



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/21-408/2  
Budva, 10.06.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAJKOVIĆ JANINE iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19 i 116/20), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i **DUP Budva centar izmjene i dopune** ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 25/11), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije za  
**izgradnju objekta (postojeći objekat se ruši)**

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 11a**

**Urbanistička parcela broj: 11.18 koju čine**

**Katastarske parcele br. 2261/3 i 2261/1 KO Budva**

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 11.18 čini katastarska parcela br. 2261/1 KO Budva. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine katastarske parcele br. 2261/3 i 2261/1 KO Budva.

Tačni podatci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva..

**2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 4130 za KO Budva, od 02.06.2021. godine, na katastarskoj parceli **2261/3** upisano je dvorište površine 230m<sup>2</sup>, njiva 1. klase površine 206m<sup>2</sup> i porodična stambena zgrada površine 165m<sup>2</sup> spratnosti P+2+Pk. Na kat.parceli postoje podaci o teretima i ograničenjima – za objekat je izdata privremena dozvola, a kao suvlasnici upisani su Rajković Ana (obim prava 1/3), Rajković Martina (obim prava 1/3) i Rajković Janina (obim prava 1/3), podnosilac zahtjeva.



Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 07.06.2021. godine, konstatovano je da je u listu 2896 za KO Budva na kat.parceli **2261/1** upisano dvorište površine 170m<sup>2</sup> i porodična stambena zgrada površine 392 m<sup>2</sup> spratnosti P+3+Pk, u svojini "GALOP INŽENJERING" d.o.o. Budva. Na kat.parceli upisano je više tereta i ograničenja.

### **Regulisati imovinsko pravne odnose svih vlasnika na zemljištu.**

Za izgrađeni objekat na katastarskoj parceli br.2261/1 neophodno je uraditi Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu i snimanje objekta i etažne razrade objekta izvedenog stanja sa bruto površinama, (ne stariji od 6 mjeseci ili u slučaju postojanja elaborata urađenog u prethodnom period potrebno je isti ovjeriti od strane obrađivača elaborata da je stanje na današnji dan nepromjenjeno). Elaborat izrađuje ovlašćene geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva.

Uvidom u službenu evidenciju ovog Sekretarijata utvrđeno je postojanje zahtjeva za legalizaciju bespravnog objekta broj 06-062-U-1678/1 od 06.07.2018. godine za bespravne objekte na kat. parceli 2261 KO Budva (LN 2896) na ime Šoć Nedeljka. Predmet je još uvijek u postupku legalizacije. Uvidom u Elaborate originalnih terenskih podataka izvedenog stanja br. 299 i br. 301 od 24.06.2019, godine konstatovano je da **objekat br. 1 (objekat na sadašnjoj katastarskoj parceli br. 2261/1) ima ukupnu BGP 1874.84m<sup>2</sup> (prizemlje 396.17m<sup>2</sup>, 1. sprat 391.51m<sup>2</sup>, 2. sprat 391.51m<sup>2</sup>, 3. sprat 385.87m<sup>2</sup> i potkrovlje 309.78m<sup>2</sup>), a objekat br. 2 (objekat na sadašnjoj kat. parceli br. 2261/3 koji se ruši) ima ukupnu BGP 671.90m<sup>2</sup> (prizemlje 171.80m<sup>2</sup>, 1. sprat 162.92m<sup>2</sup>, 2. sprat 162.92m<sup>2</sup> i 3. sprat 174.26m<sup>2</sup>).**

**Potrebno je da stranka odustane od zahtjeva za legalizaciju objekta br.2 odnosno objekta na kat. parceli br. 2261/3 koji se ruši, kako predmet ne bi više bio u procesu obrade.**

**Vlasnik objekta shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, treba da podnese prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaza o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).**

### **3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

#### **VPS – višeporodično stanovanje**

Uvidom u grafički prilog DUP-a (karta namjena površina) konstatovano je da je predmetna urbanistička parcela u zoni sa namjenom – višeporodično stanovanje.

**Planirana osnovna namjena bloka 11 je stanovanje srednjih gustina, i turizam u jednom dijelu.**

**U okviru postojećih zona višeporodičnog stanovanja, prateći sadržaji su: djelatnosti usluge i trgovine u prizemljima objekata, poslovni prostori za izdavanje, lokali i poslovni apartmani.**  
(tekstualni dio plana, str.118)

Na urbanističkim parcelama namjenjenm stanovanju dozvoljena je izgradnja, bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih djelatnosti, garaža i parking mjesta. (tekstualni dio plana, Poglavlje Opšti uslovi građenja, str.214)

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19 i 76/20) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.**



Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

U članu 21 definisana je **kuća za iznajmljivanje turistima**, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

U članu 19 i 20 definisani su **turistički apartmani i turistički apartmanski blok**. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

#### **4. PRAVILA PARCELACIJE**

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) i uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 154)

**Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.**

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

#### **5. PRAVILA REGULACIJE**

Prikazana su u grafičkom prilogu plana I definisana u tekstualnom dijelu plana – Poglavlje: UTU za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje, Horizontalna I vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a, strana 217)

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti susjeda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (str. 214)



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

### **Građevinska linija**

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

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

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

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

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati

cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u

izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa

uz prethodnu saglasnost nadležnih organa. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje Opšti uslovi građenja, str. 214)

### **Bočna građevinska linija**

U grafičkom prilogu karta 9.0 – Regulaciono rješenje, bočna građevinska linija definisana je kao:

1. Bočna građevinska linija koja prati građevinsku parcelu – ljubičasta isprekidana linija
2. Bočna građevinska linija na 75-100cm od granice parcele – petrolej isprekidana linija
3. Bočna građevinska linija na 100-200cm od granice parcele - vodeno zelena (cyan) isprekidana linija
4. Bočna građevinska linija na 200-300cm od granice parcele - teget isprekidana linija
5. Bočna građevinska linija preko 300cm od granice parcele - svjetlo zelena isprekidana linija

U tekstualnom dijelu DUP-a:

- minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3 m; (str. 217)
- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele;
- objekti mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija;
- objekti mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima;
- udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta. (str. 214)



## Zadnja građevinska linija

U grafičkom prilogu karta 9.0 – Regulatorno rješenje, zadnja građevinska linija definisana je kao:

1. Zadnja građevinska linija – blijedo žuta isprekidana linija
2. Minimalna zadnja građevinska linija na 100-200cm od granice parcele – crvena isprekidana linija
3. Optimalna zadnja građevinska linija na 200-400cm od granice parcele - narandžasta isprekidana linija

U tekstualnom dijelu DUP-a:

- odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima (str. 214)

### Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:

- slobodnostojeći objekti - 6 m;
- jednostrano uzidani objekti - 6 m prema slobodnom dijelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje UTU za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje, str.217)

**Kota prizemlja** na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Na kosom terenu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

### Maksimalna visina vijenca mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije poslednje etaže ili horizontalnog serklaža;
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije poslednje etaže ili horizontalnog serklaža.

**Maksimalna visina sljemena krova** objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

**Visina nazidka potkrovnne etaže** iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

**Krovovi** objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje UTU za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje, str.217)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 11.18	1263.04	4420.64	757.82	3.50	0.6	P+5



Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Iskazana BRGP podrazumjeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimični djelovi objekata (garaže, podrumi, sutereni). Površine suterenskih i podrumskih etaža ne računavaju se u ukupnu BRGP – namjenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.) (tekstualni dio DUP-a, str.214 i 217).

Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje Opšti uslovi građenja, str.214)

Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi.

Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina. (tekstualni dio DUP-a, str.153)

Procenat ozelenjenih površina na parceli minimalno 20%. Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m<sup>2</sup>/stan (minimalno 100-150 m<sup>2</sup>). Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaže). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje UTU za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje, str.217)

Za postojeće objekte koji nisu prekoračili planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara.

**Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadogradnja** obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele. Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu spratnost.

Dozvoljena je adaptacija postojećih prostora (tavana, vešernica i drugih sličnih prostora) u korisne, stambene ili poslovne površine u okviru svojih gabarita, na sledeći način:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.
- Moguće je formirati samo jednu galeriju u okviru poslednje etaže (potkrovlja).
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje Opšti uslovi građenja, str.215)

Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat. Objekti u nizu moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za



svaki niz, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje UTU za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje, str.217)

Na osnovu izmjena i dopuna Pravilnika o bližem zadržaju i formi planskog dokumenta (Službeni list CG br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

## 7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17 i 44/18, 63/18 i 11/19) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

Jedna od smjernica DUP-a "Budva centar – izmjene i dopune", za izgradnju objekata je da, prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje UTU za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, strana 217)

Podnosilac zahtjeva je ovom Sekretarijatu dostavio na uvid Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnja stambenog objekta na UP11.18 u bloku br. 11, u zahvatu DUP-a "Budva-centar",



izrađen od strane "GEOTEHNIKA" d.o.o. Nikšić, br.0531/021 od 31.05.2021. godine i Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) ovjeren od strane Komisije za tehničku kontrolu (reviziju).

## **8. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“ broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta („Službeni list RCG“ broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

## **9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

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 razvoja grada u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu:

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namjenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primjena nije karakteristična



za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovdje se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.

Kod objekata višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeren, ali prepoznatljiv urbani karakter. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 7.2. Smjernice arhitektonskog oblikovanja, str. 244)

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

## **10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje UTU za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje, str. 218)

## **11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Procenat ozelenjenih površina na parceli minimalno 20%. Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m<sup>2</sup>/stan (minimalno 100-150 m<sup>2</sup>). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje UTU za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje, str.217)

Prilikom oblikovanja parcele višeporodičnog stanovanja predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportive (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) spriječiti 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.

## **12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA**

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.



Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaže). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje UTU za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje, str.217)

### 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 50/16).

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)



Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

#### **14. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim zadatkom i zakonom, obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa osam srednjovjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Škadarsko jezero i NP Lovćen.

Studijom su date generalne konzervatorske smjernice i preporuke za održivo korišćenje kulturne baštine. Konzervatorske smjernice i preporuke su bazirane na upravljanju rizicima kojima je izložen potencijal graditeljske baštine u obuhvatu plana i sprječavanja svih radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti njihovo svojstvo, osobenost i značaj, poštujući nacionalno zakonodavstvo, konzervatorske principe i savremene međunarodne standarde.

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

#### **15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, što nije slučaj u ovom predmetu.

#### **16. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI**

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me) i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/).

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Za pristupanje georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.



Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama ("Službeni list CG" br. 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdatih od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

#### **17. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta I izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni I drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod I kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće I sanitarne potrebe.

#### **18. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**

U okviru DUP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekate ili djelove objekata, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju I postavljanje, kao I uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

#### **19. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Potreban broj parking mesta obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu **1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu**. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje UTU za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje, str.218)



#### KAPACITETI PARKING MJESTA KOMERCIJALNO-USLUŽNE DJELATNOSTI

NAMJENA	1 PARKING MJESTO
trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana 6 soba

#### JAVNE SLUŽBE

NAMJENA	1 PARKING MJESTO
uprava i administracija	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
dječje ustanove i škole	125m <sup>2</sup> bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesničkih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca

#### STANOVANJE

NAMJENA	1 PARKING MJESTO
stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine

Obaveza svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumka garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad suterena ili podruma, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtjevi.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%). (tekstualni dio plana str.153)

#### 20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 43/13 i 44/15).

U slučaju da objekat ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, („Službeni list CG“ broj 43/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17,18,20 (ili 26+19), 22, 36 i 40.

#### 21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/13).

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti



sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulisanja izgradnje energetske efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

## **22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA**

**Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli.** Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

Način i mjesto odlaganja čvrstog otpada regulisati sa DOO Komunalno Budva, sklapanjem Ugovora o odvozu komunalnog otpada, u skladu sa članom 22, 24 i 26 Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Budva (Službeni list Opštine Budva br. 09/09).

## **23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

### **Za objekat:**

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.



#### **Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:**

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

#### **Za građenje na dijelu urbanističke parcele:**

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

### **24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP**

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) istovremeno je propisano:

- **3. Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.**
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.**

**Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:**

- **Predmetne katastarske parcele ne ulaze trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP.**
- **Predmetne katastarske parcele ne ulaze u trasu koridora elektroenergetske mreže u obuhvatu PPPNOP.**
- **Predmetne katastarske parcele ulaze u trasu koridora hidrotehničke mreže u obuhvatu PPPNOP (postojeća kanalizacija)**  
Mjere zaštite koridora hidrotehničke infrastrukture će biti definisane u Tehničkim uslovima koje izdaje DOO Vodovod i kanalizacija Budve i koji su sastavni dio ovih UTU.
- **Predmetne katastarske parcele se ne nalaze na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.**

Članom 9 Odluke o donošenju PPPNOP CG (broj 27-11/18-1/13 od 27. jula 2018.gopdine) propisano je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o donošenju prostornog plana posebne namjene za morsko dobro („Službeni list CG“ br.30/07). Pomenuta odluka ne sadrži odredbe o rokovima za usaglašavanje lokalnih planskih dokumentaa sa PPPNOP.

I nakon stupanja na snagu Odluke o donošenju PPPNOP, Lokalna planska dokumenta Opštine Budva su, u orginalnom obliku – neizmenjena i bez ikakvih napomena i upozorenja, evidentirana u elektronskom Registru planske dokumentacije Crne Gore.



U skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nadležno za izradu Izmjena i dopuna lokalnih planskih dokumenata.

Zbog činjenice da su trenutno na snazi dva planska dokumenta, koja daju potpuno suprotna planska rješenja za pojedine lokacije (Pravila za sprovođenje plana PPPNOP onemogućavaju izgradnju u koridorima infrastrukture), zatražili smo od resornog Ministarstva stručno uputstvo za postupanje, broj 06-061-1625/1 od 25.12.2018.godine. U dopisu broj 104-31/3 od 14.01.2019.godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma upućuje da su svi organi i subjekti, nadležni za implementaciju i sprovođenje PPPNOP, dužni da poštuju Pravila za sprovođenje plana.

## 25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD) i [www.budva.me](http://www.budva.me)

Investitor može graditi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona i PPPNOP-om:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.



## 26. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnog plana,  
Preklap grafičkog priloga hidrotehničke infrastrukture PPPNOP sa dostupnim digitalnim katastrom,  
Elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja za postojeće objekte  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Samostalna savjetnica II za urbanizam  
arh. Maja Tišma dipl.inž.



### Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-868\*

Datum: 04.06.2021\*



Katastarska opština: BUDVA

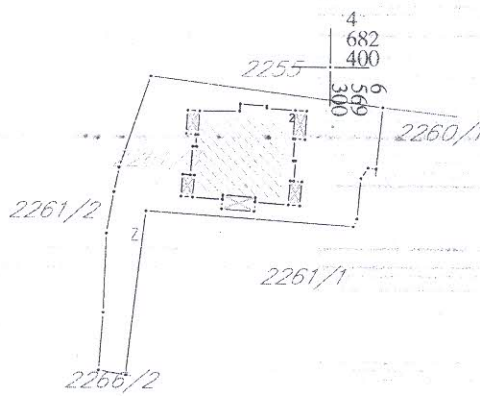
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 21

Parcela: 2261/3

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*





UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-6998/2021

Datum: 02.06.2021.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe UTU izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 4130 - PREPIS**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
2261	3		19 9/21	26/05/2021	GOSPOŠTINA	Dvorište SUDSKO PORAVNANJE		230	0.00
2261	3		19 9/21	26/05/2021	GOSPOŠTINA	Njiva I. klase SUDSKO PORAVNANJE		206	3.15
2261	3	1	19 9/21	26/05/2021	GOSPOŠTINA	Porodična stambena zgrada SUDSKO PORAVNANJE		165	0.00
Ukupno								601	3.15

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1405950237019	RAJKOVIĆ ANA PRVOMAJSKA BB BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/3
1604988237015	RAJKOVIĆ JANINA BUDVA BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/3
2004986215258	RAJKOVIĆ MARTINA BUDVA BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/3

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2261	3	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	919	P3 165	Susvojina RAJKOVIĆ ANA 1405950237019 PRVOMAJSKA BB BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ JANINA 1604988237015 BUDVA BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ MARTINA 2004986215258 BUDVA BUDVA Budva
2261	3	1	Stambeni prostor	1	P 23	Susvojina RAJKOVIĆ ANA 1405950237019 PRVOMAJSKA BB BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ JANINA 1604988237015 BUDVA BUDVA Budva



### Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
						Susvojina RAJKOVIĆ MARTINA 1/3 2004986215258 BUDVA BUDVA Budva
2261	3	1	Stambeni prostor	2	P 27	Susvojina RAJKOVIĆ ANA 1/3 1405950237019 PRVOMAJSKA BB BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ JANINA 1/3 1604988237015 BUDVA BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ MARTINA 1/3 2004986215258 BUDVA BUDVA Budva
2261	3	1	Stambeni prostor	3	P 42	Susvojina RAJKOVIĆ ANA 1/3 1405950237019 PRVOMAJSKA BB BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ JANINA 1/3 1604988237015 BUDVA BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ MARTINA 1/3 2004986215258 BUDVA BUDVA Budva
2261	3	1	Stambeni prostor	4	P 20	Susvojina RAJKOVIĆ ANA 1/3 1405950237019 PRVOMAJSKA BB BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ JANINA 1/3 1604988237015 BUDVA BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ MARTINA 1/3 2004986215258 BUDVA BUDVA Budva
2261	3	1	Stambeni prostor	5	P1 23	Susvojina RAJKOVIĆ ANA 1/3 1405950237019 PRVOMAJSKA BB BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ JANINA 1/3 1604988237015 BUDVA BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ MARTINA 1/3 2004986215258 BUDVA BUDVA Budva
2261	3	1	Stambeni prostor	6	P1 27	Susvojina RAJKOVIĆ ANA 1/3 1405950237019 PRVOMAJSKA BB BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ JANINA 1/3 1604988237015 BUDVA BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ MARTINA 1/3 2004986215258 BUDVA BUDVA Budva
2261	3	1	Stambeni prostor	7	P1 42	Susvojina RAJKOVIĆ ANA 1/3 1405950237019 PRVOMAJSKA BB BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ JANINA 1/3 1604988237015 BUDVA BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ MARTINA 1/3 2004986215258 BUDVA BUDVA Budva
2261	3	1	Stambeni prostor	8	P1 21	Susvojina RAJKOVIĆ ANA 1/3 1405950237019 PRVOMAJSKA BB BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ JANINA 1/3 1604988237015 BUDVA BUDVA Budva Susvojina RAJKOVIĆ MARTINA 1/3 2004986215258 BUDVA BUDVA Budva

### Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2261	3	1	Stambeni prostor 0	9	P2 23	Svojina RAJKOVIĆ GOJKO NIKOLA 1/1 2606958232015 GOSPOŠTINA BB Budva Budva
2261	3	1	Stambeni prostor 0	10	P2 27	Svojina RAJKOVIĆ GOJKO NIKOLA 1/1 2606958232015 GOSPOŠTINA BB Budva Budva
2261	3	1	Stambeni prostor 0	11	P2 42	Svojina RAJKOVIĆ GOJKO NIKOLA 1/1 2606958232015 GOSPOŠTINA BB Budva Budva
2261	3	1	Stambeni prostor 0	12	P2 21	Svojina RAJKOVIĆ GOJKO NIKOLA 1/1 2606958232015 GOSPOŠTINA BB Budva Budva
2261	3	1	Stambeni prostor 0	13	PN 77	Svojina RAJKOVIĆ GOJKO NIKOLA 1/1 2606958232015 GOSPOŠTINA BB Budva Budva
2261	3	1	Stambeni prostor 0	14	PN 85	Svojina RAJKOVIĆ GOJKO NIKOLA 1/1 2606958232015 GOSPOŠTINA BB Budva Budva

### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2261	3	1		2	Porodična stambena zgrada	22/02/2005	Za objekat izdata privremena dozvola

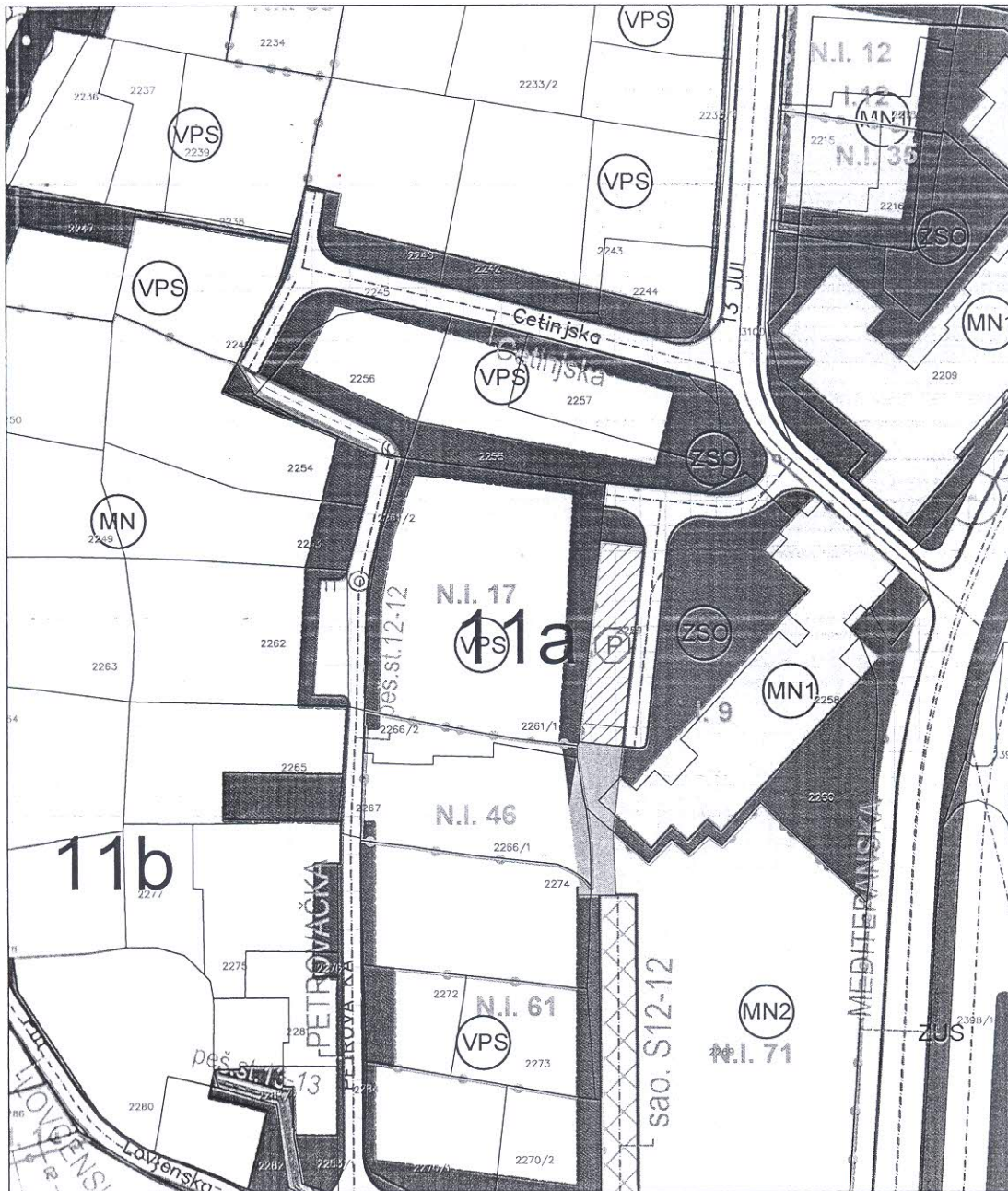
Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ



IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR izmjene i dopune, karta 5.0: Detaljna namjena prostora  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 25/11



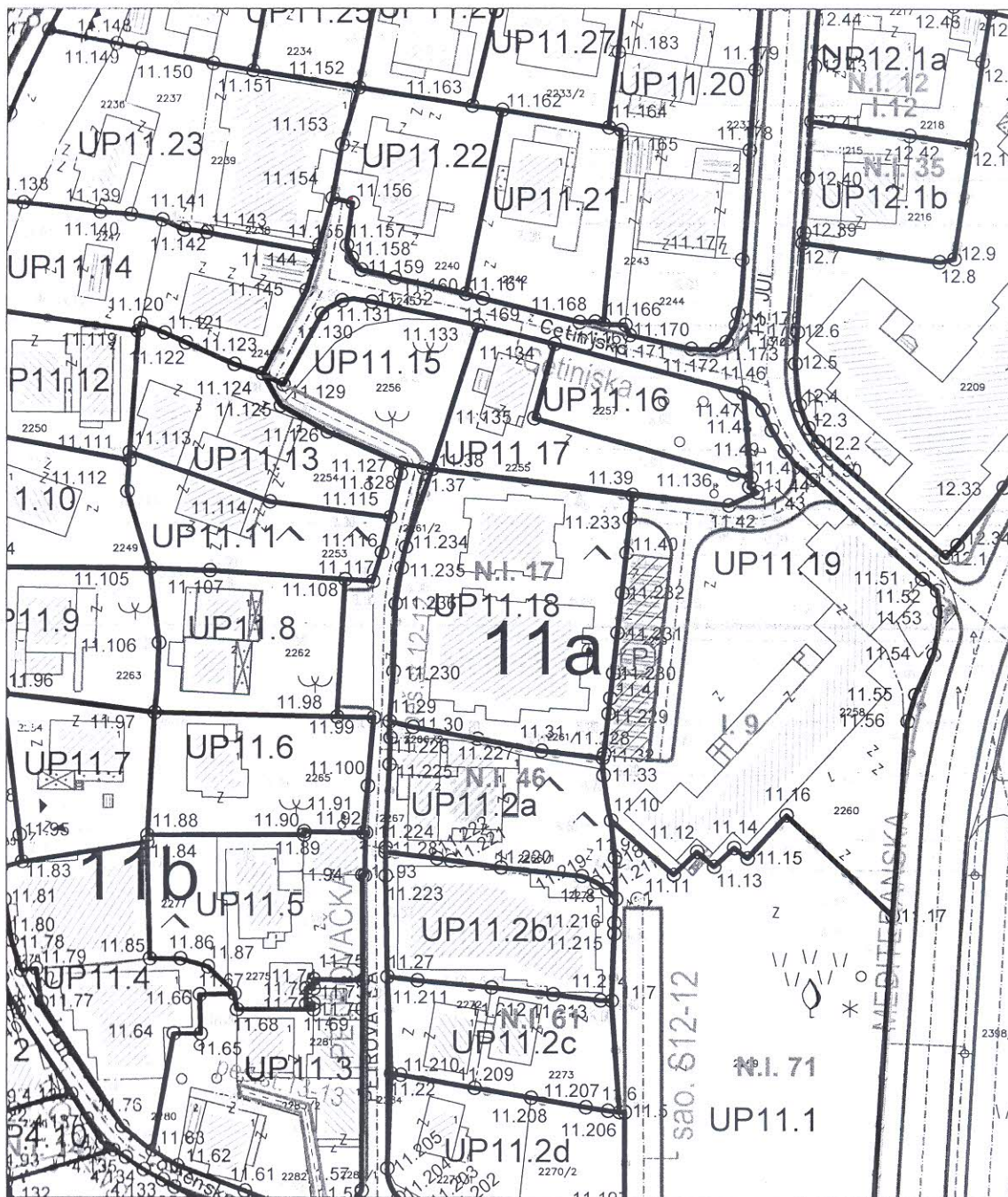
Samostalni savjetnik II: arh. Maja Tišma dipl. inž. M.P.



Budva, 31.05.2021. godine



IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR - IZMJENE I DOPUNE, karta 07- Plan parcelacije,  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 25/11



Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. M.P.



Budva, 31.05.2021. godine



IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR izmjene i dopune, karta 7.0: Plan parcelacije - analitičko -  
geodetski elementi  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 25/11

**KOORDINATE ANALITIČKO-GEODETSKIH TAČAKA UP 11.18**

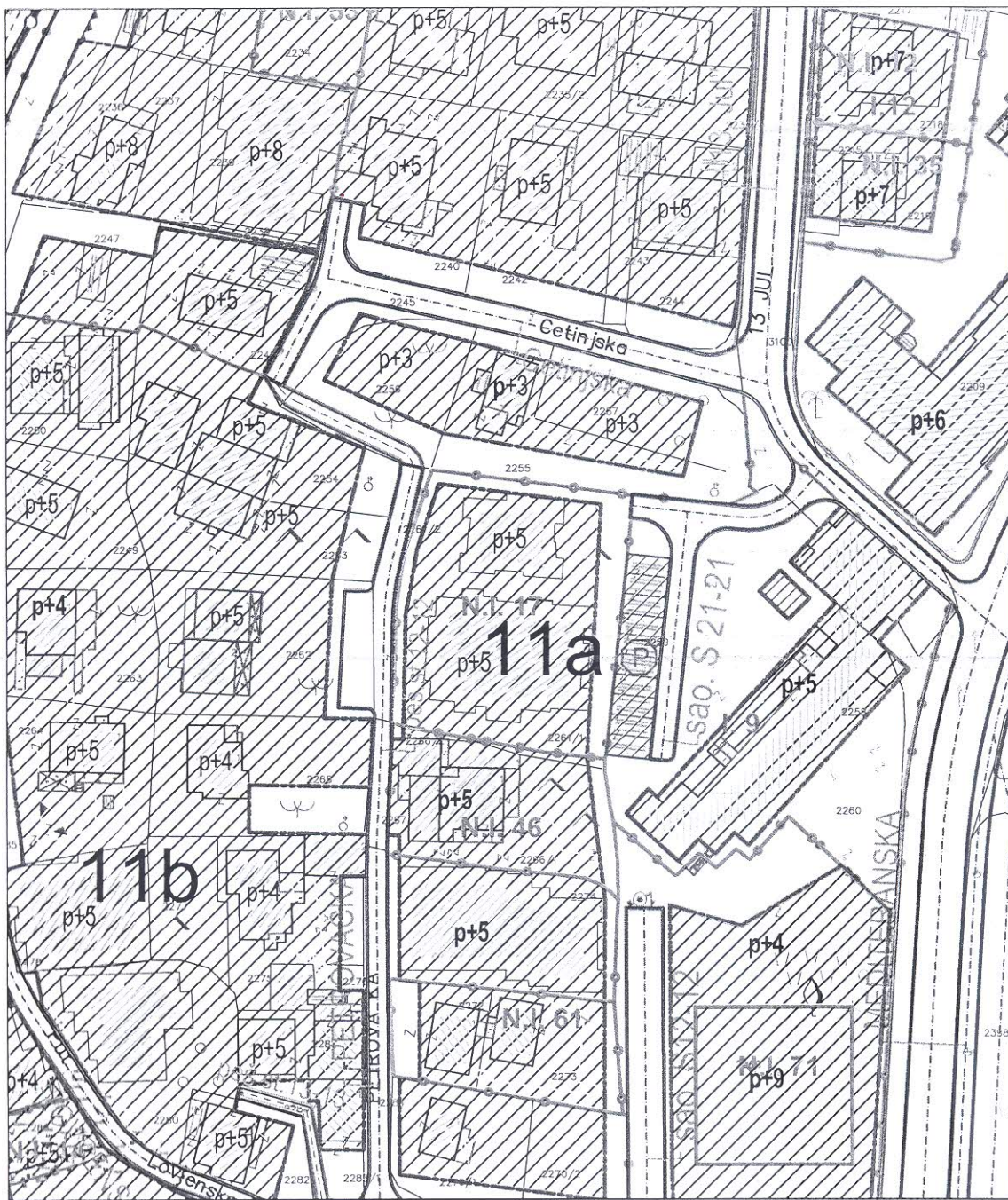
br	x	y
11.29	6569270.7600	4682361.1200
11.30	6569274.2500	4682360.2800
11.31	6569293.3200	4682356.7500
11.32	6569302.4900	4682355.6900
11.38	6569276.9600	4682398.6600
11.39	6569306.7900	4682394.8600
11.40	6569305.9500	4682386.1500
11.41	6569303.5798	4682364.5558
11.227	6569283.7850	4682358.5150
11.228	6569302.6800	4682356.3300
11.229	6569303.3300	4682362.3000
11.230	6569303.9788	4682368.2588
11.231	6569304.6400	4682374.2200
11.232	6569305.2900	4682380.1900
11.233	6569306.4541	4682391.3769
11.234	6569273.1000	4682387.0000
11.235	6569272.5000	4682383.9000
11.236	6569271.6000	4682378.6000

Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. M.P.



Budva, 31.05.2021. godine



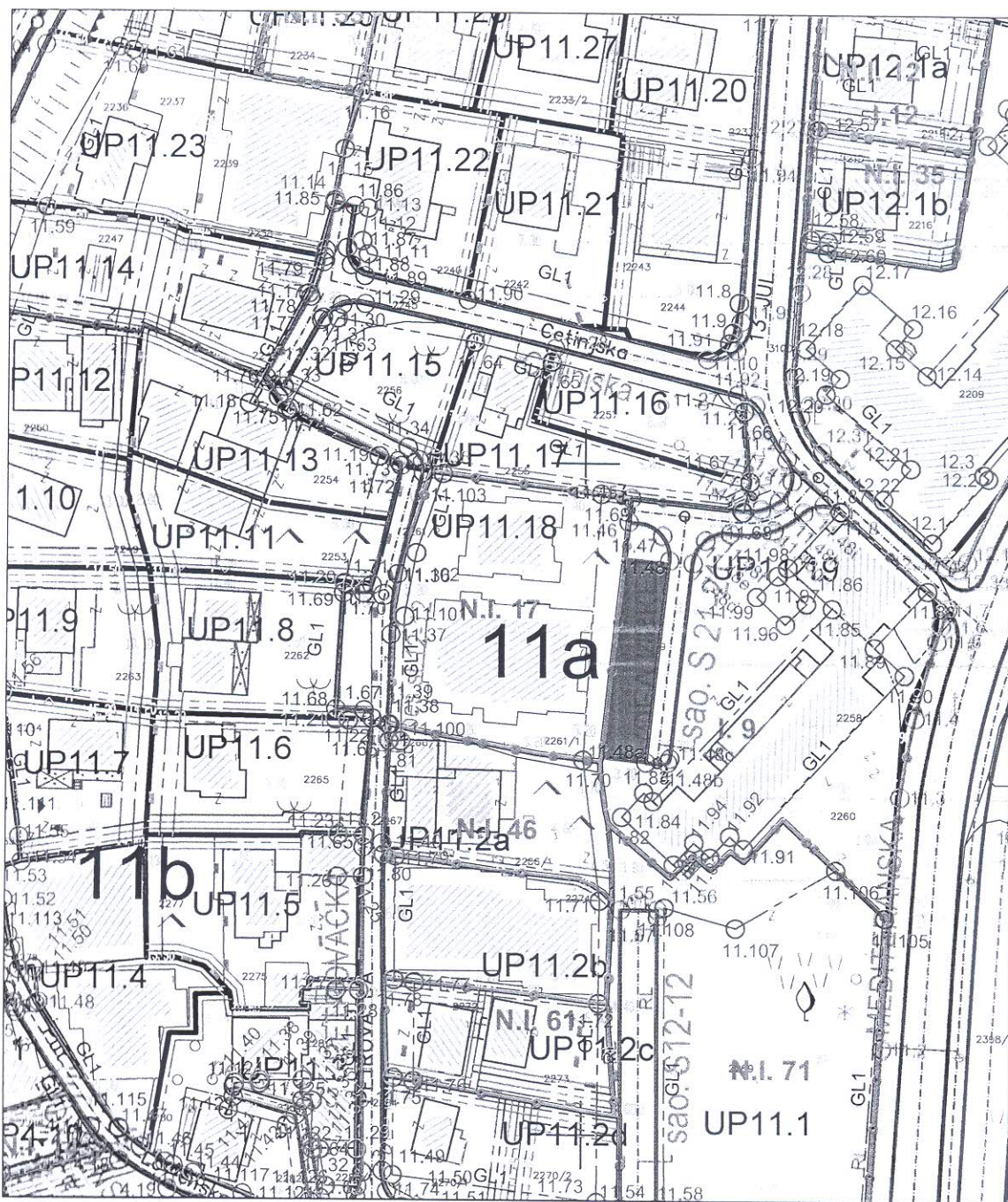


Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. M.P.



Budva, 31.05.2021. godine





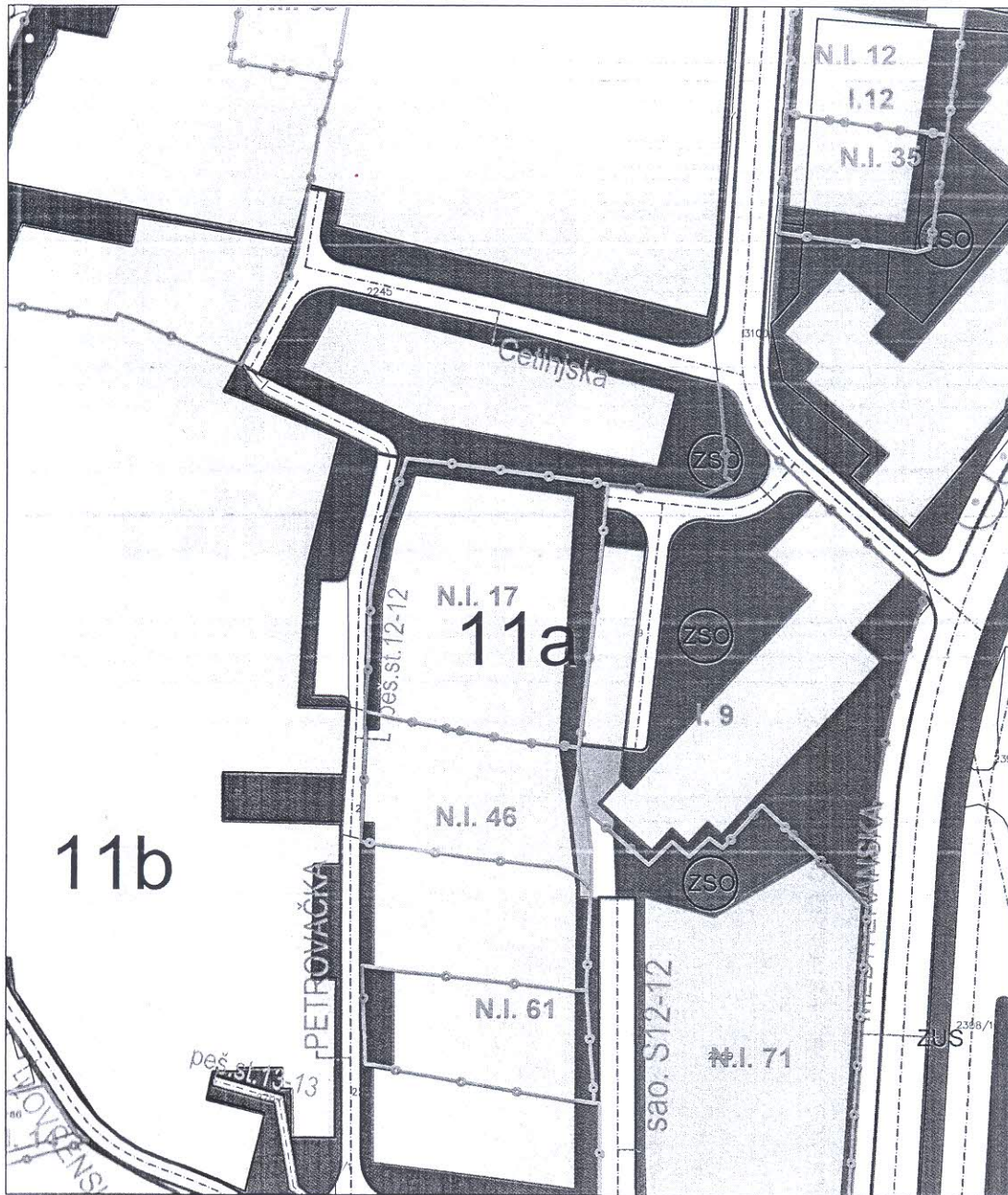
Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. M.P.



Budva, 31.05.2021. godine



IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR izmjene i dopune, karta 10.0: Hortikulturno rješenje  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 25/11



Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. M.P.



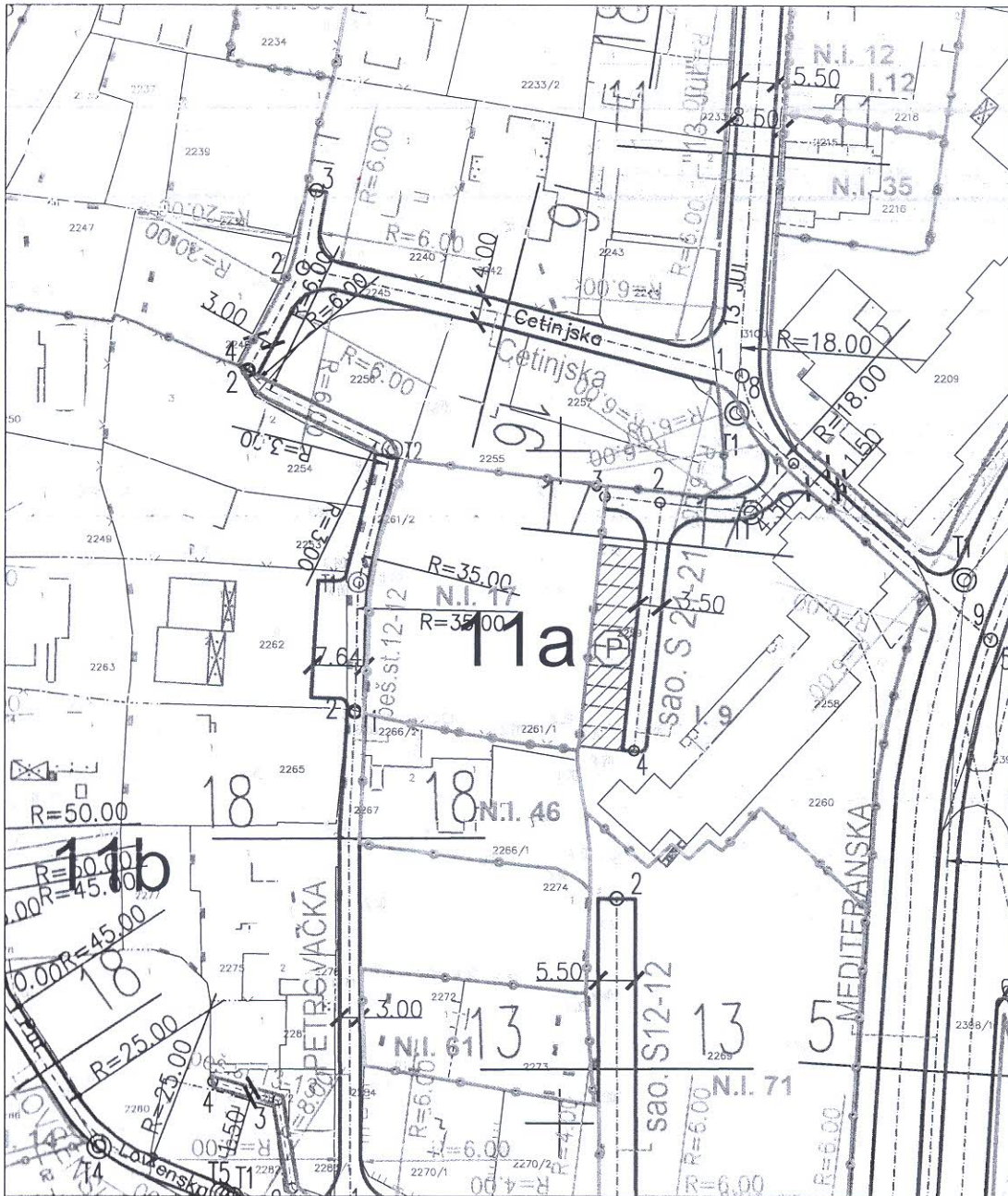
Budva, 31.05.2021. godine







IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR izmjene i dopune, karta 12.0: Plan saobraćaja sa  
analitičko - geodetskim elementima  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 25/11



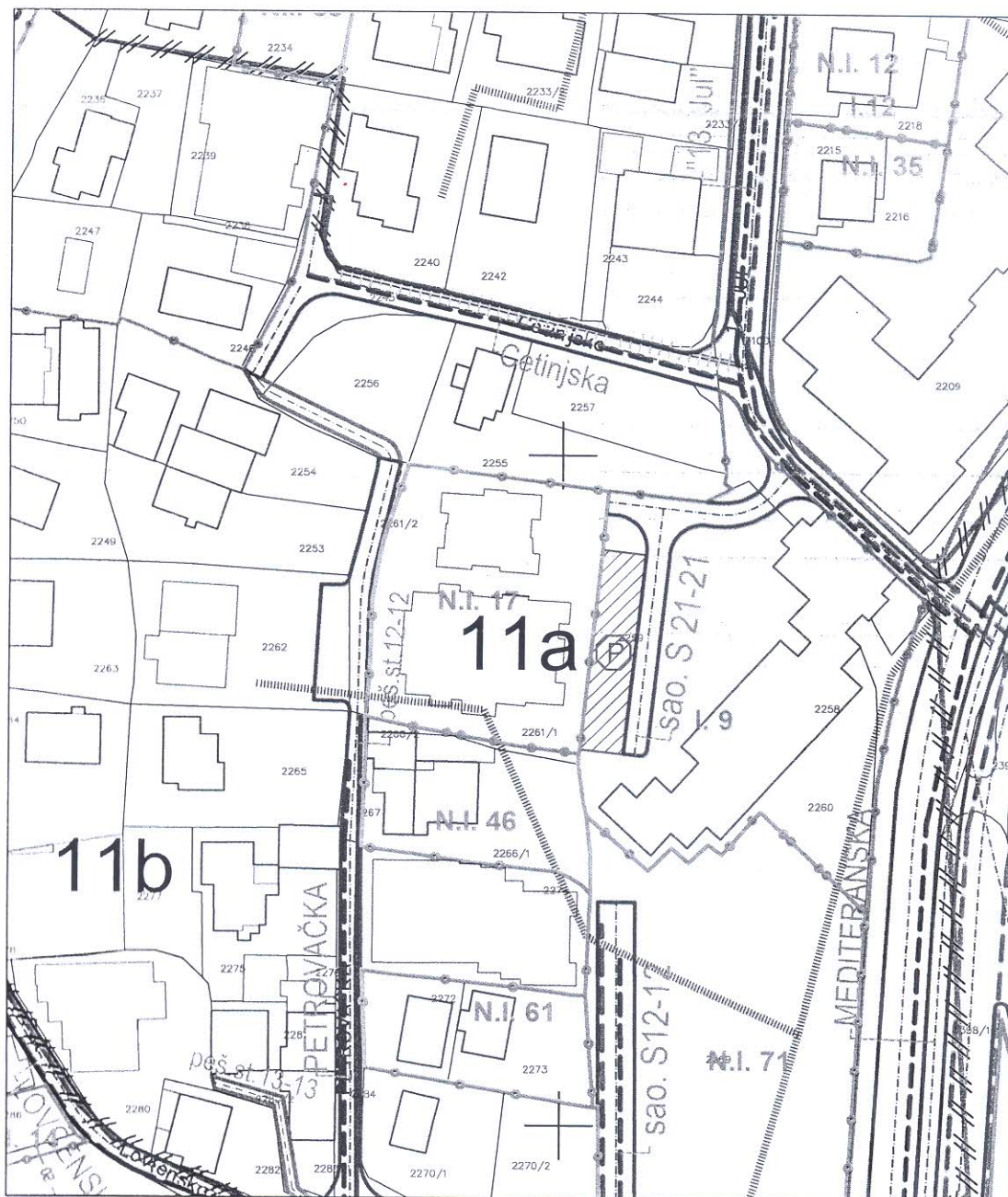
Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. M.P.



Budva, 31.05.2021. godine



IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR izmjene i dopune, karta 13.0: Infrastrukturna rješenja,  
vodovodna i kanalizaciona mreža i postrojenja  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 25/11



Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. M.P.

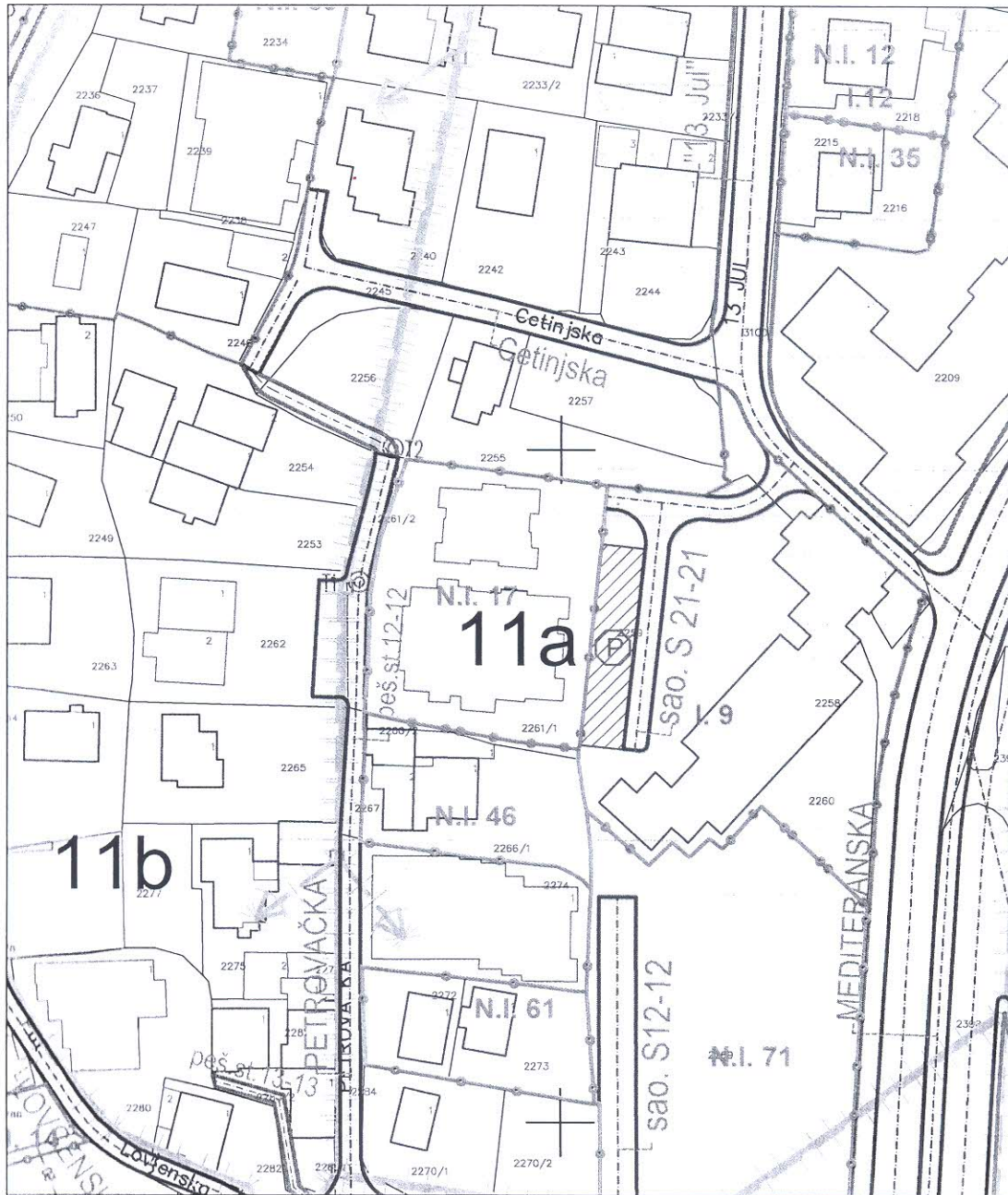


Budva, 31.05.2021. godine





IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR izmjene i dopune, karta 15.0: Infrastrukturna rješenja,  
telekomunikaciona mreža i postrojenja  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 25/11



Samostalni savjetnik II: arh. Maja Tišma dipl.inž. M.P.

Budva, 31.05.2021. godine



**Kvart 5 – BLOK 11, BLOK 12, BLOK 13**

**Blok 11 A**

- Preporučena spratnost p+9

U okviru **bloka 11A** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
11A	11.1	2269
	11.2a	2266/1, 2266/2
	11.2b	2274
	11.2c	2272, 2273
	11.2d	2270/1, 2270/2, deo k.p. 2284
	11.15	2256, deo k.p. 2245
	11.16	2257, deo k.p. 2245
	11.17	2255
	11.18	2261/1
	11.19	deo k.p. 3100, deo k.p. 3099/1, 2259, 2258, 2260

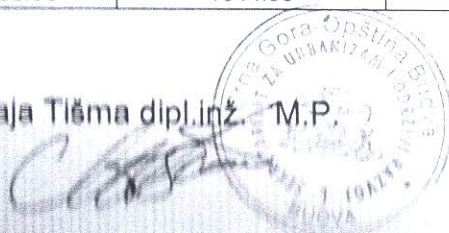
Urbanistički pokazatelji za **blok 11** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
11A	9189.70	21638.55	0.43	2.35

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
11.1	2271.98	1493.92	778.06	10150.50	0.60	4.47
11.2a	614.37	368.62	245.75	2150.30	0.60	3.50
11.2b	609.02	365.41	243.61	2131.57	0.60	3.50
11.2c	522.81	313.69	209.12	1829.84	0.60	3.50
11.2d	653.48	392.09	261.39	2287.18	0.60	3.50
11.15	494.24	229.04	265.20	916.16	0.46	1.85
11.16	364.22	207.16	157.06	828.64	0.57	2.28
11.17	494.08	248.74	245.34	994.96	0.50	2.01
11.18	1263.04	757.82	505.22	4420.64	0.60	3.50
11.19	2380.35	1035.06	1344.95	6079.26	0.43	2.55

Samostalni savetnik II: arh. Maja Tišma dipl. inž. M.P.

Budva, 31.05.2021. godine











DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

Број: 01-3951/2  
Будва, 02.07.2021 год.

Telefon: +382(0)33/403-304. Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: tehnicka.sluzba.bd@gmail.com

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/21-408/3 od 15.06.2021. godine, naš broj 01-3951/1 od 16.06.2021. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **RAJKOVIĆ JANINA**, izdaju se:

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

Za katastarske parcele broj: 2261/3 i 2261/1, KO Budva, urbanistička parcela broj 11.8, blok broj 11a, DUP Budva centar, na kojima je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja objekta (postojeći objekat se ruši), predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

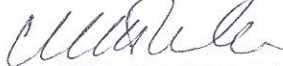
- Postojeći objekat je priključen na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
- Predvidjeti zadržavanje postojećih priključaka uz izmještanje vodomjerne šahte i eventualno povećanje profila priključne vodovodne cijevi i/ili vodomjera.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-332/21-408/2 od 10.06.2021. godine.

Obrada: 

OPŠTINA BUDVA				
Primljeno:	05-07-2021			
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
		06-332/21-408/4		

SLUŽBA ZA PLANIRANJE I  
PROJEKTOVANJE



Momir Tomović

SEKTOR ZA PLANIRANJE,  
ORGANIZACIJU I RAZVOJ



Igor Đurašević

VD IZVRŠNI DIREKTOR



Jasna Dokić





Podnosioc zahtjeva: Rajković Janina

Katastarske parcele: 2261/3 i 2261/1, KO Budva

Urbanistička parcela: 11.8, blok broj 11a, DUP: Budva centar

**Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:**

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim ventilom na procentualno zatvaranje, kompatibilni sa našim sistemom (Pravilnik o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje javnog vodovoda broj 01-3575/1 od 01.06.2018.godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2" (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati ventil na procentualno zatvaranje ukoliko ne može da se nabavi. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i procentualnog zatvaranja ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički pritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 5 bara. Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlera, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

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

1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja kanalizacionog priključka pridržavati se postojećeg standarda. Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, sa tim da prečnik cijevi ne može biti manji od DN 160 mm.
3. Prvo reviziono okno od objekta izvesti na minimum 1 m (jedan metar) od građevinske linije. Priključak od revizionog silaza pa do kanalizacione mreže izvesti padom od 1 do 6 % upravno na ulični kanal.




4. Pri projektovanju voditi računa da najmanja visinska razlika između kote dna kanala i kote prostorije koja se priključuje na kanalizaciju mora biti  $H = J \times L$ , gdje je J udruženi pad priključka, a L rastojanje (ako nema kaskade). U slučaju kaskade ova visina se povećava za visinu prekida pada u priključnom revizionom oknu.
5. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. vršiti preko taložnika i separatora masti.
6. Ukoliko ne postoje uslovi da se objekat priključi na fekalnu kanalizacionu mrežu, investitor je u obavezi da izgradi septičku jamu sa bioprečišćivačem ili vodonepropusnu septičku jamu sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste, za koju je dužan da priloži elaborat u Glavnom projektu. Kapacitet iste predviđa projektant, a DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva izdaje saglasnost na Glavni projekat.

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

1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
2. Za podnošenje zahtjeva za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu potrebna je sledeća dokumentacija:
  - a. Popunjen zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu (dobija se u Tehničkom sektoru DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva ili se preuzima sa sajta);
  - b. Kopija situacije terena iz dijela hidrotehnike projekta
  - c. Kopija izometrijske šeme vodovoda iz glavnog projekta;
  - d. Ovjeren prepis Građevinska dozvole;
  - e. List nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci);
  - f. Potvrda od službe naplate DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva da su izmirena sva dugovanja.
3. Priključenje na vodovodnu mrežu (za kolektivne stambene/poslovne objekte) izdaje se kao građevinski priključak preko jednog vodomjera koji se registruje na investitora, do momenta dobijanja upotrebne dozvole kada se mogu registrovati svi vodomjeri (centralni i unutrašnji), a u skladu sa odlukom o javnom vodosnabdijevanju broj 0101-300/1 od 07.07.2014. godine, koju je usvojila Skupština Opštine Budva.
4. **Da bi se novoizgrađeni cjevovod primio na održavanje i uključio u sistem javnog vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda neophodno je da isti bude izgrađen na osnovu prethodno urađene i revidovane projektne dokumentacije koju moraju izraditi ovlašćeni projektant i ovlašćeni revident. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od srane ovlašćenog nadzornog organa (odluka broj 01-6855/1 od 10.12.2014. godine.)**
5. Glavni projekat mora da sadrži:
  - a. Tehničke uslove izdate od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva;
  - b. Situaciju terena sa ucrtanim vodomjernim šahtama i profilima vodomjera;
  - c. Osnove objekta sa položajem vodomjera i profilima vodomjera;
  - d. Izometrijsku šemu sa prikazanim vodomjerima i profilima vodomjera;
  - e. Za objekte koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. na situaciji; terena i osnovi prizemlja (suterena) prikazati položaj taložnika, separatora masti i revizionih okana;
  - f. Elaborat septičke jame sa bioprečišćivačem, ukoliko je ista predviđena Glavnim projektom.


OBRADA



SLUŽBA ZA PLANIRANJE I  
PROJEKTOVANJE

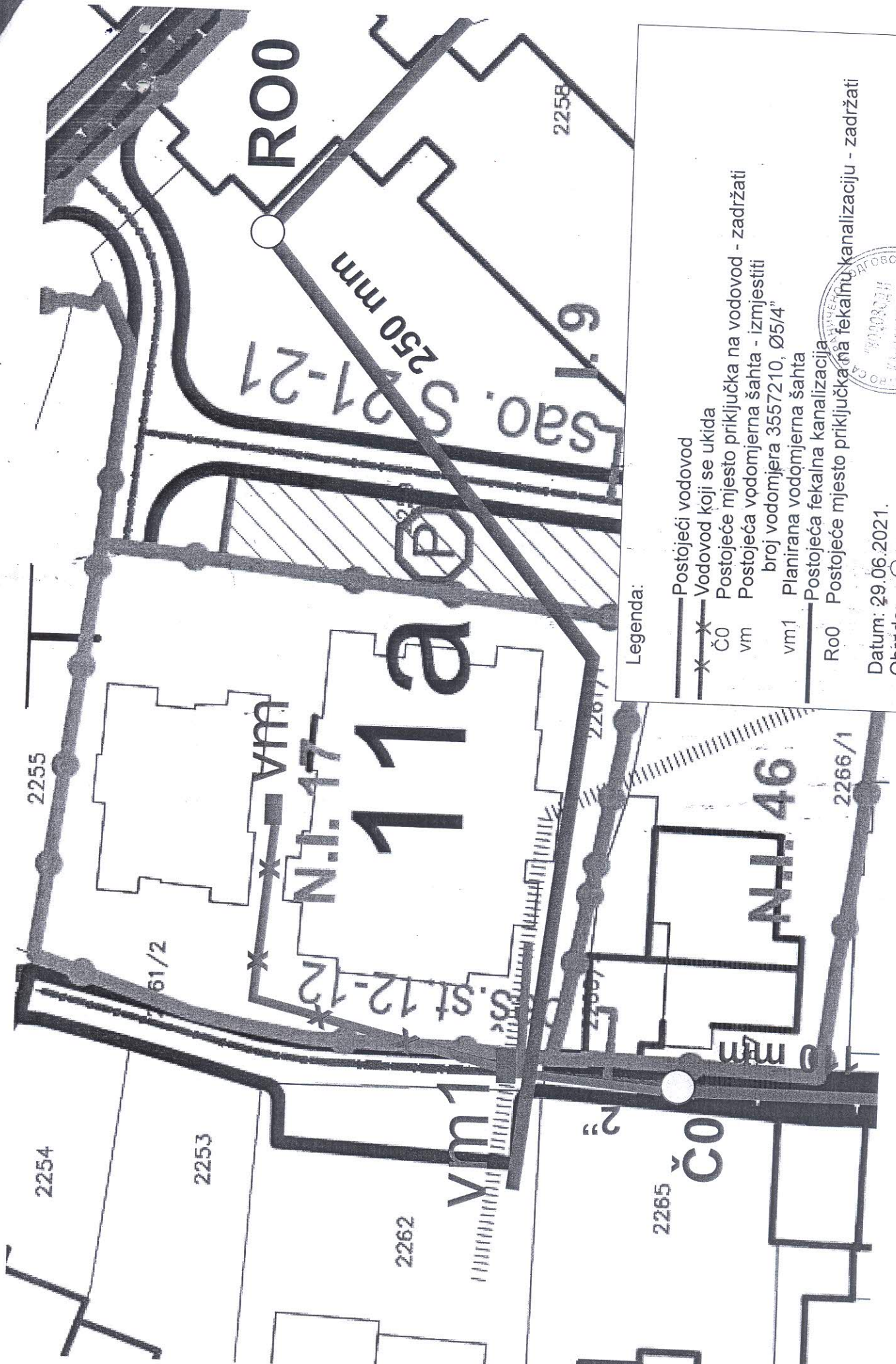
  
Momir Tomović

SEKTOR ZA PLANIRANJE,  
ORGANIZACIJU I RAZVOJ

  
Igor Đurašević







Legenda:

- Postojeći vodovod
- x — Vodovod koji se ukida
- Č0 Postojeće mjesto priključka na vodovod - zadržati
- vm Postojeća vodomjerna šahta - izmjestiti broj vodomjera 3557210, Ø5/4"
- vm1 Planirana vodomjerna šahta
- Postojeća fekalna kanalizacija
- Ro0 Postojeće mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju - zadržati

Datum: 29.06.2021.

Obrada: *D. K. K. K.*

