

Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ

Broj: 06-061-838/Ž

Budva, 03.08.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu JP MORSKO DOBRO na osnovu stavom 2 člana 53 i člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17 i 44/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i Prostornog plana područje posebne namjene za Morsko dobro (Službeni list CG br. 30/07), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
promjenu stanja u prostoru – uređenje kupališta,
izgradnju pješačkih staza i inženjerskih objekata za zaštitu plaže,
u okviru sektora 46

1. LOKACIJA: sektor 46

Lokaciju čine katastarske parcele u KO Sveti Stefan u okviru sektora 46 (Đevištenje-Kamenovo-Pržno-Miločer-Sveti Stefan-Crvena Glavica) u zahvatu PPPPNMD.

PPPPNMD nije definisao urbanističke parcele pa nije moguće uraditi Elaborate parcelacije u skladu sa planskim dokumentom. Precizni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu lokaciju utvrdiće se Situacionim planom sa granicama parcela odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, sa pripadajućim akvatorijumom. Situacioni plan se izrađuje na osnovu geodetske podloga koju izrađuje i ovjerava Uprava za nekretnine, a sastavni su djelovi projektne dokumentacije u skladu sa članom 13 stav 1 tačka 1 i 3 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (Službeni list CG broj 44/18).

2. POSTOJEĆE STANJE NA LOKACIJI

U okviru sektora 46 obuhvaćeno je obalno područje naselja Đevištenje, Kamenovo, Pržno, Miločer, Sveti Stefan i Crvena Glavica. Obala je pretežno neizgrađena, stenovita sa veoma izraženim klifovima; naročito u zonama koje su izložene dejstvu talasa velikih visina. Većina plaža formirana je između dva susjedna rta od pijeska i šljunka. U obuhvatu sektora 46 nalaze se turistički kompleks Šipkov Krš i grad hotel Sveti Stefan.

U izvodu lista nepokretnosti broj 742 za KO Sveti Stefan, od 16.05.2018.godine, na katastarskoj parceli 1885/1 upisano je prirodno neplodno zemljište površine 1494m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli upisan je teret i ograničenje – morsko dobro, a kao vlasnik upisana je Crna Gora sa pravom raspolaganja upisanim na Vladu Crne Gore.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 31.07.2018.godine, konstatovano je da je u:

- listu nepokretnosti 742 za KO Sveti Stefan, na katastarskoj parceli 1886 upisano prirodno neplodno zemljište površine 731m², na kat.parceli 1887 upisano je prirodno neplodno zemljište površine 413m² a na k.p.1888 upisano je prirodno neplodno zemljište površine 2735m². Na kat.parcelama nema upisanih objekata. Na kat.parcelama upisani su tereti i ograničenja – morsko dobro, a kao vlasnik upisana je Crna Gora sa pravom raspolaganja upisanim na Vladu Crne Gore.
- listu nepokretnosti 1054 za KO Sveti Stefan, na katastarskoj parceli 18931/2 upisan prirodno neplodno zemljište površine 731m², na kat.parceli 1887 upisan nekategorisan put površine 1118m². Na kat.parceli upisan je teret i ograničenje – morsko dobro. Na kat.parceli nema upisanih drugih objekata, a kao vlasnik upisana je Crna Gora sa pravom raspolaganja upisanim na Vladu Crne Gore

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

broj sektora: 46	Đevištenje - Kamenovo - Pržno - Miločer - Sveti Stefan - Crvena glavica
osnovne namjene	neizgradjena obala od Djevištenja ka Kamenovu (stijene i makija) turistički kompleks i kupalište Kamenovo kupalište Pržno naseljska struktura Pržno sa pristaništem kupališta Kraljičina i Miločerska plaža sa funkcionalnim zaledjem (uslužni sadržaji, wellness, urbano zelenilo) turistički kompleks Sveti Stefan sa kupalištima i pristaništem izletničke plaže na stjenovitoj obali
smjernice za kupališta	javna - uređena kupališta (Pržno, Sveti Stefan 2 sa dijelovima kupališta za hotele u zaledju) hotelska uređena kupališta (Kamenovo, Kraljeva plaža i Sveti Stefan 1) reprezentativno kupalište Kraljičina plaža prirodna kupališta na stjenovitoj obali – nudistička plaža Crvena glavica
smjernice za zaštitu	očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije urbana cjelina Svetog Stefana (II kategorija) ambijentalna cjelina Pržno (prethodna zaštita)
smjernice za sprovođenje	studija lokacije za funkcionalno zaledje Kraljičine plaže ili cijelog kompleksa uslovi PPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

- **Javno kupalište**

Javno kupalište je ono koje mogu koristiti svi pod jednakim uslovima. Može biti gradsko ili izletničko (van naselja) i potpuno ili djelimično uređeno.

Gradsko kupalište je frontalni dio naseljene zone i njegov kontakt sa morem. Pored kupališnog karaktera može da ima i funkciju zabave, sporta, rekreacije, javnih manifestacija itd.

Izletničko kupalište se ne nalazi u naseljenom mjestu, organizovano je za cjelodnevno korišćenje i boravak pa je poželjno da ima šumovitu zaledinu. Pristup može biti sa i/ili kopna i mora.

Hotelsko kupalište, predstavlja sastavni dio turističkog kompleksa. Ono je dimenzionisano prema njegovom kapacitetu, jer je pristup gostima van hotela uglavnom ograničen. To su uređena kupališta po najvišim standardima, male gustine i velikog komfora. Kupalište može biti produženi lobi hotela i na njemu mogu biti organizovani bazeni, sportski i rekreativni sadržaji sa animatorskom službom i ugostiteljskim uslugama.

Kupališta specijalne namjene su ona na kojima je pristup dozvoljen za određene kategorije posjetilaca, a u skladu sa specijalnim režimom korišćenja kupališta i njegove okoline npr.: reprezentativna, nudistička i kupališta sa korišćenjem ljekovitih blata i mineralnih voda.

Uređeno kupalište je izdvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupaca. Javna kupališta moraju imati slobodan pristup, bez naplate ulaza.

Optimalni raspored funkcija na uređenom kupalištu je sledeći:

- Na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno-higijenske i ostale naophodne sadržaje;
- Centralni dio plaže namjenjen je za plažni mobilijar;
- Zona neposredno uz more min.5m treba da bude slobodan za kretanje, ulazak i izlazak iz mora

Preporučuje se da uređena kupališta plaže imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.

Za potrebe dimenzionisanja kupališta koristiti normative 4 do 8m² po kupcu, u zavisnosti od nivoa usluga kupališta.

Na 1000m² površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti min 2 sanitarna čvora, 2 tuša i kabine za presvlačenje. Sanitarni objekti mogu biti čvrsti i mobilni. Čvrsti sanitarni objekti se grade na lokacijama gdje postoje uslovi za priključenje na Javni kanalizacioni system ili septičku vodonepropusnu jamu koja se može redovno prazniti.

Na uređenom kupalištu mora biti organizovana spasilačka služba sa pratećom opremom i objektima, u skladu sa međunarodnim ILS standardima. Sa vodene strane kupališta, proctor uređenog i izgrađenog kupališta mora biti vidno ograđen na udaljenosti od 100m od obala koje su međusobno povezane.

Djelimično uređenja kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove (svlačionice, kante za otpatke i redovno održavanje), a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove. (PPPNMD Poglavlje 2.10.Uslovi za uređenje, izgradnju i zaštitu, strana 147 i 148).

Prirodna zaštićena kupališta su ona koja imaju posebne prirodne vrijednosti ili su zaštićena kao prirodna dobra. (PPPNMD strana 96).

Pravilnikom o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta ("Sl.list RCG", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10, 26/11) definisani su uslovi i oprema koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta.

Kupališta bi projektovat tako da zadovolje što više kriterijuma kampanje "Blue Flag", kojima će se pažljivo razriješiti konflikt između rekreativne i zaštitne funkcije, obezbijediti pristup svim licima, opremiti potrebnim uređajima i sadržajima.

- **Pješačke staze**

Pješačke staze obezbjeđuju neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima kupališta bez ograničenja, odnosno povezuju postojeće javne saobraćajne površine sa novoplaniranim kupalištem.

Završnu obradu staza predvideti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene plače, kaldrma i drugo) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane plače, drvena oplata i izuzetno beton).

Svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora odnosno isključuje se mogućnost nasipanja mora.

Staze je potrebno jasno definisati a pravač njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom. Obezbediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta. Sa vodene strane obezbediti zaštitu korisnika od udara talasa.

Omogućiti nesmetan pristup i kretanje lica sa posebnim potrebama i lica sa invaliditetom. (PPPNMD Poglavlje 2.10 uslovi za uređenje, izgradnju i zaštitu, strana 149)

- **Objekti za zaštitu plaže**

Na osnovu rezultata kontinuiranih mjerenja i osmatranja prirodnih faktora i samih karakteristika plaža, obala i akvatorija, moguća je izgradnja podvodnih pragova - naperi, kao alternativno rješenja zaštite plaža i obala od erozije. Ovakvi objekti značajno redukuju visine talasa, čime se značajno smanjuje opasnost od erozije. Ovi podvodni objekti služe i kao staništa, zaklon i eventualni izvor hrane morskim organizmima.

- **Pristanište**

U uskom pojasu neposredno uz more dozvoljeno je graditi objekte pomorskog saobraćaja (mula, pristaništa, mandrača, ponte) i slične objekte.

Preporučuje se da uređena kupališta plaže imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.

Preporuka je da se pristani montiraju na šipovima od drveta, metala ili betona. Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su vezani budu u plutajućem stanju.

Mjesta za pristajanje plavnih objekata sa vodene strane moraju biti obježena, ograđena i označena međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru. (PPPNMD Poglavlje 2.10 uslovi za uređenje, izgradnju i zaštitu, strana 147 i 148)

4. PRAVILA PARCELACIJE

PPPNMD nije definisao oblik i veličinu urbanističkih parcela. Za predmetnu lokaciju i namjenu PPPNMD je definisao uslove i predvidio direktno sprovođenje za kupališta i šetališta. U skladu sa stavom 2 člana 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, u ovom slučaju kat.parcele KO Sveti Stefan: 1885/1, 1886, 1887, 1888, 1931/2 i druge kat.parcele koje će se utvrditi Situacionim planom sa granicama parcela odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, sa pripadajućim akvatorijumom.

5. USLOVI UREĐENJA / PRAVILA REGULACIJE / URBANISTIČKI PARAMETRI

Pravilnikom o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta ("Sl.list RCG", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10, 26/11) definisani su uslovi i oprema koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta.

Na pojedinim djelovima neizgrađene stjenovite obale, ukoliko to nije zabranjeno, moguće je uz minimalne intervencije formirati pristupne staze i kupališta za turističke komplekse koji se nalaze u zaleđu. (PPPND Poglavlje 2.9 Namjena prostora MD, strana 144),

Izgradnja novih kupališta podrazumjeva izgradnju nasipa autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnju inženjerskih objekata za zaštitu plaže (npr. naperi), izgradnjom ili montažiom pontona i mola i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupaće. Svi navedeni radovi nisu predviđeni na zaštićenim objektima i predjelima a **moraju biti provjereni na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti** (PPPND Poglavlje 2.10.Uslovi za uređenje, izgradnju i zaštitu, strana 147) **a na osnovu rezultata kontinuiranih mjerenja i osmatranja prirodnih faktora i samih karakteristika plaža, obala i akvatorija.**

Izgradnjom se nesmiju ugroziti eventualne pješčane površine plaže i vegetacija na kupalištima. Od stame obale obavezno sačuvati slobodne vizure ka eventualnim pozicijama i lokacijama kulturnih dobara (utvrđenja, crkve, manastire i slično).

6. 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.

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 definisanje pozicije i dimenzionisanje novih objekata uz i u akvatorijumu neophodno je pribaviti kontinuirane podatke o hidrografskom premjeru i okeanografska mjerenja HMZCG, Sektor za hidrografiju i okeanografiju sa sjedištem u Lepetanima. (E-mail: hidrografija@meteo.co.me)

7. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda i požara 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).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za eventualne ugostiteljske objekte, 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.

8. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Transponovanjem elemenata tradicionalne arhitekture i inventivnim pristupom u oblikovanju, kao odgovor na zatečeni ambijent i potrebe današnjih korisnika, stvoriti arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg kupališta. Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model osvježiti novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje.

U cilju stimulanja primjene lokalnog kamena za završnu obradu objekata, 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 1m² ugrađene kamene fasade.

9. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE LOKACIJE

Pejzažno uređenje uskladiti sa karakteristikama predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unapređenje dominantnih strukturnih elemenata (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta i materijala. Zabranjena je upotreba invazivnih biljnih vrsta.

U slučaju da na lokaciji postoje suhozide (suvomeđe) maksimalno ih sačuvati. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

10. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE PRIVREMENIH OBJEKATA

U skladu sa stavom 3 člana 116 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, postavljanje i građenje privremenih objekata u zoni Morskog dobra uređuje se Programom. Program donosi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

11. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) 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.

U zoni morskog dobra se, u cjelini ili djelimično, nalazi više zaštićenih objekata prirode koja su stavljena pod zaštitu Rješenjem o zaštiti objekata prirode iz 1968. godine :

Naziv zaštićenog područja prirode	Površina	Kategorija zaštićenog područja
Budva		
Plaža Sveti Stefan	4 ha	Rezervat prirodnog predjela
Plaža Miločer	1 ha	Rezervat prirodnog predjela

Prilikom izrade projektne dokumentacije koristiti podatke i iskustva stečena kroz izradu **Studija zaštite zaštićenih područja za 6 lokacija u zoni morskog dobra** (Ratac sa Žukotrlicom, plaže Sutomore, Petrovac, Jaz, Slovenska i Bečićka plaža).

Na području PPPNMD 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. **Sječenje 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, prorijedenih, 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

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju 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.

12. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BIODIVERZITET JADRANSKOG MORA

U cilju unaprijeđenja stanju i ugroženosti biodiverziteta u moru koristiti podatke dobijene iz Program monitoringa bioloških parametara mora po transektima i Programa praćenja bioloških parametara mora koji JP sprovodi već nekoliko godina unazad.

Detaljnije podatke za projektovanje objekata uz more i u moru, investitor pribavlja od Instituta za biologiju mora u Kotoru. Institut je organizaciona jedinica Univerziteta Crne Gore, i jedina naučno-istraživačka ustanova u zemlji koja se bavi zaštitom i izučavanjem flore i faune Jadranskog mora.

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

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 (Sl. list br. 49/10 od 13.08.2010.

godine), 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.

U okviru sektora 46, odnosno predmetne lokacije, u Registar spomenika kulture je upisan Sveti Stefan kao spomenik graditeljstva II kategorije.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni konzervatorski uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

14. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

U okviru sektora 46, odnosno predmetne lokacije, u Registar spomenika kulture je upisan Sveti Stefan kao spomenik graditeljstva II kategorije.

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta.

Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi izrade urbanističkog projekta padaju na njegov teret.

Projektni zadatak za Urbanistički projekat izrađuje glavni gradski arhitekta, na osnovu smjernica iz plana generalne regulacije Crne Gore, po pribavljenom mišljenju glavnog državnog arhitekta i Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

Urbanistički projekat izrađuje privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projekat). Skupština jedinice lokalne samouprave donosi urbanistički projekat.

15. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Detaljnije tehničke uslove za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora. Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me

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 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 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.

16. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

U okviru sektora 46 nalaze se više bujičnih potoka od kojih su najveći potok Vrlještica u Kamenovu i potok Šumet u Svetom Stefanu.

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 27/07, Službeni list CG broj 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.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata) za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama) i
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 30 stav 1 člana 115 Zakona o vodama),

od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), **od Uprave za vode Crne Gore.**

17. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA POMORSKU SIGURNOST

Ulove za objekte koji mogu uticati na bezbjednost plovidbe u obalnom moru Crne Gore, ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti pribavlja od Uprave pomorske sigurnosti CG. U nadležnosti uprave je sigurnost plovidbe u obalnom moru Crne Gore, uređenje i obezbjeđenje pomorskih puteva, postavljanje objekata sigurnosti na plovnim putevima i obezbjeđivanje njegovog pravilnog funkcionisanja.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Uprave pomorske sigurnosti Crne Gore.

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

U okviru PPPNMD ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili dijelove 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

Urbanistička parcela / lokacija mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Lokacija kupališta mora imati obezbjeđen pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom javnom kolskom / pješačkom saobraćajnicom, neophodno je prije podnošenja zahtjeva za prijavu građenja, obezbijediti, saglasnost vlasnika katastarskih parcela koje će se koristiti za pristup lokaciji tokom građenja objekta ili sudskim putem obezbijediti pravo službenosti prolaza.

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika. Predvideti postavljanje rampe za ulazak u more lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

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. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

U cilju smanjenja potrošnje električne energije, očuvanja životne sredine i poštovanja propisa kojim se uređuje uvođenje zahteva za eko dizajn i označavanje energetske efikasnosti, za rasvetu unutar i van objekta preporučuje se upotreba: LED (light-emitting diode) osvetljenja. LED osvetljenje je energetski efikasno osvetljenje sa kojim se može postići ušteda do 80% u odnosu na običnu sijalicu. LED svetiljka emituje malu količinu energije tako da se smanjuje zagađenje okoline, a njena svetlost je najbližnja dnevnoj. Vek trajanja joj je između 10 i 20 godina, odnosno između 25 i 100 hiljada sati. Takođe, proizvode se u različitim veličinama i bojama, a mogu služiti za osvetljenje objekata, dekorativno osvetljenje, javnu rasvetu...

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

U cilju stimulanja izgradnje energetski 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 1m² 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 u okviru predmetne lokacije. Mjesta 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. 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

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.

24. NAPOMENA

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj obratilo se JP Morsko dobro sa tri zahtjeva za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za :

- uređenje dijela obale i rekonstrukciju šetališta u Pržnu, na dijelu k.p. 1931 KO Sveti Stefan, broj 06-061-838/1 od 10.07.2018.godine,
- uređenje dijela obale - izgradnju kupališta na k.p. 1886, 1887 i dijelu 1888 KO Sveti Stefan, broj 06-061-713/1 od 19.06.2018.godine i
- uređenje dijela obale – izgradnju kupališta na dijelu katastarske parcele 1885/1 KO Sveti Stefan, broj 06-061-939/1 od 04.03.2017.godine.

Sva tri podnešena zahtjeva su u sektora 46 u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za morsko dobro. Obzirom da PPPPNMD ne definiše urbanističke parcele već namjene prostora i način realizacije po sektorima, sva tri zahtjeva obrađena su jednim urbanističko tehničkim uslovima za sektor 46.

U okviru sektora 46, u predhodnom periodu, izdati su utu za rekonstrukciju obalnog šetališta sa pratećom infrastrukturom u Pržnu na kat.parceli 1931 KO Sveti Stefan, po zahtjevu Sekretarijata za investicije Opštine Budva, broj 06-061-2060/2 od 08.12.2017.godine.

Predlog odluke o donošenju Prostornog plana posebne namene za obalno područje Crne Gore je usvojen na 12. Sjednici Skupštine Crne Gore dana 27.07.2018.godine. Članom 10 Predloga odluke je predviđeno da odluka stupa na snagu osmog dana od objavljivanja u Službenom listu CG. U skladu sa članom 9 Predloga odluke o donošenju PPPNOB CG, stupanjem na snagu odluke prestaje da važi Odluka o donošenju Prostornog plana posebne namjene za morsko dobro (Službeni list RCG broj 30/07), na osnovu koje su urađeni predmetni urbanističko tehnički uslovi. Članom 74. stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano da se urbanističko tehnički uslovi izdaju u skladu sa planskim dokumentom. Članom 21 stav 2 derogiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Zakona o uređenju prostora i izgradnji

objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, Službeni list CG broj 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 38/13 i 33/14) predviđeno je da prostorni plan posebne namjene sadrži i urbanističko tehničke uslove ili smjernice za izgradnju objekata, uređivanje, korišćenje i zaštitu za prostor za koji se ne predviđa donošenje državne studije lokacije. Urbanističko tehnički uslovi nisu upravni akt, već predstavljaju sažeti prepis planskog dokumenta za određenu lokaciju/urbanističku parcelu. **Danom prestanka primjene Prostornog plana posebne namjene za morsko dobro, prestaju da se primjenjuju predmetni urbanističko tehnički uslovi izdati na osnovu Prostornog plana posebne namjene za morsko dobro (Službeni list CG br. 30/07).**

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD.

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

- 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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u 10 primeraka (3 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

22. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela PPPNMD, List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva, Vodni uslovi Uprave za vode CG, Vodni uslovi Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Budva, Tehnički uslovi Uprave pomorske sigurnosti CG i Konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore

Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

Dostavljeno:

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

