

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-1606/3
Budva, 20.12.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu OSNOVNOVNOG SUDA, Posl.br. Rs 104/19 iz Kotora na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 87/18 i 28/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) i LSL Blizikuće (Službeni list CG-opštinski propisi br. 23/14 i 21/14), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 68 koju čine djelovi katastarskih parcela 1870, 1871/1 i 1874/1 KO Sv.Stefan

Djelovi katastarskih parcela 1870, 1871/1 i 1874/1 KO Sv.Stefan ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-22277/2019 za KO Sv.Stefan, od 16.12.2019.godine, na katastarskim parcelama 1870, 1871/1 i 1874/1 KO Sv.Stefan nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 1870, 1871/1 i 1874/1 KO Sv.Stefan nema upisanih tereta i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje (SMG)

Turizam u okviru stanovanja

Turizam se na području LSL u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za hotele i apart-hotele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za planiranu pretežnu namjenu.

Opština Budava
SEKRETIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Brodarova ul. 13019 Budava
Brodarova ul. 13019 Budava

Opština Budava - Sekretariat za urbanizam i održivi razvoj, premačujući po zahtjevu OSNOVNOG SUDA
Post. br. 104119 - Kotorac na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i uređenju objekata (Službeni
list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18) člana 1. Uredbe o povjerljiviosti uvida u postupak odobrenja razvoja
- tužna jedinica lokalne samouprave (Službeni list CG broj 87/18 i 22/19) Priloga 1. člana 22.
izdavanja urbanističko-tehničke uslove (Službeni list CG broj 70/17) - Priloga 1. člana 22. uslove namjene za
oblasti područje (Službeni list CG broj 8/18) i LG, Blizakim (Službeni list CG općinski prijedlog 20/14, 20/15,
evidencijama u elektroničkom registru planske dokumentacije i drugi.

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 68 koju čine dijelovi katastarskih parcela: 1870, 1871 i 1872 KO Sv. Stjepan
Dijelovi katastarskih parcela 1870, 1871 i 1872 KO Sv. Stjepan ulaze u trasu saobraćajnice državne
Tablični podaci o katastarskim parcelama koje su predmet ovog urbanističkog uslova prikazane su u prilogu
Planirani objekat na parceli broj: 68. Ovim uslovima određuje se namjena i vrsta objekta, a u skladu sa
vrstom obstarane parcele za rekreativnu.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ KATASTARSKOJ PARCELI

Na parceli broj: 68, katastarski broj: 104-058-22272019 za KO Sv. Stjepan, od 16.12.2019. godine, na katastarskim
parcelama 1870, 1871 i 1872 KO Sv. Stjepan nema upisan objekat. Na katastarskim parcelama 1870,
1871 i 1872 KO Sv. Stjepan nema upisanih tereta i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

(stanovanje; SMO);

Tužna u okviru stanovanja

Tužna se na području LSL u smislu priloženih uslova smatra (za ista namjena i drugim uslovima) tužna
podrazumijeva se funkcijom stanovanja. Za podrazumijevanje namjene kao rekreativne, tužna se smatra i u skladu
svojim namjenama i drugim uslovima. U urbanističkoj dokumentaciji za izradu planske dokumentacije
planske dokumentacije, u skladu sa uslovima, treba prikazati namjenu i vrstu objekta, a u skladu sa planiranim
namjenama i vrstama objekata.

Objekte namjenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim aktima koji regulišu ovu djelatnost. (strana 20)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 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 broj 02/18, 04/18 i 13/18) 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 broj 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 definisane 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.

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija. Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva. Stavom 2 člana 13 je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

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.

Objekt je smejen za prizivne usluge smještanje i izdavanje (hotelski) objekata, i to su: ...

Pravilnikom o stvarima, kojim se uređuje postupak za prizivne usluge smještanje i izdavanje (hotelski) objekata, i to su: ...

Pravilnikom o stvarima, kojim se uređuje postupak za prizivne usluge smještanje i izdavanje (hotelski) objekata, i to su: ...

Pravilnikom o stvarima, kojim se uređuje postupak za prizivne usluge smještanje i izdavanje (hotelski) objekata, i to su: ...

Pravilnikom o stvarima, kojim se uređuje postupak za prizivne usluge smještanje i izdavanje (hotelski) objekata, i to su: ...

Pravilnikom o stvarima, kojim se uređuje postupak za prizivne usluge smještanje i izdavanje (hotelski) objekata, i to su: ...

4. PRAVILA PARCELACIJE

Pravilnikom o stvarima, kojim se uređuje postupak za prizivne usluge smještanje i izdavanje (hotelski) objekata, i to su: ...

Pravilnikom o stvarima, kojim se uređuje postupak za prizivne usluge smještanje i izdavanje (hotelski) objekata, i to su: ...

Kroz izradu lidejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

- ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima obezbjeđen kolski pristup i slično) ili
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio urbanističke parcele „priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana, opšti urbanističko tehnički uslovi za više objekata na terenu u nagibu slobodno stojeći i u nizu (više objekata na urbanističkoj parceli, tekstualni dio LSL-a strana 32).

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od cca 1000m² – 3000m²

Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja krajnju liniju do koje je dozvoljeno građenje.

Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 3m.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta. (strana 22)

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju. (strana 23)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 24)

Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,50m, *izuzetno* samo u specijalnim netipičnim slučajevima ovo rastojanje može biti i 1,0m. Za jednostrano uzidane objekte 5 m prema slobodnom djelu parcele.

Zadnja građevinska linija

Zadnja građevinska linija određena je u grafičkim priložima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 5,0 m. (strana 25)

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele definiše se na sledeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana24)
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele potrebna je saglasnost susjeda. (strana32)
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (strana 25)

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu) Objekti mogu imati samo jedan suteran, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 25)

Spratna visina

Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

stambenu etažu do 2.80 m;

poslovno-komercijalnu etažu do 3 m;

izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu (strana 21)

Visina sljemena

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.(strana 25)

Krovovi

Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća, krovni pokrivač čeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. (strana 33)

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl. (str.21)

Nivelacija urb.parcela

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se

interpolovanjem. Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 24)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BRLETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 68	1.751,49	788	315	0.45	0.18	S+P+1

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 1000m² 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.

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 predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (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

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja.

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. (strana 26)

U blizini sela fasada mora imati min.70% kamenu oblogu. Preporučuje se upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Ograde na terasama su pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.

Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali (loše odabran kamen, veliki broj balustara i sl.) zahtjevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograde od kovanog gvožđa, domaći kamen na fasadi...)

Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat traba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom.

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 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 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.(strana 25)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja parking mjesta po normativima. (strana 26)

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan, drveće poput badema, smokave, narandži, limuna, kivija i slično. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

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 (Sl. 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, šahtovi, 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.

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode (Službeni list CG br.54/16), za izgradnju / rekonstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribaviti dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, 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), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pjesčavim i plitaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoje parkirno mjesto po normativima (stavak 28).

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodni površine su izdvojene za sadnju drveća i njegovom komponovanju vodi računa o vrstama, sortama i ekološkim aspektima, količini zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri poravnanju terena treba dati prednost mediteranskom autoflornom parketu zelenila u kome dominiraju kadulja, tužman, javor, žukva i dršljak, drveće poput badema, smokve, narandže, limuna, kivija i sl. Predviđeni travnjaci otporni na sušu i gaženje. Rasti zasaite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zasaite od putea i zagadeća sa ulice, moguće je podizanje zive ograde od gusto posadenog i pravilno orazanog drveća ili visokog štraha. Pri izgledu parcela, tako gdje na parceli postoje tradicionalni postroji (suhobine), oblik kavana i parketa uređenja postroja, tradicionalnim postroima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovom podlogu predviđeti za teški sadržaj. Ozelenjavanje parkinga vrši se u skladu sa odgovarajućim drvećem na svakih 3 - 5 parkirnih mjesta ili izgledom terena, grad parkinga i sl. Na parcelama koje nisu odgovarajućim drvećem, treba osigurati sadnju drveća u skladu sa odobrom od kavana i parketa uređenja, kao i sadnju drveća.

Sve biljke trstaka (Quercus pubescens), čiji trstak predik je veći od 25 cm otporni su na sušu i gaženje, a urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

12. USLOVI ZA IZRADNU I POSTAVLJANJE I 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 Grada Gornje. Postupak prikazivanja odobrenja za postavljanje ili izmjenu pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklaňanju pomoćnih objekata (Sl. 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 služe pomoćni objekti, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, madraci, čaršavice, let i je, kuhinje, perionice, objekti za tehničke potrebe i sl. slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke jame, bunari, cisterni za vodu, rezervoari, pistajeme, štartovi, kotlovanice, uređaji za grijanje i hlađenja, olujni sistemi, solarni sistemi i sl. slično.

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode (Službeni list CG br. 64/18) i za izradnu i konstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode a koji ne podliježe posebnim uslovima zaštite u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrdene članom navedenim, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode dobiti dozvolu.

Za funkcijske objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaža sa više od 200 parkirnih mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list CG br. 75/18) i Uredbi o projekcijama koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elsbodista o procjeni 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 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 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. **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, 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

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

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

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

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 predmetna trasa izlazi na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/2004).

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.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati 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 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.

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

U okviru LSL-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, 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 parcel se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema opštem normativu:

de strane države (Dru) u budućnosti i stvarno, ali ne od strane države.

Država koja nastupa kao strana (Dru) opredjeljuje u okviru odgovarajuće pravne uređenosti u budućnosti ili kao vlasti odgovarajuće države.

za izvođenje sporazuma, odnosno u budućnosti bi se moglo dogoditi da strana država opredjeljuje, ali ne od strane države, a stranu koja nastupa kao strana (Dru) u budućnosti u okviru odgovarajuće pravne uređenosti u budućnosti ili kao vlasti odgovarajuće države. Država koja nastupa kao strana (Dru) u budućnosti u okviru odgovarajuće pravne uređenosti u budućnosti ili kao vlasti odgovarajuće države.

18. ZAPOSREDAVAČKI POSLOVI

1. od strane države (Dru) u budućnosti, ali ne od strane države, a stranu koja nastupa kao strana (Dru) u budućnosti u okviru odgovarajuće pravne uređenosti u budućnosti ili kao vlasti odgovarajuće države.

19. POSLOVI ZA OBLIKUJE KOJI MOGU DA ULIČU NA VEŠTAČENJE I ZAPOSREDAVAČKI POSLOVI

1. od strane države (Dru) u budućnosti, ali ne od strane države, a stranu koja nastupa kao strana (Dru) u budućnosti u okviru odgovarajuće pravne uređenosti u budućnosti ili kao vlasti odgovarajuće države.

20. POSLOVI ZA OBLIKUJE KOJI MOGU DA ULIČU NA PROMJENE U LOKALNOJ VEŠTAČENJU

1. od strane države (Dru) u budućnosti, ali ne od strane države, a stranu koja nastupa kao strana (Dru) u budućnosti u okviru odgovarajuće pravne uređenosti u budućnosti ili kao vlasti odgovarajuće države.

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI i TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m2 bruto površine

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (strana 24)

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 pokrtljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15.

Na svakih deset jedinica mora se obezbijediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6. Pravilnika).

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.

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej 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 pretjeranogf 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 vjetera i obezbijediti 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.

Broj vozila	Funkcija
1 PM za letanje	STAMBENA ZGRADILA
4 PM za 2 apartmana	PARIZANKA
1 PM za 8 letjelica (100 kg)	HOTEL I TURISTIČKA NABAVLA (u kompleksu)
1 PM na 4 letjelice	TOČNOVI HOTEL I U GRAOVU
1 PM na 100 kg pruge novine	ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT
1 PM na 4 stajališta	UGOSTITELJSKI OBJEKTI
1 PM na 80 m ² pruge novine	TRGOVINSKI SADRŽAJI

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u garazama ili na parkiranjima u okviru parcele korisnika. Ne dozvoljava se promjena garaza i prostora za parkiranje u stambenoj, turističkoj i trgovačkoj zoni bez predavajice, auto - tablice i sl. (stavak 24)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbjediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad licima s smanjenom pokretljivošću, slobodan pristup i ulaz u ustanove i radnu mjestu pružavanja objekata za pristup i kretanje licima s smanjenom pokretljivošću i mora se investirati, št. list Opće uređbe broj 4313 i 4415

Na svaku čestad jedinica mora se obezbijediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad licima s smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom. (član 6. Parizanka)

Glavna gradnja elementa prihvatljivosti, propisana članom 46. Pravilnik o pravima i obavezama za samostane objekte je iz člana 17, 19, 23 i 40, a za stambene objekte iz člana 12, 15 i 24 plus do 10% od ukupne površine. Na njemu mora sadržati elemente pristupa koji u zavisnosti od namjene pristupa odgovaraju odredbama

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Štandardi Ekonomična energetska efikasnost (Štandardni list OG broj 4311) i Tehnički standardi o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Štandardni list OG broj 4317) projektovanje i izgradnja objekata treba postati - minimalna kvaliteta toplote iz objekata, podizanje kvalitete toplote u objektima, povećanje kvalitete energetske efikasnosti objekata i korišćenje energije u objektima, koje je prihvatljiva iznova energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grijanja

Gradnja i radnja energetske efikasnosti objekata projekat i izgradnja objekata sa sadržajem energetske efikasnosti zgrada (Štandardni list OG broj 4313)

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik krova, primjeniti višestruke toplote izolacije, korišćenje spolnog toplote objekata i izbjegavati toplote gubitke. U cilju racionalnog korišćenja energije treba izkoristiti sve mogućnosti smanjenja toplote energetske u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoisolacione materijale, kako bi se smanjila toplote gubitke objekata

Izkoristiti toplote dobijene od sunca i zračenja se od predjernih, otopljenja. Koristiti obnovljive sisteme protiv grijane izolacije - zasjena škulama, pergolama, zelenim fasadama, da se smanjila toplote energetske za vjetrovnu klimatizaciju. Dvokredna i kvalitetna izolacija stropova i podova, kao i izolacija podova u zoni u četvrtim mjestima. Niska energetska tehnologije za grijanje i hladjenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri projektovanju koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 10% od onih 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 snadbevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulisanja 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 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

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.

Sunčani kolektori treba da budu ekološki prihvatljivi i ekonomični na rasipanje nekorisne energije. Kolektori treba da budu ekološki prihvatljivi i ekonomični na rasipanje nekorisne energije. Kolektori treba da budu ekološki prihvatljivi i ekonomični na rasipanje nekorisne energije.

U cilju stimuliranja izgradnje energetski efikasne objekata koji koriste obnovljive energije, Opština Budva je odlukom o naknadi za komunalno osvetljenje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/92) predviđela da se naknada umanjuje za 50% po tom nađenom kolektorom kolektorom.

Predviđena bližina mora osvetljavati relativno mala godišnja kolektorom – temperaturne razlike – godišnja temperatura amplituda iznosi 16°C. Ipak ističe se visoka temperatura letnjih meseci u toku kojih se javlja prosječno 22 dana sa žetom (30°C i više). Za potrebe prostorne konstrukcije hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim katalozi istaknuta su u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesto za postavljanje kontejnera za smeće predviđeno na urbanističkoj parceli nije dovoljno postavljeno kontejnera na postavljanje namijenjen za parkiranje vozila. Mjesto u objektu nije za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predviđen u skladu sa urbanističkim planom. Predviđeno je i jačanje u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome vodi računa o postavljanju kontejnera i prostora za smeće, da stoga broj kontejnera i prostora njihovog postavljanja nije predviđen. Postojeći predviđeni uslovi za postavljanje kontejnera za smeće (veličina i broj) nisu dovoljni za postavljanje kontejnera za smeće (veličina i broj) predviđen na saobraćajnicama. U ovom slučaju predviđeno je da se kontejneri za smeće postave na saobraćajnicama. U ovom slučaju predviđeno je da se kontejneri za smeće postave na saobraćajnicama.

23. MOGUĆNOST FASNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i čitav 70 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti izgradnja objekta i funkcionalna dijelova objekta. Osvjetljenje je tako predviđeno. Takođe, izgradnja objekta je predviđena. Takođe, izgradnja objekta je predviđena. Takođe, izgradnja objekta je predviđena.

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 revizivno idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više sačinjen urbanističkim parcelama (čl. 73. važećeg Zakona). Idejno rješenje se utvrđuje generalna koncepcija izgradnje objekata a naročito, uključujući objekta i prostora, položaj objekta u okviru lokacije i prema sačinjenim objektima.

Za gradnju na dijelu urbanističke parcele:

Članom 207. važećeg Zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Opštine može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost prijetu objekta i uz uslov da se urbanistički detaljni planovi za parcelu umanje za nedostajući dio.

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele na dio koji način udovoljava važećim predviđenim urbanističkim parcelama.

24. 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 i www.budva.me

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 rešenje
- 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 rešenja 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 rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstava održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

Idejno 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.

Predmetni urbanističko-tehnički uslovi se izdaju na zahtjev Osnovnog suda u Kotoru, sudija Špiro Pavićević, služe samo u svrhu suda i isti se ne mogu koristiti u druge svrhe.

22. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik I
mr Mladen Ivanović dip.ing.arh.



34. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su predstavljeni sadržajni aspekti, uslovi za uključivanje na infrastrukturnu uslovi za uvođenje urbanističke garancije, sačinjeni su kao dodatni tehnički uslovi i dostupni su na sajtu www.mor.gov.me.

Investitor može priložiti objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i slati dokumentaciju propisanu članom 91. važećeg zakona

- Građevnost glavnog grafičkog efekta na terenu
- Opremanje glavnog projekta
- Izvješće o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izdati od strane revidenta koji je revidovao glavni projekt u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izdavanju objekata - Uredbom ministarstva urbanizacije i održivosti građevinskih objekata (Sl. list OG broj 27)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugim pravu na građevine na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugim pravu na građevine, ako se radi o rekonstrukciji objekta

Sadržaj izjednačen je definisan je Stručnim uslovima Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 104-2009 od 14.05.2018 godine. Način podnošenja zahtjeva glavnim državnim efektima, za davanje saglasnosti na terenu ne može biti predmet izdavanja projekata od 21.12.2017 godine.

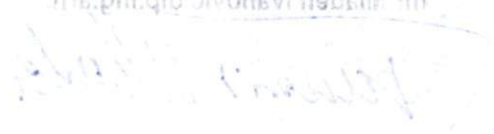
Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma www.mor.gov.me.

Izdati odnosno glavni projekat, mora biti utvrdjen u skladu sa Pravilnikom o načinu izdavanja sadržajnih tehničkih dokumentacija (objavljen u Službenom listu OG broj 44/18) u 10 primjeka i 3 primjeka u analognom i 2 primjeka u digitalnom formatu, saglasno odredbama Člana 212. Zakona o planiranju prostora i izdavanju objekata.

Predmetni urbanističko-tehnički uslovi se izdaju na zahtjev Osnovnog suda u Kotloru, sudija Šturm. Razjavić, stiče status u svim sudu i isti se ne mogu koristiti u druge svrhe.

22. PRILOGI

- Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova
- List neopkrivenosti, Kopije katastarskog plana
- Tehnički uslovi D.O. Vobodov i Katalinija Budva

Samostalni savjetnik
 mr. Mladen Ivanović dipl.ing.arh.


- Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva
 - Urbanističko-građevinskoj inspekciji
 - 6/6