

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 06-061-312/2  
Budva, 09.03.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **REZYPOV ALEXANDERA** iz Ruske Federacije na osnovu člana 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i **Urbanističkog projekta „Turističko Naselje SKOČIDEVOJKA“**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 07/09), izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju turističkih objekata – vila

### 1. LOKACIJA

**Urbanistička parcela broj: 29** (površina UP je 2.803,0 m<sup>2</sup>)

**katastarska parcela: br. 1617 KO REŽEVIĆI 1** (površina k.p. je 2.794,0 m<sup>2</sup>)

Pri formiranju urbanističkih parcela vođeno je računa o vlasničkoj strukturi i odnosu urbanističke i katastarske parcele u najvećoj mogućoj mjeri (tekst UP-a, tačka 7.3 strana 35)

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu UP29 evidentirano je da predmetnu urbanističku parcelu čini površina od 2.803,0 m<sup>2</sup> što ne odgovara površini kat. parcele 1617 KO Reževići I. Preklapanjem kopije katastarskog plana za k.p 1617 i urbanističke parcele UP 29 sa grafičkog priloga DUP-a karta parcelacije, konstatovano je da se granice katastarske parcele poklapaju sa granicama urbanističke parcele i konstatovano je da je u tabelarnom pregledu urbanističkih parametara načinjena greška u delu površine urbanističke parcele – umjesto 2.803,0 m<sup>2</sup> treba da stoji 2.794,0 m<sup>2</sup>. Izmena površine urbanističke parcele uslovljava i izmenu BGRP i površinu pod objektom za urb.parcelu UP 29.

### 2. NAMJENA OBJEKTA

**Planom je predviđena izgradnja objekata turističke namjene** i to: hoteli, apart hoteli sa dependansima, vile, objekti sa stanovima za turiste, apartmanska naselja. U okviru turističke namjene mogu se graditi prateći sadržaji kao što su: pješačke staze, stepeništa, panoramski liftovi, uređene zelene površine, bazeni, što se može smatrati uređenjem terena pripadajuće urbanističke parcele (Poglavlje 7.4 strana 37).

U okviru namjene turizam formirane su urbanističke parcele za izgradnju objekata turizma sa komplementarnim sadržajima (hoteli, apart hoteli i apartmanski kompleksi ) i za izgradnju objekata-vila, koji mogu da imaju i stanove za turiste (turističko stanovanje ), apartmanskih naselja sa centralnim objektom i apartmanima kao posebnim objektima-dependansima.(Poglavlje 6.1. strana 29)

Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/05). Vile predstavljaju turističke objekte koji služe za odmor jedne ili više porodica sa potrebnim osobljem i vrhunskim konforom. ( Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, (Sl.list RCG 23/05)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti br. 1089 i kopiju plana može se konstatovati da na predmetnoj k.p. nema izgrađenih objekata.



#### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA UP 29	2.803,0	1.682,0	561,0	0,6	0,2	max 3 etaže
Katastarska parcela br. 1617 KO Reževići I	<u>2.794,0</u>	<u>1.676,4</u>	<u>558,8</u>	0,6	0,2	max 3 etaže

**Za urbanističke parametre primenjuje se površina kat. parcele iz razloga neusklađenosti površine UP 29 i predmetne katastarske parcele.**

U okviru urbanističkih parcela moguća je fazna gradnja objekata, koja se definiše kroz Idejno urbanističko rješenje kao i kroz tehničku dokumentaciju - Idejni projekat i Glavni projekat (Poglavlje 7.3.strana 35). Faznost građenja predviđena projektnom dokumentacijom mora biti definisana na način da jedna faza bude funkcionalna, prostorna i oblikovna cjelina.

Imajući u vidu da su Zakonom maslinjaci zaštićeni, te da su i planovi višeg reda PPO i GUP definisali maslinjake kao područje zaštite u kojem se planira izgradnja pod posebnim uslovima, u tom dijelu zahvata Projekta, a u skladu sa Elaboratom-Ekološka analiza i program bio,geo zaštite pejzažnog diverziteta rta Skočidevojka, planirana je izgradnja objekata sa indeksima i gabaritima koji obezbjeđuju zaštitu maslina i ostalog zelenila.

Kao relevantni za realizaciju projekata na ukupnom prostoru Skočidevojke smatraju se opšti ciljevi zaštite životne sredine.

- pažljivo upravljanje i očuvanje u najvećoj mogućoj mjeri neobnovljivih resursa;
- racionalna (održiva) upotreba energije i prirodnih resursa (voda, zemljište, šume i sl.)
- primjena principa ekološke kompenzacije – ako se mogu izbjeći negativni efekti na fizičke karakteristike prostora sa velikim vrijednosima biološkog diverziteta ili diverziteta prirodnih predjela, onda treba postići balans pomoću mjera zaštite i konzervacije

#### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Građevinska linija, visinska i horizontalna regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Visinska i horizontalna regulacija definisana je zadatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu.

Za vile su, u grafičkom prilogu Idejna rješenja objekata, predložena idejna rješenja i gabariti (Poglavlje 7.2.strana 35). Predložena Idejna rješenja moraju se u daljem postupku provjeriti i ponovo uraditi od strane Investitora za sve urbanističke parcele, imajući u vidu da se radi o značajnoj intervenciji na terenu, te da je Elaboratom o geotehničkim svojstvima terena uslovljeno dopunsko istraživanje prije izrade projektne dokumentacije (Poglavlje 7.4 strana 37).

**U cilju zaštite postojećeg zelenila i maslina, na svakoj urbanističkoj planirana je izgradnja jednog ili više objekata** (jedna ili više vila ili apartmanski objekti sa centralnim objektom). Arhitektura objekata može imati slobodnu savremenu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa mogućnošću primjene tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremen način.

**Sadržaj objekata treba da odgovori na svaku turističku potrebu konkretnog korisnika.**

Podzemne i suterenske etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski sadržaji za funkcionisanje objekta ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta (poglavlje 7.4, strana 41). Podzemne garaže mogu biti višetažne u skladu sa mogućnostima terena. Organizaciju urbanističke parcele definisati obavezno kroz Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje, odnosno projektnu dokumentaciju.

Krovovi objekta su kosi, a potkrovni prostor, ukoliko to dozvoljavaju njegove tehničke karakteristike može se koristiti za stanovanje.

U okviru zelenila mogu se graditi pješačke staze, vidikovci, stepeništa, podzemne garaže, panoramski liftovi, protivpožarne saobraćajnice i pristupne saobraćajnice infrastrukturnim objektima, što je definisano u poglavlju Saobraćaj i Pejzažna arhitektura.

## 6. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

(za dio prostora prema moru)

-u pogledu seizmičnosti područje spada u zonu sa osnovnim stepenom seizmičkog inteziteta od 9" MCS skale,

-u inženjerskom pogledu najveći dio terena izgrađuju krečnjaci, stijene velike nosivosti i praktično nedeformabilne za opterećenje od objekata, dio terena od fliša je takođe dobrih geotehničkih svojstava, osim njegove raspadnute i degradirane zone

-područje je prema povoljnosti za izgradnju objekata podijeljeno na četiri zone, **generalno teren je povoljan za izgradnju objekata osim pojasa uz obalu koji je nepovoljan,**

-u hidrogeološkom pogledu to su u najvećem dijelu dobro propusni sedimenti, pukotinske poroznosti. Dio flišnog terena je hidrogeološka barijera za podzemne vode, generalni pravac cirkulacije podzemnih voda je prema moru, nivo podzemne vode je kod krečnjaka dublje u terenu dok je kod fliša na dubini od 4m. u hidrološkom maksimumu on se penje do površine terena.

-prije izrade Glavnog građevinskog projekta potrebno je postojeće geomehaničke podatke dopuniti dodatnim istražnim radovima, kada budu poznati precizniji podaci o vrsti objekata i njihovom položaju na terenu.

Definisani tereni nepovoljni za gradnju (IV rejon)- veliki nagib terena, nedefinisana seizmičnost i nestabilan teren (odronjavanje blokova sa klifa pri čemu ova geodinamička pojava ima tendenciju širenja prema unutrašnjosti ).

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.**

## 7. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Ovaj vrijedan predio, autentičnog pejzaža, brežuljkastog terena sa stjenovitim liticama prema moru je prepoznatljiv prirodni i značajni turistički potencijal Budve.

Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja kao i uređenjem slobodnih površina i partera, stvoriće se ukupna dobra slika kompleksa.

Arhitektura objekata mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način tako da predstavlja atrakciju. (poglavlje 7.3.1. strana 36)

U prilogu Urbanističkog projekta su predložena idejna rješenja objekata na urbanističkim parcelama sa kojih je mogu videti nacini obrade objekata u duhu paštrovskog stila gradnje.

**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.**

## 8. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Za površine planirane za izgradnju turističkih objekata - hotela, apartmanskih naselja, vila , različitih kategorija neophodno je :

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo i masline prema važećim propisima,

- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

- ekskluzivni ambijent i **treba da sadrže min. 50% zelenih površina, u odnosu na urbanističku parcelu, dok 25-30% urbanističke parcele može biti parterno izgrađeno** (pješačke i prilazne puteve, staze, trgove, platoi i td.),
- obavezno koristiti visokodekorativni sadni materijal, rasadnički odnjegovan (autohtoni, alohton, egzote),
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo, živica, drvoredi i td-(uslovi za drvorede iz kategorije linearno zelenilo)
- **dispozija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu, preostalih nakon degradacije maslinjaka;**
- **postojeće masline maksimalno sačuvati** (kultivare i samonikle) - Zakon o Maslinarstvu,
- presadjivanje maslina ili nekih drugih vrsta koje podnose presadjivanje (listopadne i zimzelene lišćare), opravdano je samo u pojedinačnim slučajevima. Medjutim, sa odraslim četinarima nije takav slučaj, oni slabije podnose presadjivanje, naročito na plitkim skeletnim ternima, kada usljed presadjivanja dolazi do oštećenja korenovog sistema. U ovom slučaju ih je neophodno sačuvati na postojećim lokacijama u najvećoj mogućoj mjeri
- postjeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. šumarke - što daje egzotičnost pejzažu,
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja,
- u okviru urb. parcele, na površinama namjenjenim za izgradnju vila moguće je formirati voćnjake (agrumi, smokve, masline) i povrtnjake, ali i revitalizovati postojeće maslinjake. Naime, ovim se ne bi imitirale seoske okućnice već bi se preneo jedan manir podneblja na turistički i ekološki prihvatljiv način,
- planirati pješačke staze, trgove-pjacete, plato, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- staze, platoi i trгови moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- **denivelaciju terena** rešiti terasasto, podzidama od prirodno lomljenog ili klesanog kamena,
- glavno obilježje pejzaža Primorja su terase, prirodne i antropogene, koje je neophodno sačuvati uz mogućnost rekonstrukcije. Naime, denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama, suvomeđama - suvozid od grubo lomljenog ili klesanog kamena,
- **suvomeđe** koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja).Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- nisu dozvoljene intervencije na stenovitim hridima i klifovima,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje.
- **krovno zelenilo** - podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35 – 40 cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem.
- **vertikalnim ozelenjavanjem** - dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,

- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka, na strmim terenima preporučuju se pokrivači tla i puzavice,
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5 - 4,0m i obima stabla, na visini od 1,0 m, min. 30 – 40 cm,
- zbog sterilne podloge projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50 cm. Tokom građevinskih radova površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
- **u okviru slobodnih površina od pratećih objekta mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni itd.**
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama, kvalitetnim urbanim mobilijarom i slično

## 9. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU

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 od JP Vodovod i Kanalizacija Budva i Agencije za telekomunikacije Crne Gore. Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

## 10. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Preporuka GUP-a su da zadovoljenje potreba za parkiranje vozila rješava na svojoj urbanističkoj parceli u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, što je osnovni polaz za planirano stanje.

Za stacioniranje vozila za objekte(vile) koji su planirani na UP29-UP41 za koje nije omogućen kolski prilaz je planiran parking uz ulicu 2. Po normativima GUP-a za te parcele je potrebno 18PM i taj broj parkinga je obezbijeden uz ulicu "2", na javnom parkiralištu, dok su ostalih 20PM planirani za posjetioce turističkog naselja.

Za bezbjedno kretanje pješaka je predviđena izgradnja sistema pješačkih komunikacija koja se sastoje od trotoara i pješačkih staza. Uz **ulicu 1** je planiran trotoar kroz čitavu zonu širine 2.0 m, a uz **ulicu 2** je planiran na jednom dijelu i to od Rijeke Reževića pa do raskrsnice O6, širine 1,5 m. Od ulice 2 (tjeme T8) je planirana pješačka staza(stepenište) do same obale. Postojeće pješačke staze između parcela treba urediti, a planiranu pješačku stazu projektovati. Pješačke staze unutar kompleksa će biti obrađene Glavnim projektom u fazi uređenje terena i omogućiti prilaz objektima i sadržajima u kompleksu. Bankine uz ulice gdje nijesu planirani trotoari izvesti stabilizovane kako bi mogle da služe za kretanje pješaka, odnosno mimoilaženje vozila. Položaj trotoara dimenzije i prateća oprema treba da omogući punu fizičku zaštitu pješaka od mehanizovanog saobraćaja. Trotoari uz saobraćajnice omogućavaju pješačku vezu sa širim okruženjem.

Planirana mreža pješačkih komunikacija (staza, trotoara i sl) garantuje zadovoljenje potreba turista i stanovnika za ovim vidom kretanja i čini jedan od osnovnih faktora povezivanja obale i prostora u zaleđu.

Trotoari se mogu raditi od montažnih betonskih elemenata(behaton ploča) ili od betona liveni na licu mjesta. Na svim djelovima staza gdje može doći do padanja pješaka niz veće padine potrebno je postaviti zaštitne ograde. Odvodnjavanje sa pješačkih površina-trotoara ostvariti prirodnim padom poprečnim nagibom trotoara  $ip=2\%$  prema kolovozu.

## 11. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) 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.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13). 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 18/11 ), predvidjela da se naknada umanjuje za 200 € po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

## 12. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13)

Savladavanje visinske razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se:

- 1) rampama za pješake i invalidska kolica, za visinsku razliku do 76 cm;
- 2) spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platformama, za visinsku razliku veću od 76cm.

Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.

## 13. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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.

## 14. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara, shodno članu 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07) i mere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Zakonu o zaštiti na radu (Službeni list RCG broj 79/04 i Službeni listovi CG broj 26/10, 73/10 i 40/11).

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 naide na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju za zaštitu životne sredine, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

## 15. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Na području UP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio 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. Sječenje maslina je zabranjeno na osnovu odredbi Zakona o maslinarstvu.

## 16. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

**Prije izrade glavnog projekta neophodno je:**

- izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo i masline prema važećim propisima
- U odnosu na izvršenu taksaciju biljnog materijala uraditi Urbanističko rešenje sa položajem planiranih objekata i uređenjem UP sa prikazanim svim pratećim sadržajima.
- Ovako urađeno urbanističko rešenje (kao finalna realizacija UP-urbanističke parcele) overiti kod Notara.

## 17. NAPOMENA

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.budva.me](http://www.budva.me). Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova su i tehnički uslovi JP Vodovoda i kanalizacije Budve i Agencije za telekomunikacije Crne Gore, dati u prilogu.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

## 18. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dela DUP-a,

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana

Tehnički uslovi JP Vodovod i Kanalizacija Budva i Agencije za telekomunikacije Crne Gore

Savjetnik Sekretara,  
arh. Slavica KOVAČ dipl. ing.

