



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 08-332/23-6745/5

Podgorica, 10.01.2024. godine

**D.O.O. „DENMONT“ ZA USLUGE, TRGOVINU,  
GRAĐEVINARSTVO I TURIZAM - PODGORICA**

**PODGORICA  
Ulica Baku 140**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-6745/6 od 10.01.2023. godine, za građenje objekata turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP16, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 18/11), Opština Budva.




**MINISTAR**  
Janko Odović

Dostavljeno:

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

# URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 08-332/23-6745/6 Podgorica, 10.01.2024. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva D.O.O. „DENMONT“ ZA USLUGE, TRGOVINU, GRAĐEVINARSTVO I TURIZAM - PODGORICA, izdaje:	
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekata turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP16, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 18/11), Opština Budva.	
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	D.O.O. „DENMONT“ ZA USLUGE, TRGOVINU, GRAĐEVINARSTVO I TURIZAM - PODGORICA
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	<p>Katastarske parcele br. 2520, 2519, 2518/2 i 2518/1 KO Budva nalaze se u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“, Opština Budva.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 1 – <i>Geodetska podloga sa granicom zahvata</i>, na predmetnoj lokaciji evidentirani su postojeći objekti.</p> <p><i>Katastarska evidencija:</i> Prema listu nepokretnosti 3171 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: na katastarskoj parceli 2520 KO Novi Bar, zgrada br.1, pomoćna zgrada, površine u osnovi 15 m<sup>2</sup> i zgrada br.2, pomoćna zgrada, površine u osnovi 10m<sup>2</sup> -šume 4.klase površine 6294m<sup>2</sup> Podaci o teretima i ograničenjima: Na katastarskoj parceli 2520, zgrada br.1 i zgrada br.2 nemaju dozvolu; -kat.parc.br.2519 je voćnjak 3.klase pov.404m<sup>2</sup>; Prema listu nepokretnosti 1908 – prepis, evidentirana je kat.parc.br.2518/2 kao voćnjak 3.klase pov.513m<sup>2</sup>;</p>	



	<p>Prema listu nepokretnosti 3367 – prepis, evidentirana je kat.parc.br.2518/1 kao voćnjak 3.klase pov.728m2;</p> <p>Za rušenje postojećih bespravni objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22).</p>
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	Prema grafičkom prilogu br. 5 – <i>Plan namjene površina, urbanistička parcela UP16</i> nalazi se na površinama za <b>turizam – turistička naselja (T2)</b> .
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	<p><b>Urbanistička parcela UP8</b>, sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 2520, 2519, 2518/2 i 2518/1 KO Budva, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 18/11), Opština Budva.</p> <p><b>Plan parcelacije definisan je kroz sledeće parametre:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili njenih djelova). Sve se to na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga - regulaciona rešenja</li> <li>• Urbanistička parcela mora imati kolski pristup (posredan ili neposredan) na javnu saobraćajnu površinu</li> <li>• Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje</li> <li>• Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu "nacrt parcelacije"</li> <li>• Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti), namjena površina planiranih objekata i dr. dati su tabelarno za svaku urbanu parcelu</li> <li>• Cijeli prostor plana podijeljen je na urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.</li> <li>• Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.</li> <li>• Urbanističko tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao cjeline.</li> </ul> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	<p><b>Plan regulacije definisan je kroz sledeće parametre:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spoljnom građevinskom linijom objekata koja definiše uslove građenja u okviru parcela</li> <li>• Otvorena uređena površina, predstavlja sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločane, ozelenjene površine) a koje su nastale u okviru parcele</li> <li>• Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su u potpunosti definisani i dovoljno "maksimizirani". U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.</li> <li>• Planski definisana buto razvijena građevinska površina BRGP obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u BRGP.</li> </ul>



- Spratnost (broj etaža) je dat kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (građevinska linija) i ne može se povećavati planom definisana BRGP.
- Stoji obaveza svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke parcele organizuje stacioniranje vozila prema standardima koji su za to potpisani.

### **Uslovi za regulaciju i nivelaciju**

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkog priloga: Plan koji sadrži urbanističko tehničke uslove za sprovođenje plana. Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren.

### **Opšti urbanističko - tehnički uslovi**

Opštim uslovima se smatraju podaci koji generalno čine urbanističko plansku dokumentaciju uključujući grafičke priloge. Opšti uslovi se oslanjaju na veličinu naznačenih gabarita i njihov položaj u odnosu na ulicu, susjedne objekte ili neku drugu dominantu u prostoru koja se može u planu sagledati.

- Minimalna površina parcele je 370m<sup>2</sup>
- Spratnost novoprojektovanih objekata može biti manja od spratnosti predviđene u tabeli urbanističko tehničkih uslova koja je data na grafičkom prilogu br. 7 (Plan koji sadrži urbanističko tehničke uslove za sprovođenje plana), ali je ne smije premašiti.
- Gradnja je moguća do građevinske linije prikazane na grafičkim priložima br. 6 – Plan parcelacije i regulacije, br. 7 - Plan koji sadrži urbanističko-tehničke uslove za sprovođenje plana.
- Istureni građevinski elementi ne smiju prelaziti građevinsku liniju.
- Građevinska regulacija prema susjednim objektima:
  - Objekti se mogu graditi do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda. Na fasadi sa te strane nije dozvoljeno otvaranje otvora.
  - Objekti se mogu graditi 100cm od susjeda samo uz saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja.
  - Objekti se mogu graditi od 100cm do 250cm od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetom.
  - Za udaljenje objekata preko 250cm od susjeda nije potreban saglasnost i mogu se otvarati otvori normalnih dimenzija i parapeta.
- Koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti su fiksni.
- Površine suterenskih i podrumskih etaža namijenjenih pomoćnim prostorijama i garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina).
- Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena i sportskih terena.
- Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.
- Krovovi objekata su nagiba 18° - 35° ili ravni.
- Dozvoljena je fazna gradnja tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektima i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Parcele se ograđuju zidanom ogradom visine 0,9m ili transparentnom ogradom visine 1,6m. Visina ograde računa se od kote trotoara.
- Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjoj strani parcele.
- Parkiranje se rješava unutar parcele.
- Potrebno je obezbediti jedno parking mesto na jednu stambenu jedinicu.
- Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom. Voditi računa o elementima mikrourbanizma (ozelenjavanje potpornih kamenih zidova, žardinjere, fontane i sl.)
- Za svaku parcelu na kojoj je, ovim planom, predviđena gradnja neophodna je izrada geo-mehaničkog elaborata koji bi pokazao da li je moguće graditi na toj parceli. Ovim elaboratom utvrdila bi se maksimalna spratnost (koja ne bi mogla premašiti najvišu



dozvoljenu spratnost predviđenu planom, nego bi mogla biti samo manja) kao i način fundiranja objekta.

### **Posebni urbanističko - tehnički uslovi – TURISTIČKA NASELJA (T2)**

-Visina suterenskih i podrumskih etaža je maksimalno 3,10m.

-Visina prizemlja je maksimalno 4,10m.

-Visina ostalih nadzemnih etaža je maks. 3,10m

-Moguća je izgradnja dvije suterenske (ili podrumске) etaže za potrebe garaža (parkinga) i pomoćnih prostorija.

-Površine suterenskih i podrumskih etaža namijenjenih pomoćnim prostorijama i garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina).

-Moguće je spajanje urbanističkih parcela, u zavisnosti od potreba investitora, u okviru dopuštenih koeficijenata (radi bolje valorizacije i infrastrukture).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).

•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).

•Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018).

•Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14)

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

### **Klimatske karakteristike**

Meditranska klima, blago izmijenjena uticajima planinske i umjereno kontinentalne klime, predstavlja potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje devet meseci.

U toku ljetnjih mjeseci moguće su dosta visoke temperature (25 dana godišnje temperatura je preko 30 stepeni, dok zimi vrlo rijetko padne ispod nule. Srednja godišnja oblačnost za ovo područje iznosi 4,8/10 pokrivenosti neba oblacima. Godišnja količina padavina iznosi 1578 mm.

Najčešće duva južni vetar (jugo) i severni (bura) u zimskim mjesecima, dok je ljeti najčešći vjetar maestral koji donosi lijepo vreme.

U ljetnjim mjesecima, strujanje iz planinskog zaleđa čine ljetnje noći prijatnijim, dok veliki broj sunčanih dana, mali broj oblačnih dana i dana sa jačim vetrom čine prostor turistički atraktivnim i van ljetnjih meseci.

### **Morfološke karakteristike**

Prednosti: Pojas zone obuhvata LSL „Komoševina I“ bez obzira na velike padove terena od 15% do 40%, svrstava se u red najkvalitetnijih prostora koji imaju izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvorenog ambijenta: osunčanje, široke vizure, kontakt sa morem s jedne strane i zaleđe brda s druge strane, dobra saobraćajna povezanost, u kontaktnim zonama autentične seoske anglomeracije, zeleni fondovi starih maslina i drugo.

### **Zaštita od zemljotresa**

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz elaborata mikrosezmičke reonizacije predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa. Uvažavajući



postavke prostornog plana republike i usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja, panike i žrtava.

#### **Protivpožarna zaštita**

Novi objekti su projektovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima. Fizička struktura ima jasno određene cjeline sa slobodnim međuprostorima i prostorima radnih manipulacija i zelenila, što obezbjeđuje osnovni nivo zaštite od prenošenja požara u kompleksu.

Sve lokacije imaju dobre saobraćajne prilaze, što obezbjeđuje laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju. Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

#### **Mjere zaštite od otpadnih voda sa kopna**

Otpadne vode sa kopna su veliki zagađivač morske vode, pogotovo u priobalnom pojasu. Shodno mjestu i načinu nastanka, otpadne vode su različite po količini i fizičko – hemijskim osobinama. Što se tiče određenih mjera zaštite od zagađivanja otpadnim vodama, one su već definisane kroz odgovarajuću domaću regulativu, koja se za sada nedovoljno ili uopšte ne primjenjuje.

#### **Mjere zaštite od bujičnih tokova sa kopna**

Bujični tokovi sa kopna sami po sebi se ne mogu smatrati zagađivačima. Oni su sezonskog karaktera i javljaju se u periodu jakih kiša, naglog topljenja snijega što je u zadnje vrijeme rjeđa pojava i sl.

Međutim, ono što se dešava sa bujičnim kanalima dovodi do toga da se oni pretvaraju u zagađivače morske vode. Naime, radi se o nekontrolisanom i prekomernom uklanjanju samonikle vegetacije sa njihovih oboda, bacanju raznovrsnog otpada i ispuštanju otpadnih voda u njih, njihovom sužavanju, betoniranju i sl.

#### **Zaštita od bujica**

Bujice su vrlo živ i dinamičan sistem u kojem se faktori (reljef, klima, geološki sastav, pedološki sloj, biljni pokrivač i način iskorišćavanja zemljišta) uvijek mijenjaju, pa bi samo direktan uvid na terenu mogao dati tačan obim potrebnih radova, jer samo optimalnom kombinacijom tehničkih i bioloških zahvata može se riješiti problem erozije zemljišta i uređenja bujičnih tokova.

To su radovi na izgradnji različitih poprečnih građevina, kanala, kineta, potpornih zidova itd.

Antierozivne mjere podrazumijevaju aktivnosti kojima se utiče na način obrade, održavanja i upravljanja zemljištem, šumama i vodama i na način njihovog iskorišćenja. Svi antierozivni zahvati, tehnički i biološki, moraju se međusobno dopunjavati. Zato savremeni način zaštite od štetnog dejstva bujičnih tokova ostvaruje se kroz izgradnju sistema hidrotehničkih, šumsko – meliorativnih, agro – meliorativnih itd. radova i mjera.

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

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

9.

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Osnovni cilj planskog razvoja ovog područja treba uskladiti sa zdravom životnom sredinom. Problem zaštite područja zahvaćenog SLS-om treba posmatrati u okviru prostora opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.



Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađenje. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za pročišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.)
- zaštita tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća)
- zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh)

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti, što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.

Otuda program aktivnosti na zaštiti i unapređenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno – ekonomskog rasta zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svugdje prisutni, pa je njihovo rješenje pravo i obaveza svih građana.

#### **Odlaganje smeća i otpada**

O smeću i otpadu se stara služba za komunalne delatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima. Za odstranjivanje smeća i organskog otpada predvideti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, gde će se prerađivati i reciklirati.

#### **Koncept održivog razvoja**

*Preporuke:*

- Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.
- Riješiti deponovanje šteta i građevinskog materijala tako da isti ne dospiju u priobalje.
- Spratnost objekata treba da bude takva da objekti, gledajući s puta, ne djeluju kao visoki bedemi, a takođe gledani s mora prate liniju terena i ne zaklanjaju pogled jedan drugom.
- Strogo voditi računa o neširenju zone stanovanja oko turističkog kompleksa, već isti u rubnim delovima parcela ozeleniti krošnjastom, visokom vegetacijom.
- Organizacija odvođenja komunalnog otpada mora biti sasvim usklađena sa komunalnim preduzećem i bez pravljenja lokalnih deponija tokom čitave godine.
- Infrastrukturni objekti snabdijevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda treba da budu riješeni u potpunom skladu sa razvojnim programom snabdijevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda opštine Budva, bez upuštanja upotrebljenih voda pomorskim ispustom u more.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu).

**Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3426/2 od 03.10.2023. godine.**

#### 10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Prema grafičkom prilogu br. 12 - *Plan pejzažne arhitekture*, na urbanističkoj parceli UP16 planirane su površine javnog korišćenja – **zelenilo za turizam (hoteli) (ZTH) - Min. zelenila 40%**

Smjernice za ozelenjavanje:

- Prilikom izrade projekta, uzeti u obzir reviziju od strane Zavoda za zaštitu prirode, predvidjeti mjere sanacije i rekultivacije
- Prilikom odabira zasada birati autohtone vrste
- Unaprijediti postojeće zelenilo sadnjom novih sadnica



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Na slobodnim površinama sadnju vršiti u vidu solitera ili manjih grupa sa upotrebom lišćarskih, četinarskih i zimzelenih stabala. žbunja, perena, sezonskog cvijeća, penjačica</li> <li>• Prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja voditi računa o vizurama prema objektu, spratnosti i arhitekturi objekata</li> <li>• Usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem stanovnika</li> <li>• Uz saobraćajnice formirati tampon zelenilo u vidu drvoreda ili grupacija biljaka</li> <li>• Razmak sadnica u drvoredima je oko 7m</li> <li>• Na otvorenim parking prostorima zasaditi jedno stablo na dva parking mjesta</li> <li>• Mogućnost vertikalnog ozelenjavanja penjačicama</li> <li>• Mogućnost formiranja krovnih vrtova</li> <li>• Pri formiranju travnjaka koristiti smješe koje su otporne na sušu i gaženje</li> <li>• Na kosinama koristiti vrste koje imaju meliorativnu funkciju</li> </ul>
11.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Na predmetnoj lokaciji nema zaštićenih objekata prirode i spomenika kulture.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).</p>
12.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, broj 48/13 i 44/15).</p>
13.	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>/</p>
14.	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p>/</p>
15.	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).</p>
16.	<p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p>Dozvoljena je fazna gradnja tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektima i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.</p>
17.	<p><b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b></p>
17.1.	<p><b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 10 – <i>Plan električnih instalacija</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>	
17.2.	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 9 – <i>Plan hidrotehnike</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p><b>Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Budva, Broj: 01-6451/2 od 10.10.2023. godine.</b></p>	
17.3.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 8 – <i>Plan saobraćajne infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt ovog ministarstva upućen Sekretarijatu za komunalno stambene poslove Opštine Budva, Broj: 08-332/23-6745/4 od 27.09.2023.godine na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>	
17.4.	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14)</li> <li>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“SI list CG”, br.41/15)</li> <li>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14)</li> </ul> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul>	
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p><b>Geološka građa terena</b></p> <p>Šire područje lokaliteta "Komoševine I" izgrađuju uglavnom slojeviti i pločasti krečnjaci sa proslojcima i muglama roznaca, srednje trijaski i gornje trijaski starosti. Osim toga u seriji krečnjaka i roznaca javljaju se slojevi laporaca i glinaca. Ovi sedimenti izgrađuju kompletno područje Komoševine, odnosno zapadni obod budvanskog polja kao i paleo reljef tog dijela Budve. U donjim slojevima su zastupljeni svi prelazi od dolomitičnih krečnjaka (crvenkasti, sivi do crni roznaci kao proslojci) do dolomita.</p>	



U tektonskom pogledu ovo područje pripada geotektonskoj jedinici Budvansko-Barska zona.

### **Hidrogeološka svojstva terena**

Hidrogeološka svojstva terena su u funkciji sastava i sklopa terena. Na osnovu litološkog sastava terena, hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa u sklopu terena te poroznosti istog mogu se izdvojiti:

- kompleks stijena promjenljive vodopropusnosti, intergranularne poroznosti u koje spadaju deluvijalni i eluvijalni sedimenti.
- kompleks kamenitih i polukamenitih stijena predstavljenih krečnjacima, rožnacima, laporcima i glincima, koji se karakteriše pukotinsko-prslinskom poroznošću.

### **Seizmičnost terena**

Prema karti seizmičke mikroneonizacije urbanog područja Budve posmatrano područje pripada zoni sa osnovnim stepenom intenziteta IX stepeni MCS skale. Seizmička mikroneonizacija izvršena je na osnovu rezultata detaljnih geofizičkih i geotehničkih istraživanja, odnosno na osnovu urađenih seizmoloških podloga za urbano područje Budve. Lokacija istraživanja spada u seizmičke zone C1.

### **Savremeni geološki procesi i pojave**

Od savremenih geoloških procesa i pojava u okolini lokacije istraživanja prisutan je proces planarne i linijske erozije i denudacija kao i proces kliženja na širem području. Planarnom erozijom je zahvaćen kompletan terena u većoj ili manjoj mjeri. Ovoj eroziji su posebno podložni deluvijalni sedimenti. Proces kliženja je prisutan u znatnom obimu. Čitavo područje inače spada u uslovno stabilan teren. Posebno su aktivna klizišta severno od tretirane lokacije. Sama lokacija je na uslovno stabilnom terenu (stabilna u sadašnjem stanju ali nestabilna pri obimnijim zemljanim radovima). Nestabilni su deluvijalni i eluvijalni sedimenti. Dubina zahvaćena kliženjem je promenjiva i kreće se i do jednog metra. Osim deluvijama, kliženjem bi mogla biti zahvaćena i gornja zona eluvijama koja je često glinovitija i po sastavu sličnija deluvijumu. Sastoji se od drobine sa promenljivim sadržajem gline, a ukoliko je učešće gline veće i ova sredina je nestabilna.

### **Geotehnički uslovi za izgradnju objekata**

Geotehnički uslovi izgradnje objekata su složeni. Na lokaciji se planira izgradnja većeg broja objekata srednje gustine stanovanja. Teren je uslovno stabilan i velikog nagiba u pojedinim zonama i do 40°. Rezultati analize nosivosti tla kao i proračuni za iste pokazuju da za usvojene parametre i način fundiranja eluvijum je uslovno pogodan za fundiranje objekata na temeljnim trakama. Dozvoljena opterećenja tla su malo iznad očekivanog, dok je sleganje relativno veliko zbog toga se, u pojedinim slučajevima preporučuje i fundiranje objekata na AB ploči. Dozvoljeno opterećenje je tada znatno iznad očekivanog dok su sleganja veća ali ravnomerna. Poseban, i najvažniji segment bezbjedne gradnje na lokaciji su zemljani radovi koji u ovim sredinama nose rizik da izazovu nestabilnost većih razmjera. Moraju se izvoditi oprezno, na kraćim deonicama (po kampadama), uz maksimalne mjere predostrožnosti i obezbjeđenje.

### **Preporuke projektantu i izvođaču radova**

Za sigurno i bezbjedno izvođenje radova na izgradnji objekata treba imati u vidu sledeće preporuke:

- Preporučuje se fundiranje objekata u eluvijumu gdje je to moguće ostvariti i to na AB trakama i po potrebi na AB ploči.
- Deluvijum kompletno ukloniti i sa iskopom se spustiti u eluvijum gdje se jasno uočavaju slojevi krečnjaka i rožnaca.
- Obavezno predvidjeti izradu odgovarajućih drenaža oko objekata i kontrolisano odvođenja izdreniranih voda. Istovremeno oticanje vode mora biti izvedeno tako da ne smije ugroziti stabilnost budućih objekata
- Za bezbjednu gradnju objekata najvažniji su stručno izvedeni radovi na iskopu materijala. Zbog toga se tehnologija njihovog izvođenja mora posebno i precizno



razraditi u okviru Glavnog građevinskog projekta ili u zasebnom projektu

- Preporučuje se stručni nadzor inženjera geotehnike pri izvođenju zemljanih radova.
- U zonama saobraćajnica i trotoara prethodno uraditi pripremu podloge. Podlogu pripremiti tako što će se ispod projektovane kote fundiranja ukloniti još jedan dio materijala. Potom izvršiti nasipanje dobro granuliranim materijalom (zastupljene sve frakcije) po slojevima uz dobro nabijanje i valjanje.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19. **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20. **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP16
Površina urbanističke parcele	6 503 m <sup>2</sup>
Koeficijent zauzetosti	0.30
Koeficijent izgrađenosti	0.80
Bruto građevinska površina	5 202 m <sup>2</sup>
Površina osnove objekta	1 951 m <sup>2</sup>
Spratnost objekta	P+2

**Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

-Parkiranje se rješava unutar parcele.  
 -Potrebno je obezbijediti jedno parking mjesto na jednu stambenu jedinicu.  
 -Kod formiranja parking prostora, koristio se sistem upravnog i kosog parkiranja, u skladu sa važećim tehničkim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00 m2.  
 -Planirana uređena parkirališta locirana su uz saobraćajnicu K-K gdje su predviđena parkirališta sa ukupno 26 p.m, zatim uz saobraćajnicu J-J sa planiranih 25p.m, što ukupno daje 51 parkirno mjesto.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG", br.13/07 i 32/11).

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

**Arhitektura**

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima izgradnje naselja u smislu razvoja visokog turizma.

U cilju očuvanja mediteranskog indentiteta, poželjna je primjena prirodnih, u upotrebi iskustvom provjerenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljnje fasadne plastike objekata



kao i elemenata mobilijara. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbjegavati materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namjenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj stukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Prilikom planiranja težilo se poštovanju principa i zakonitosti lokalnog klimata, pa su predviđene terase, pergole i platoi.

Krovovi su planirani kao ravni ili kosi, malih nagiba. Ravni krovovi mogu biti ozelenjeni i uređeni kao prostori za odmor.

### **Oblikovanje prostora**

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa preporukama iz programa o prostornim oblicima i primjenjenim materijalima koji se baziraju na tradicionalnom načinu gradnje.

Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga ce objekti zadzati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta u kontekstu oslanjanja na specifičnosti okolnog nasleđa.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici usklađenosti sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera i odražavaju karakter planiranih sadržaja.

Potrebno je istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obilježja.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima.

Obrada površina partera treba da odgovara svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takođe obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savlađivanje svih visinskih prepreka.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nađu osnov svoje egzistencije.

Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbijedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada:

- obrada zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture)
- obrada kolovoznih površina
- utilitaristička obrada trotoara
- posebna obrada pješačkih koridora (bojeni beton, ferd – beton, popločanje kamenom, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom
- urbani dizajn, oprema i dijela primjenjene umjetnosti

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno – estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone. Posebno voditi računa o mikroambijentima.

Pored ovog postupka koji podrazumijeva djelimičnu valorizaciju i revitalizaciju pojedinih objekata i ambijenata pri formiranju novih kapaciteta neophodno je obezbijediti nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviranja i stvaranja identiteta djelova kompleksa.

Umjetnički oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sledećih grupa :

a) predmeti urbane opreme u prostoru kao što su :

- klupe za sjedenje
- česme i fontane



- kandelabri u pješačkim prostorima i elementi uličnog osvjjetljenja, mogućnost korišćenja solarne energije
- korpe za otpatke

Odabani elementi moraju biti funkcionalno – estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono – tehničke dokumentacije, a ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

#### Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se blagovremeno prepoznati, i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno priznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali i kreativnim jezikom. U cilju maksimalne valorizacije prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriše se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu tradicionalnih građevinskih materijala, korišćenje građevinskih elemenata i detalja koji služe za zaštitu od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije i sl.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

#### DOSTAVLJENO:

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

**OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

Branka Nikić  
Nataša Đuknić



**MINISTAR**

Janko Odović




#### PRILOZI

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Kopija plana
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3426/2 od 03.10.2023. godine
- Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Budva, Broj:01-6451/2 od 10.10.2023. god.









Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Direkcija Ministarstva ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-3426/2

Primijeno	Opis posla	Redni broj	Priop.	Vrijednost
03-10-2023				
08-332/23-6745/2				

Podgorica, 03.10.2023. godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme  
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica  
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-3426/1 od 29.09.2023. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 08-332/23-6745/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta u okviru površine za turizam, na urbanističkoj parceli UP16, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 18/11), Opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko tehničkih uslova Celik Semihu iz Istanbula, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „vikend naselja, turistička naselja i hotelske komplekse van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“, redni broj 14, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom da se u konkretnom slučaju radi izgradnji objekata turističkog naselja, neophodno je da se, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

S poštovanjem,



dr. Milan Gazdić  
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

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





D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

[www.vodovodbudva.me](http://www.vodovodbudva.me)

Planično Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

15. 10. 2023

08-332/23-6745/3

Broj: 01-6451/2

Datum: 10.10.2023

Na osnovu zahtjeva broj 08-332/23-6745/5 od 27.09.2023.godine (naš broj 01-6451/1 od 02.10.2023. godine), koji je podnio Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Celik Semih**, izdaju se:

### TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJAVODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJEI ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU KANALIZACIONU MREŽU

Katastarska parcela: 2520, 2519, 2518/2, 2518/1, Katastarska opština: Budva, Urbanistička parcela: 16, LSL Komoševina I, nacrtom UT uslova predviđeno građenje novog objekta u okviru površine za turizam.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Kako se na deijlu predmetne urbanističke parcele nalaze instalacije vodovoda potrebno je predvidjeti pojas sanitarne zaštite oko cjevovoda (pojas bez gradnje) u širini od 3,00 metara u skladu sa važećom zakonskom regulativom.
- Za priključenje na fekalnu kanalizaciju ostavlja se mogućnost izbora između 2 opcije (ili obe opcije) u zavisnosti od konfiguracije terena. Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio konačnih UT uslova broj 08-332/23-6745/5

Obrada

Služba za planiranje i  
projektovanje,

Sektor za planiranje  
i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Momir Tomović



VOB 15-03

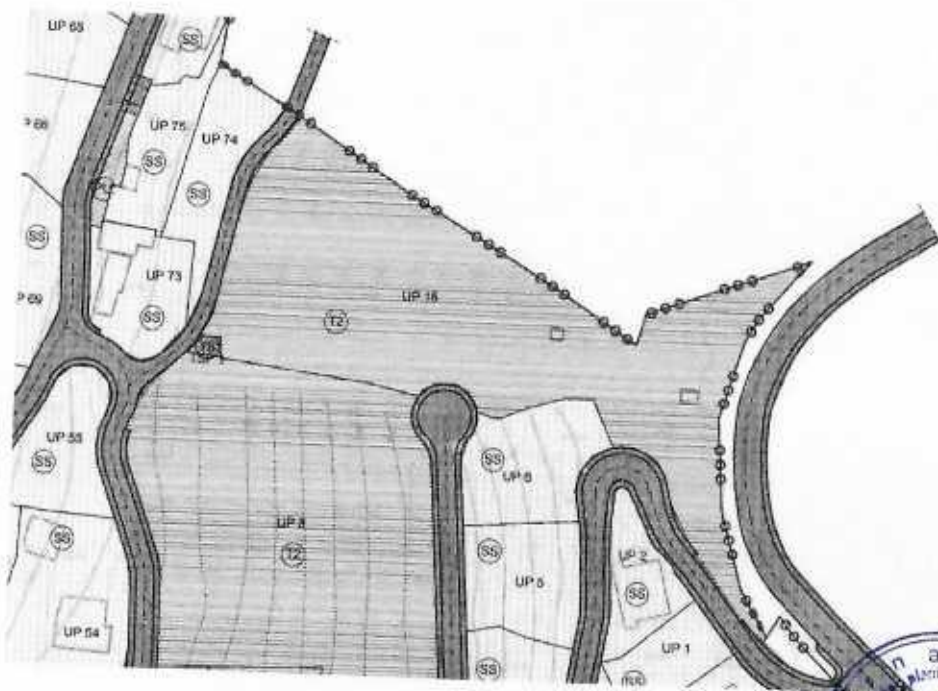












**LEGENDA**

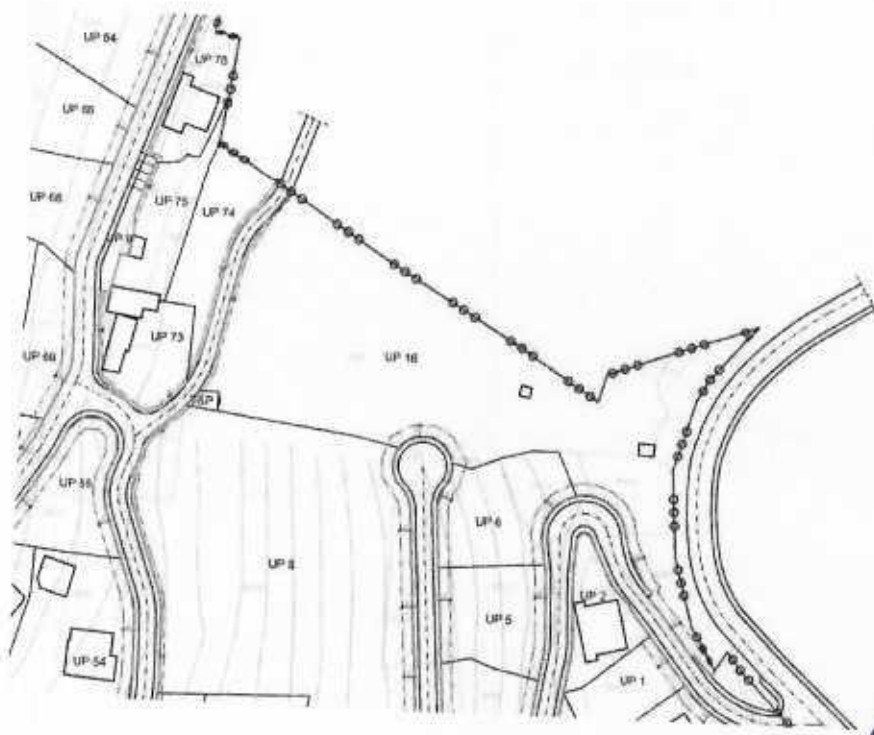
- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOSEVINA I
- [SS] POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE (SS)
- [T1] POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI (T1)
- [T2] POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKA NASELJA (T2)
- [PU] POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE (PU)
- [SR] POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU (SR)
- [TS] PROSTOR ZA IZGRADNJU TRAFIČNE STANICE (TS)
- [DS] DRUMSKI SAOBRAĆAJ (DS)

[ ] POSTOJEĆI OBJEKTI  
 [ ] GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

OPŠTINA BUDVA LIPA D.O.O. CETINJE		SOCIJALNA STUDIJA IZLOŽBE <b>KOMOSEVINA I</b> PLAN NAMENE POVRŠINA		 MŠKOPRA <b>R 1:1000</b>
ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a.		SAJEDNICI: Miroslav Milošević d.i.a. Igor Đorđević d.i.a.		
				<b>05</b>

JUN 2011





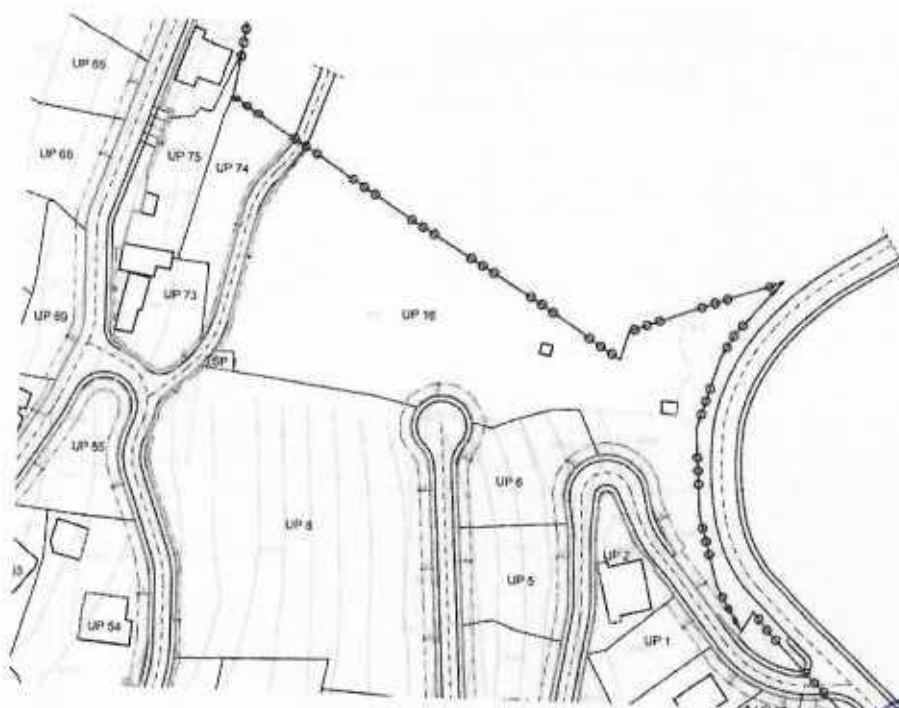
**LEGENDA**

- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I
- UP xx BROJ NOVOPROJEKTOVANE URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA NOVOPROJEKTOVANE URBANISTIČKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- - - - GRADEVINSKA LINIJA
- == PASARELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA



INFO IZ OBLASTI <b>OPŠTINA BUDVA</b>	URBANISTIČKI IZVEDBA <b>KOMOŠEVINA I</b>	 MŠB <b>R 1:1000</b>
INFO IZ OBLASTI <b>LIPA</b> D.O.O. CETINJE	MŠB PLAN <b>PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE</b>	
SARADNICI: Miro Milojević d.o.o. Igor Đorđević d.o.o.		<b>06</b>
JUNI 2011		

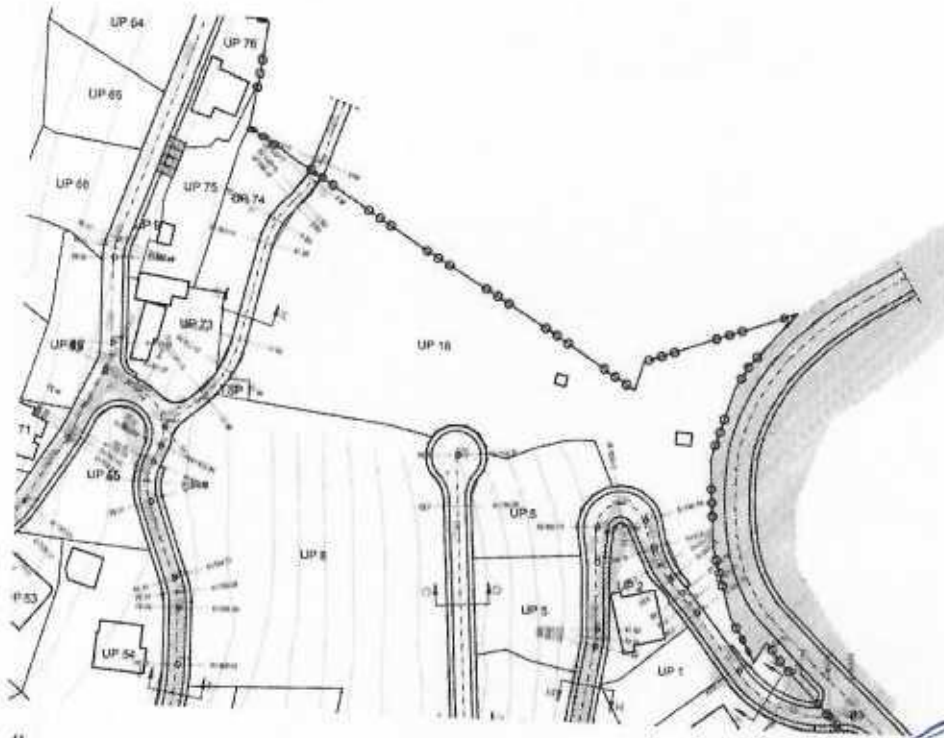




### LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOSEVINA I
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- ==== PASARELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA
- UP xx BROJ NOVE URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA NOVE URBANISTIČKE PARCELE

OPŠTINA BUDVA	OPŠTINA BUDVA <b>KOMOSEVINA I</b> NAČELNI PLAN <b>PLAN KOJI SADRŽI URBANISTIČKO-TEH. USLOVE ZA SPROVOĐENJE PLANA</b>	 MASTRAB. <b>R 1:1000</b>
OBRADBAČKI PLANIK <b>LIPA</b> D.O.O. CETINJE	ODGOVORNI PLANER Dijana Lovrić d.l.a. _____ SARADNICI Miloš Mitrović d.l.a. _____ Igor Đurđević d.l.a. _____	<b>07</b>
JUN 2011		

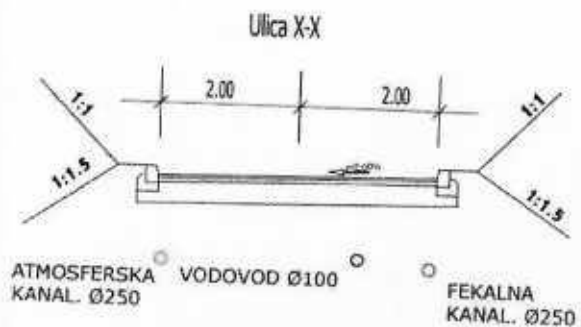


**LEGENDA**

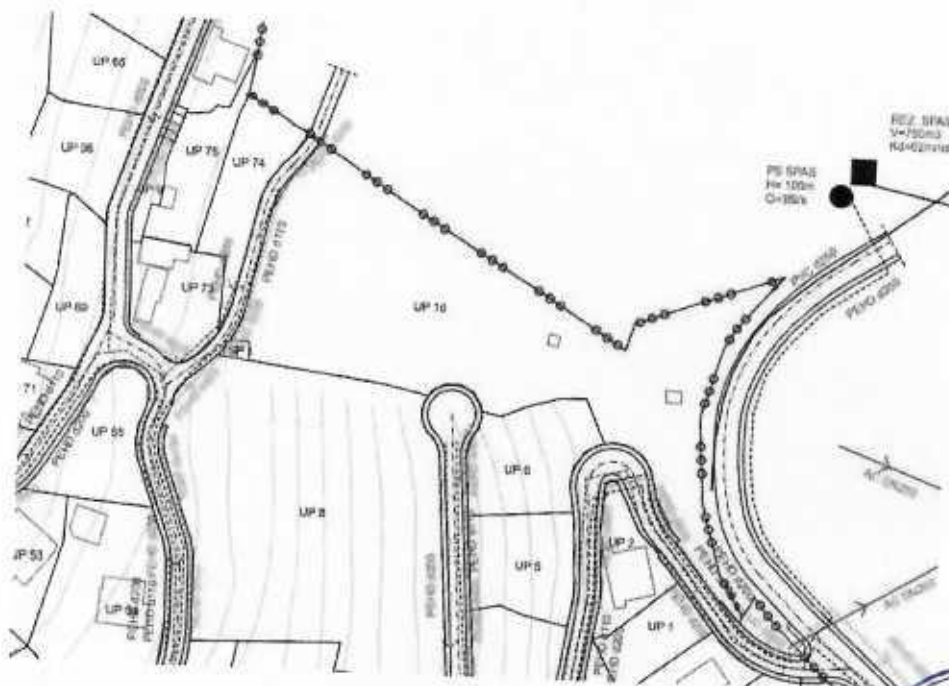
- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I
- POSTOJEĆI OBJEKTI



OPŠTINA BUDVA OPŠTINA BUDVA		LOKALNA STUDIJA IZVEDBE <b>KOMOŠEVINA I</b>		 MŠKBRN <b>R 1:1000</b>
OPŠTINA BUDVA <b>LIPA</b> D.O.O. CETINJE		NAZIV PLANA <b>PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE</b>		
ODDJEL ZA GRAĐEVINARSTVO I PROMET NEKRETNIM PRAVIMA		ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a.		<b>08</b>
JUN 2011		SARADNICI: Miroslav Miličević d.i.a. Igor Đorđević d.i.a.		







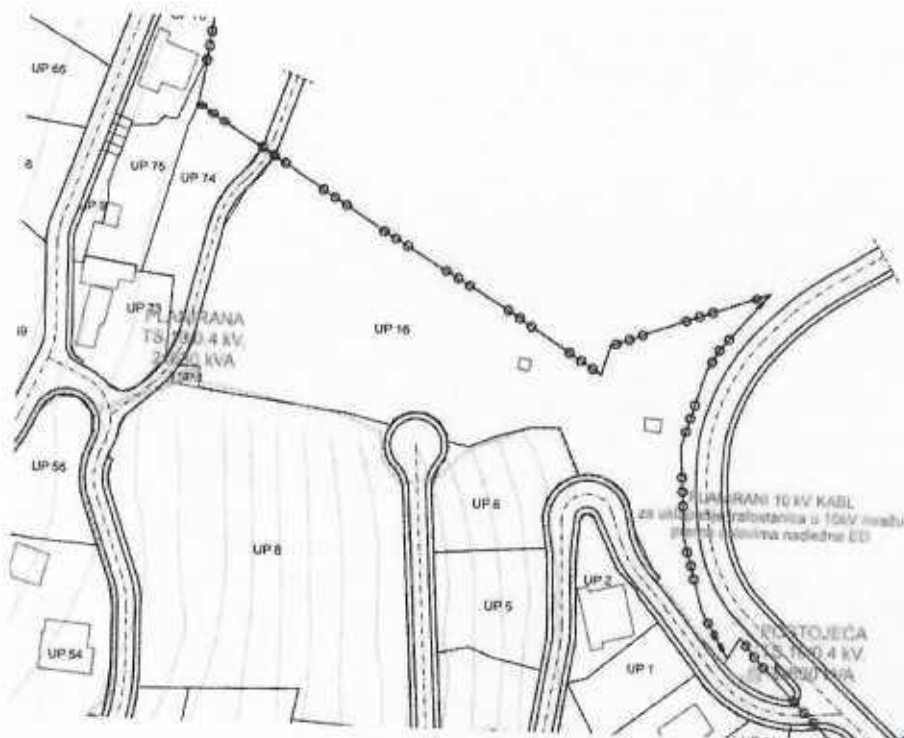
**LEGENDA**

- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE
- GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA
- POSTOJEĆI VODOVOD
- - - POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE
- ..... PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- - - POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
- ..... PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- - - POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
- ..... PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- ..... BUJIČNI TOK - POTOK

- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I
- POSTOJEĆI OBJEKTI



OPŠTINA BUDVA		KOMOŠEVINA I		 R 1:1000
LIPA		PLAN HIDROTEHNIKE		
D.O.O. CRNE GORE		ODGOVORNI PLANER Dajana Lović d.l.a. _____ SARADNICI Miloš Mijatović d.l.a. _____ Igor Đorđević d.l.a. _____		<b>09</b>
JUN 2011				



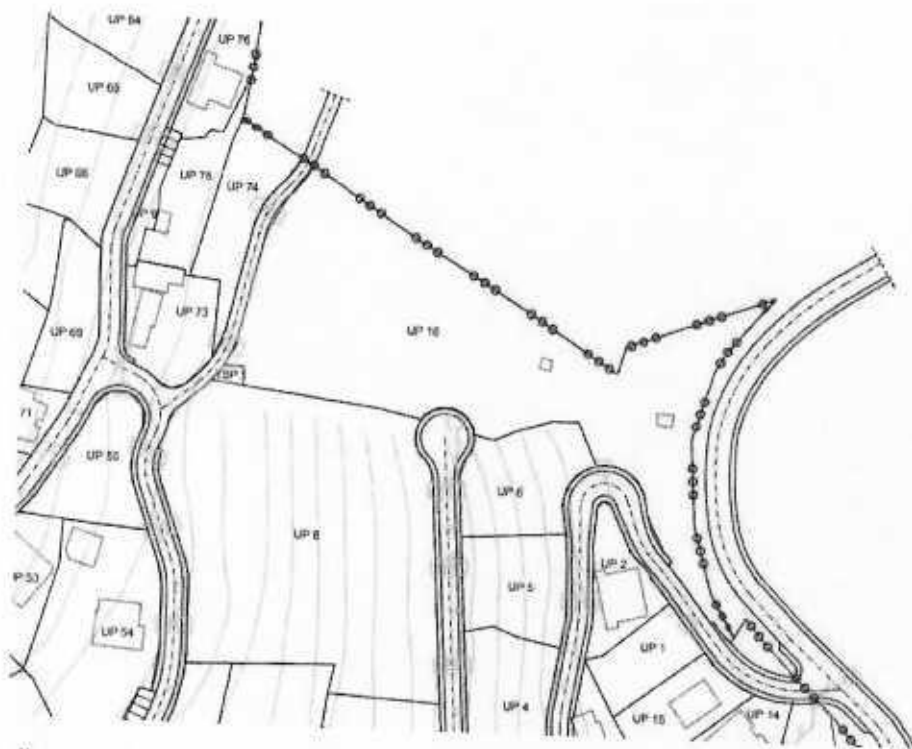
**LEGENDA**

- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOSEVINA I
- POSTOJEĆI OBJEKTI



NADIMENJE PLANA <b>OPŠTINA BUDVA</b>		LOKALNA STUDIJA LOKACIJE <b>KOMOSEVINA I</b>		 MŠKBRN <b>R 1:1000</b>
IZDAVAČ PLANA <b>LIPA</b> D.O.O. CETINJE		NAZIV PLANA <b>PLAN ELEKTRIČNIH INSTALACIJA</b>		
		DOGOVORNI PLANER: Dragana Lovrić d.l.a. _____		<b>10</b>
		SARADNICI: Milor Milojević d.l.a. _____ Igor Đorđević d.l.a. _____		
JUNI 2011				





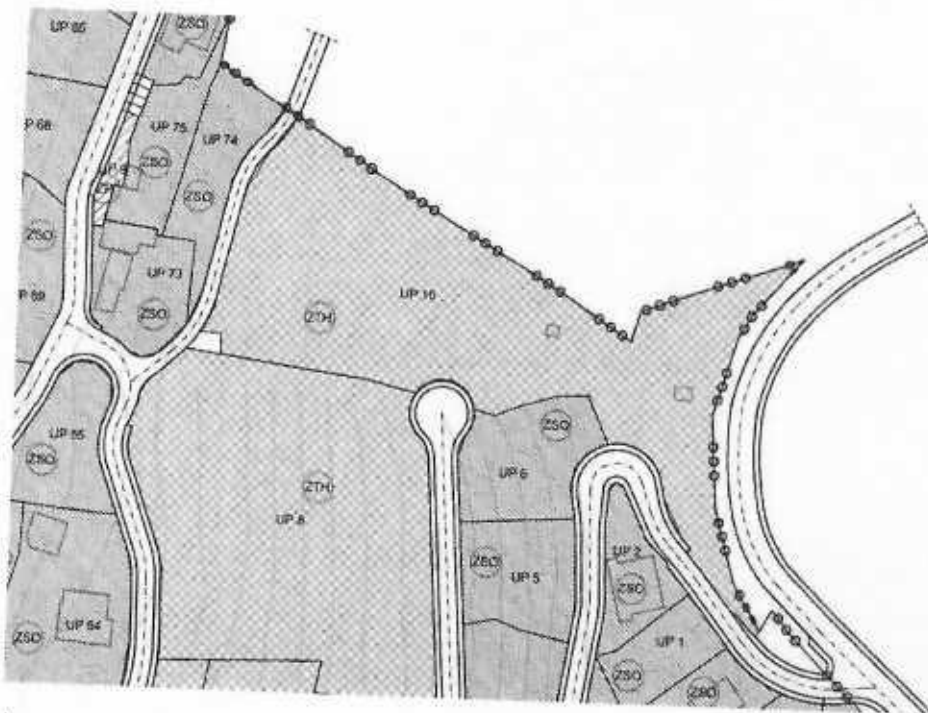
**LEGENDA**

- ◀ 4xPVCø110
- ▶ 2xPVCø110

- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I
- POSTOJEĆI OBJEKTI



OPŠTINA BUDVA OPŠTINSKI PLAN <b>KOMOŠEVINA I</b>		 MASTRABLA <b>R 1:1000</b>
OPŠTINSKI PLAN <b>LIPA</b> D.O.O. CETINJE		
ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a.		<b>11</b>
SARADNICI: Miloš Majević d.i.a. Igor Đorđević d.i.a.		
JUN 2011		



### LEGENDA

- ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA (ZSO) - Min. zelenila 40%
- ZELENILO ZA TURIZAM (HOTELI) (ZTH) - Min. zelenila 40%
- ZAŠTITNI POJASEVI (ZP)
- SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE (SRP) - Min. zelenih površina 20%

- GRANICA ZAHVATA LOKALNE KOMOŠEVINA I
- POSTOJEĆI OBJEKTI



OPŠTINA BUDVA OPŠTINSKI PLAN <b>LIPA</b> D.O.O. CEKLE		LOKALNA STUDIJA LOKALNE <b>KOMOŠEVINA I</b> NAČIN PLANA <b>PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE</b>	 MERSKI <b>R 1:1000</b>
		ODGOVORNI PLANER Dijana Lovrić d.l.a. _____ SARADNICI: Miloš Mitrović d.l.a. _____ Igor Đorđević d.l.a. _____	<b>12</b>
JUN 2011			





Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, [www.budva.me](http://www.budva.me)

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Broj:	07-354/23-2013/1
Datum:	14.02.2024
Opis:	08-332/23-6745/4

Broj: 07-354/23-2013/2  
Budva, 14.02.2024. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-354/23-2013/1 od 29.09.2023. godine (**Vaš broj 08-332/23-6745/4 od 27.09.2023.godine**) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP16 u zahvatu LSL-a "Komoševina I" (Službeni list CG - opštinski propisi broj 18/11), na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 09/09), **d o n o s i:**

### SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE NA KONTAKTNU SAOBRAĆAJNICU

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz LSL-a Komoševina 1, karte: 8.0 Plan saobraćaja i 0.8a Plan saobraćaja – poprečni presecci.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), što je u slučaju izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 16 nije ispunjeno.

Katastarska parcela 3097/1 KO Budva na kojoj se nalazi javni put nema dovoljnu širinu poprečnog profila u cjeloj dužini trase puta (postojeći put je proširen na terenu bez sprovođenja parcelacije i otkupa zemljišta od različitih fizičkih i pravnih lica).

LSL-om je planirana izgradnja saobraćajnice I-I, H-H i O-O sa kojih je planiran kolski pristup do predmetne urbanističke parcele. Saobraćajnica O-O nije sagrađena. LSL-om planirana trase saobraćajnica I-I i H-H se ne poklapaju sa postojećom saobraćajnicom na kat.parcelama 3097/1 KO Budva (javni put u vlasništvu CG sa pravom raspolaganja Opštine Budva).

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

Za projektovanje protivpožarnih pristupnih puteva, okretnica i uređenih platoa postupiti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoc za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl.list SFRJ broj 8/95).

Rješiti imovinsko pravne odnose za trasu pristupnog puta i isti prikazati na idejnom rješenju u postupku pribavljanja saglasnosti glanog državnog arhitekta. Ukoliko se pristupni put koristi i kao požarni put voditi računa o uslovima regulacije i nivelacije pristupnog puta kako bi se ispunili propisani uslovi za kretanje i okretanje požarnih vozila.

Članom 65 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službenom listu CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka, 82/2020, 86/2022 i 4/2023.) predviđena je mogućnost komunalnog opremanja građevinskog zemljišta (član 60. Stav 1: izgradnja pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvete, objekata i uređaja za javno vodosnabdjevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, do priključka na parcelu uključujući i priključak) od strane zainteresovanog korisnika prostora. Komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz člana 60 ovog zakona može izvršiti i zainteresovani korisnik prostora. Međusobni odnosi zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave, u slučaju iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom sa nadležnim Sekretarijatom za investicije Opštine Budva.

Opštim urbanističko tehničkim uslovima u tekstualnom djelu LSL Komoševina 1 je, između ostalog, predviđeno sledeće:

- Parkiranje se rešava unutar parcele.
- Potrebno je obezbediti jedno parking mesto na jednu stambenu jedinicu.

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG broj 09/12).

Shodno članu 37 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, u trouglovima preglednosti, ne smiju se saditi sadnice, ostavljati i postavljati predmeti, postrojenja, uređaji, materijali, graditi bilo kakvi objekti ili vršiti druge radnje koje ometaju preglednost opštinskog puta.

Shodno članu 40 stav 1 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, vlasnik ili korisnik zemljišta uz opštinski i nekategorisani put mora dopustiti slobodan otok vode sa puta, ako se time ne pravi šteta.

#### NAPOMENA:

Predmetna urbanistička parcela je u neposrednom kontaktu sa magistralnim putem Budva-Kotor, pa se možete obratiti Direktoratu za drumski saobraćaj i homologaciju vozila sa zahtjevom za izdavanje saglasnosti za privremeni priključak sa magistralnog puta do realizacije LSL-om planiranih saobraćajnica.

Obradivač,  
Ivan Pejović, dipl.inž.saobr.

*Ivan Pejović*



- Dostavljeno:
- imenovanom
  - Arhivi
  - u predmet