

Crna Gora

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj:06-061-799/2

Budva, 14.06.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KHACHTURYNTS KARINA iz Ruske Federacije na osnovu člana 60, 62 i 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 38/13) i Lokalne studije lokacije Vrba 2, II dio, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12 izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na više urbanističkih parcela

### 1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10 i UP11 , koje čine

Kat. parcele 1687, 1688, 1689, 1696, 1697/1, 1697/2, 1698, 1699 i 1700 KO Tudorovići

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji urbanističke parcele. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija

### 2. NAMJENA OBJEKTA – stanovanje (stalno i privremeno)

U sklonu ove namjene dopuštena je izgradnja stambenih objekata za stalno stanovanje i objekata za povremeno stanovanje - vila i manjih objekata u njihovom sklonu za sportske i rekreativne svrhe. (strana 12, poglavlje 7.2.)

Maksimalan broj stambenih jedinica u objektu je 4 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (8.3. strana 15)

U prizemlju ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 16)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. (strana 14)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Predmetne katastarske parcele su neizgrađene.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIVIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA UP5 katastarska parcela 1687 KO Tudorovići	1112,44	450	180	0,40	0,16	S+P+1

<b>URBANISTIČKA PARCELA UP6</b> Dio kat. parc. 1689 i 1700 KO Tudorovići	<b>734,15</b>	<b>375</b>	<b>150</b>	<b>0,50</b>	<b>0,20</b>	<b>S+P+1</b>
<b>URBANISTIČKA PARCELA UP7</b> Dio kat. parc. 1689, 1688 i 1700 KO Tudorovići	<b>768</b>	<b>375</b>	<b>150</b>	<b>0,50</b>	<b>0,20</b>	<b>S+P+1</b>
<b>URBANISTIČKA PARCELA UP8</b> Dio kat. parc. 1697/1 i 1697/2 KO Tudorovići	<b>830,94</b>	<b>375</b>	<b>150</b>	<b>0,45</b>	<b>0,18</b>	<b>S+P+1</b>
<b>URBANISTIČKA PARCELA UP9</b> Dio kat. parc. 1698, 1697/2, 1699 1700 KO Tudorovići	<b>749,02</b>	<b>375</b>	<b>150</b>	<b>0,50</b>	<b>0,20</b>	<b>S+P+1</b>
<b>URBANISTIČKA PARCELA UP10</b> Dio kat. parc. 1696, 1697/2, 1698 i 1699 KO Tudorovići	<b>711,91</b>	<b>350</b>	<b>140</b>	<b>0,49</b>	<b>0,19</b>	<b>S+P+1</b>
<b>URBANISTIČKA PARCELA UP11</b> Dio kat. parc. 1696, 1697/1 i 1687/2 KO Tudorovići	<b>778,41</b>	<b>375</b>	<b>150</b>	<b>0,48</b>	<b>0,19</b>	<b>S+P+1</b>

- BGRP – bruto razvijena građevinska površina je zbir površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene. Ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena. Ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (strana 13)
- Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (strana 15)
- Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu. (strana 12)

## 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

**Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju ekskluzivnih vila, (tekstualni dio LSL-a poglavlje strana 23)**

### Građevinska linija (GL)

Utvrdjuje se planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta. (strana 13)

**Nije dozvoljeno** građenje između građevinske i regulacione linije.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (str 14).

### Bočna građevinska linija

Minimalno odstojanje od bočne granice parcele je za slobodnostojeće objekte 2,5m, za jednostrano uzidane objekte 5,0m prema slobodnom djelu parcele.

### Zadnja građevinska linija

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

**Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,0metara.** (8.6 strana 16)

**Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći 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. (strana 15)

#### **Kota prizemlja**

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m. (strana 16)

Objekti mogu imati samo jedan **podrum** (garažu)

**Suteren** se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati.

**Spratna visina** (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3.0 m;
- podrumsku ili suterensku etažu max 3,0 a min 2,20m (strana 12)

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 (visina objekta u metrima nije definisana kao poseban parametar u tekstualnom i grafičkom djelu LSL-a). (7.3 strana 12)

**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. (Poglavlje 7.3. strana 12)

#### **Krovovi**

Krovovi su kosi. Kad je krov dvovodan treba da bude upravan na izohipse nagiba 18°- 23°. Krovni pokrivač je adekvatan nagibu (strana 15) Maksimalna visina sljemena krova objekta ili vrh najvišeg sljemena kod složenih krovova je 3,50m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova. (strana 16)

#### **Visina objekta**

Određuje se brojem nadzemnih etaža, podrumom ili surenom. Na nagnutim terenima visina objekta se određuje u metrima i računa se od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili vijenca ravnog krova na nepovoljnoj strani (gde je visina veća) terena. (strana 13)

#### **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. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 15)

## **6. POMOĆNI OBJEKTI**

**Pomoćni objekat** je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (Poglavlje 7.3. strana 12)

## **7. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA**



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) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) 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. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). **Odobrenje** za izradu geoloških istraživanja i **saglasnost** na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, **izdaje Ministarstvo ekonomije**.

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**.

**Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.**

## 8. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i materijala primenjenih na savremen način.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

**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.**

## 9. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Najmanje 50% parcele mora biti hortikulturno uređeno. (strana 15)

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. 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.

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

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara ili transparentnom ogradom do visine 1,50m. Kod zidanja ograda koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji. 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 visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (strana 16).

#### **11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA**

Suvomeđe se moraju maksimalno očuvati, gde je neophodno izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida većih od 1,50m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Podzide se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (strana 16)

Veće denivelacije rešavati kaskadnim ravnima sa podzidama max. Visine 1,5m. Minimalna širina kaskade između dve podzide je 2,0m. Svaki podzid viši od 1,0m mora imati statički proračun. (strana 15)

#### **12. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz LSL-a: karta saobraćaja. Svaka urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa izgrađenim javnom saobraćajnom površinom ali ima trajno (ili uslovno do realizacije LSL-om planirane saobraćajnice) obezbjeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0m. U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniče sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza. (strana 14, poglavlje 8.2)

**Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).(strana 15)**

**Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu (strana 15): 2PM/po vili**

#### **13. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA 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 od DOO Vodovod i Kanalizacija Budva. 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](http://www.epcg.me)

**Na području plana nema izvedenih infrastrukturnih objekata i mreže.** Najbliži elektroenergetski objekat je vazдушna nn mreža za selo Rađenovići i ona je od predmetne lokacije udaljena cca. 300m. Hidro stanica sa RZ 500m<sup>3</sup> i HS cjevovod Ø250 nalazi se u selu Blizikuće. Predmetni prostor fizički gravitira telefonskom komunikacionom čvorištu „Pržno“ u vlasništvu Crnogorskog telekoma i podstanici „Pržno“ operatera kablovske televizije Cabling iz Budve. Postoji radio-difuzni signal ruralne telefonije Crnogorskog Telekoma kao i signali crnogorskih operatera mobilne telefonije.

**Projektom je potrebno definisati kako će se rešavati pitanja snabdevanja vodom, odvođenja otpadnih voda, kao i napajanja električnom energijom objekata u ovim zonama u periodu dok se prema LSL-u ne izgradi komunalna mreža i objekti.**

#### 14. 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 i 39/13) 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 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.**

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura letnjih 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.

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

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. 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.



Obavezna primena 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.

## 16. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mesta 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. 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.

## 17. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za stambeno-poslovne objekte i turističke objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora ili više od 200 parking mesta, 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), neophodna je izrada 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).

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 08/93).

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

**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).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list RCG broj 79/04).

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

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

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



## 18. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

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).

## 19. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

Prije izrade glavnog projekta neophodno je:

1. Uraditi Elaborat parcelacije po LSL-u, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcele koje ulaze u urbanističku parcelu i površina koje ulaze u trasu puta.
2. U skladu sa Članom 60. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati: faznost realizacije, gabarite i spratnost objekata, međusobna udaljenja i kolske i pešačke prilaze. Za idejno rešenje uraditi reviziju.

## 20. 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.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat, urađen u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

## 21. PRILOZI

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

Samostalni savjetnik 1: **Prof. Goran Čolović** amara dipl. inž.

