

## OPŠTINA BUDVA

### Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Broj:06-061-1309/3

Budva, 10.07.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOO VAS INVEST Budva i DOO BOTICELLI LAND DEVELOPMENT Budva, 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) Urbanističkog projekta TN Smokvice, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 13/17 izdaje:

### **Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta ostale i komunalne infrastrukture – bioprečistača na urbanističkoj parceli UP 10**

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

#### 1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

#### 2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističku parcelu UP 10 čine sljedeće katastarske parcele:

dio 2709/3 i dio 2709/5 KO Reževići 1 (u vlasništvu DOO VAS INVEST iz Budve).

Urbanistička parcela UP 10 je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
634	6576191.54	4674989.03
635	6576176.86	4674998.19
636	6576172.43	4674998.94
637	6576168.73	4674997.54
638	6576165.96	4674994.18
639	6576165.32	4674990.20
640	6576170.27	4674973.46
654	6576175.46	4674979.16
655	6576183.01	4674974.67

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granica UP 10 neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m <sup>2</sup> )	max zauzetost (m <sup>2</sup> )	max BRGP (m <sup>2</sup> )	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 10	HIO	407	102	0	0,25	0,00	+34.00	0

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao **I FAZA realizacije**.

U okviru ove faze /crvena boja sa oznakom I/ planirana je izgradnja na UP10.

### 3. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

---

Planirana namjena objekta je **objekat ostale i hidrotehničke infrastrukture (HIO)** - bioprečištač /šaht/ kanalizacione mreže. Ukoliko je potrebno, uz rezervoar predvidjeti i prepumpnu stanicu.

### 4. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

---

Granica intervencije uređenja poklapa se sa granicom urbanističke parcele date u Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Objekat bioprečištača može biti postavljen slobodno u okviru gabarita urbanističke parcele a tako da bude potpuno ukopan /podrum/ po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13), a u svemu prema tehničkim zahtjevima i pravilima za ovakvu vrstu objekata.

Objekat je potrebno raditi tako da se u nivou pristupne saobraćajnice nalazi pejzažno uteđena zelena površina sa ravnim krovom sa svim potrebnim slojevima za krovove pokrivene zelenilom. Zidove rezervoara ukopavati i pokrivati zelenilom u vidu škarpi i pejzažnog uređenja a popločana staza je potrebna samo do ulaza u prostoriju za servisiranje. Fasadni zidovi koji su iznad zemlje moraju se oblagati prirodnim autohtonim kamenom kako bi što više podsećali na autohtone primorske međe.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen direktan pristup sa javne komunikacije.

Kote koje su date u prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnog projekta saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

### 5. OPŠTI USLOVI

---

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Infrastrukturni objekti (rezervoari, crpne stanice, separatori i sl.) se mogu postavljati slobodno u okviru urbanističke parcele ali tako da su ukopani /djelimično ili potpuno/ i da se uklope u finalno nivelisani teren oko njih kako bi se što manje primjećivali.

Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za ovu vrstu objekata jesu uslovi izdati od nadležnog preduzeća za poslove vodosnabdijevanja.

## 6. POSEBNI USLOVI

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).  
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

Oko infrastrukturnih objekata formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.

## 7. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5 cm (obim se mjeri na visini 1,5 m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m <sup>2</sup> )	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m <sup>2</sup> )	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m <sup>2</sup> )	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m <sup>2</sup> /ležaju)
UP10	Zelenilo infrastrukture (ZIK)	407	70%	284,9	-	-

Osnovna funkcija zelenila ove kategorije je da na najoptimalniji način doprinese uklapanju objekata sa ovakvom namjenom u okruženje.

### Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za objekte infrastrukture

- Koriste se najčešće različite vrste žbunastih i drvenastih formi koje svojim sklopom mogu da zadovolje navedene funkcije. Žbunaste forme se mogu orezivati i na taj način prilagodjavati obliku samih objekata.

- Na objektima koji su ukopani ili su locirani pod zemljom, planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Poželjno je da se formira što veća debljina supstrata u skladu sa tehničkim i tehnološkim karakteristikama infrastrukturnih objekata,
- Koristiti vrste sa različitim oblikom, veličinom i bojom listova i cvjetova.
- Prednost se daje vrstama koje formiraju gust sklop.
- Ukoliko namjena objekta dozvoljava moguće je i sprovesti vertikalno ozelenjavanje
- Za projektovanje drvenastog sadnog materijala minimalna visina sadnica je 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.

## 9. USLOVI 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), potrebna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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). Nije dozvoljeno sećenje maslina i drugog vrednog zelenila.

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju infrastrukturnih 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.

Projektom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite na radu, shodno Zakonu o zaštiti na radu (Službeni list RCG broj 79/04 i Službeni listovi CG broj 26/10, 73/10 i 40/11).

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničko-tehnoloških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list RCG" 13/2007) i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona.

Na području UP-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).

#### 10. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

---

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije za predmetnu urbanističku parcelu i formirati urbanističku parcelu u Upravi za nekretnine. Elaborat parcelacije izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

Regulisati imovinsko pravne odnose sa Opštinom Budva prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu.

#### 11. 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 DOO Vodovoda i kanalizacije Budve, dati u prilogu.

#### 12. PRILOZI

---

Kopije grafičkog i tekstualnog dela DUP-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

**Samostalni savjetnik 1: arh. Goliš Tamara dipl. inž.**

