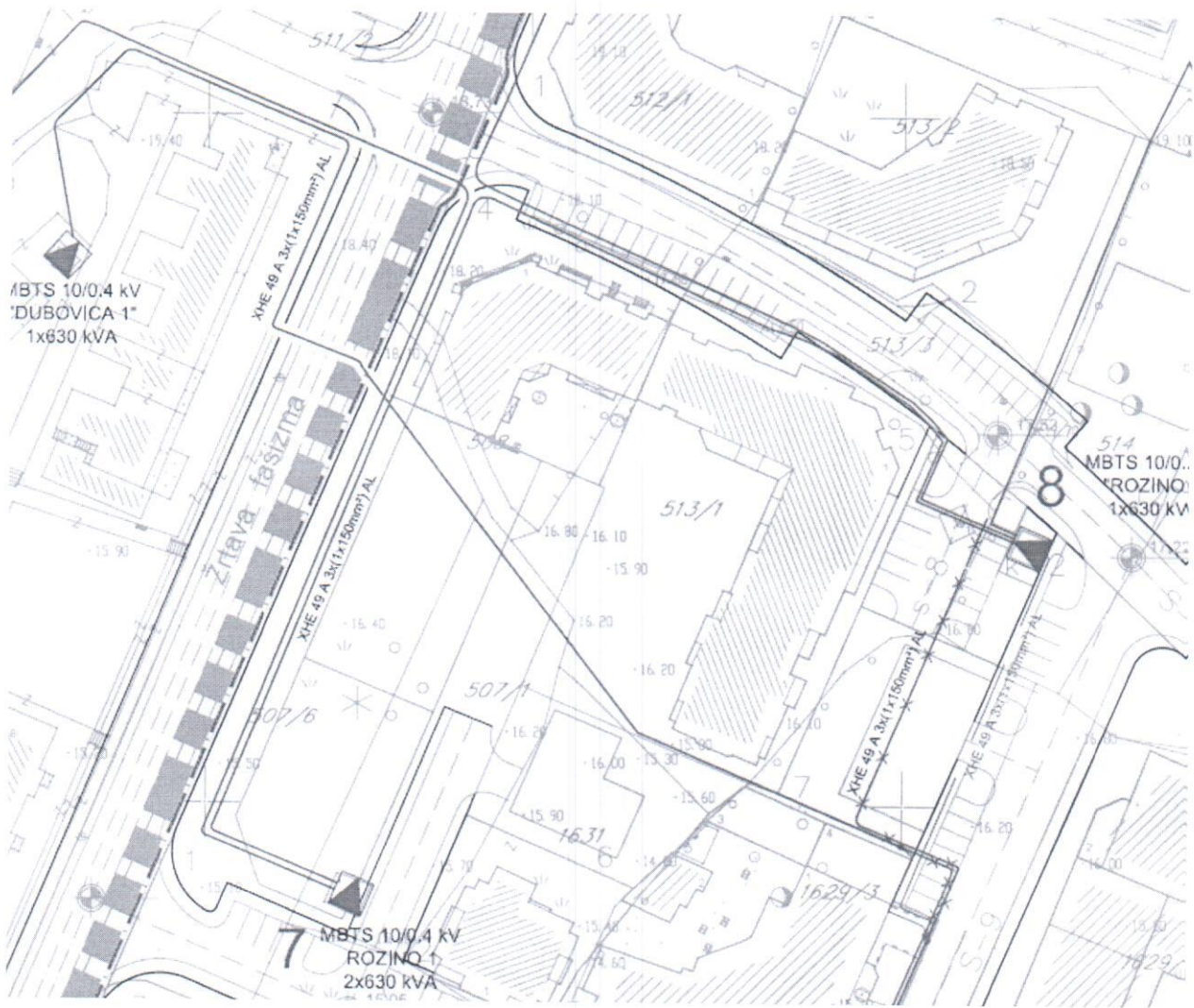
NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA Agencija za planiranje prostora

OBRADIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN						
	ROZINO 1						

4
683
000
000
000





1 MBTS 10/0,4 kV
"DUBOVICA 1"
1x630 kVA

XHE 49 A 3x(1x150mm²) AL

XHE 49 A 3x(1x150mm²) AL

7 MBTS 10/0,4 kV
ROZINO 1
2x630 kVA

XHE 49 A 3x(1x150mm²) AL

XHE 49 A 3x(1x150mm²) AL

8 MBTS 10/0,4 kV
ROZINO 1
1x630 kVA



0 10 20 50 100 150 m

list 07.

PLANIRANO STANJE
Površine pod zelenilom I
slobodne površine

R 1:1000

NARUČILAC

OPŠTINA BUDVA Agencija za planiranje prostora

OBRADIVAČ

ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD



4
683
000
079
R

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

ROZINO 1







Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Direktorat za građevinarstvo

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
+382 20 446 339
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova
Broj: 1062-1502/10
Podgorica, 24. 07. 2019. Godine

Božović Milan

Budva
Topliski put 23

Dostavlja se rješenje Sekretarijata za komunalno-stambene poslove—Opština Budva broj 07-u-995/2 od 19. 07. 2019. godine, koji je dostavljen ovom ministarstvu nakon izdatih urbanističko-tehničkih uslova broj 1062-1502/8 od 19.07.2019.godine.

Dostavljeno:

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Branka Nikić



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za komunalno stambene poslove
Broj: 07-u-995/2
Budva, 19.07.2019. godine.

Primljeno	Org. jedn	Broj	Prilog	Vrijednost
13.07.2019.		106-1502/8		

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Direktorata za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 1062-1502/1/1 od 20.06.2019. godine, naš broj 07-u-995/1 od 24.06.2019. godine, na osnovu člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 9/09) i člana 18 Zakona o Zakon o upravnom postupku („Službeni listu CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) donosi:

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Ministarstvu održivog razvoja i turizma – Direktoratu za građevinarstvo, na dostavljeni nacrt urbanističko-tehničkih uslova, za izradu tehničke dokumentacije, za građenje objekta mješovite namjene, na UP 3, koju čine dijelovi katastarskih parcela 556/1, 555/5 i 557/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Rozino i Opština Budva.

Obrazloženje

Sekretarijatu za komunalno stambene poslove Opštine Budva, obratilo se Ministarstvo održivog razvoja i turizma – Direktorat za građevinarstvo, zahtjevom broj 1062-1502/1/1 od 20.06.2019. godine, naš broj 07-u-995/1 od 24.06.2019. godine radi dostavljanja uslova koji su potrebni za izradu tehničke dokumentacije, za građenje objekta mješovite namjene, na UP 3, koju čine dijelovi katastarskih parcela 556/1, 555/5 i 557/2 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Rozino i Opština Budva.

Kako je članom 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 9/09) propisano da organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja izdaje saobraćajno tehničke uslove za projektovanje priključaka na opštinski i nekategorisani put i saglasnost na izradenu tehničku dokumentaciju, to je na osnovu izloženog i propisa iz uvoda ovog rješenja, odlučeno kao u dispozitivu.

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

Obradivač,
mr Aleksandar Popović, dipl.inž.saobr

A. Popović

Sekretar,
Srđan GREGOVIĆ



Dostavljeno:

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