



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: 08-332/23-9008/7-2023

Podgorica, 02.04.2024. godine

**MARKOVIĆ ALEKSANDRA**

**BUDVA**  
Jadranski put b.b.  
CMM d.o.o., kanc.3

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj: 08-332/23-9008/6-2023 od 02.04.2024. godine, za građenje objekta na urbanističkoj parceli **UP 109.2, Blok 109**, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 01/09), opština Budva.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a



**MINISTAR**  
**Janko Odović**

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><b>Broj: 08-332/23-9008/7-2023</b>  <b>Podgorica, 02.04.2024. godine</b></p>		<p>Crna Gora  Ministarstvo prostornog planiranja,  urbanizma i državne imovine</p>
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnjetog zahtjeva Marković Aleksandre, izdaje:		
3.	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>		
4.	za građenje objekta na urbanističkoj parceli <b>UP 109.2, Blok 109</b> , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 01/09), opština Budva.		
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>MARKOVIĆ ALEKSANDRA</b>	
6.	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> Prema grafičkom prilogu 1.0 „Ažurirana katastarsko-topografska podloga sa granicom plana“, predmetna lokacija je neizgrađena.		
7.	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>		
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> Prema grafičkom prilogu broj 5.0 „Detaljna namjena prostora“, predmetna urbanistička parcela je namjene: <b>turistički i smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)</b> <p><b>KVART 9 –BLOK 106 A, 106B, 106C, 106D, 106E, 106F, 108A, 108B, 109</b></p> <p>Planiranu pretežnu namenu posmatranog prostora čine:  Površine lokalne studije o lokacijama (stanovanje malih gustina, turizam i komplementarni sadržaji), površine za stanovanje veće gustine, naseljsko zelenilo  Kao dopunska namena prostora predviđaju se: turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), apartmansko stanovanje, uređene zelene površine  U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:  - Rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje  - Turističko ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, kafei, internet kafei i vidikovci</p>		

- Smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: pansoinski i apartmanski smeštaj, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, otvorene scene, velnes centri, teretana, fitnes, otvoreni/zatvoreni sportski tereni i bazeni, klubovi, noćni klubovi i biznis klubovi i kuglana.

## 7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela **UP 109.2, Blok 109** sastoji se od dijela katastarske parcele broj 3857 KO Maine i dijela katastarske parcele broj 87/5 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu br. 7.0 – „Nacrt parcelacije“.

109.1	6572490.1465	4683054.3917
109.2	6572488.8934	4683058.6861
109.3	6572525.3933	4683047.5313
109.4	6572550.2982	4683033.9799
109.5	6572577.3941	4683009.8584
109.6	6572580.1174	4683005.8355
109.7	6572612.8145	4682957.5369
109.8	6572640.7704	4682928.0918
109.9	6572685.2018	4682902.4650
109.10	6572722.2180	4682888.4915
109.11	6572797.3343	4682882.1352
109.12	6572796.6832	4682878.9615
109.13	6572774.2358	4682872.3982

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

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

## 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

### Opšti uslovi građenja

#### Osnovni uslovi

Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosječne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.) .

Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska

postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

### **Postavljanje objekata u odnosu na javne površine**

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje” i „Nivelaciono rešenje”.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
109.2	16645.12	8035.73	40178.05	0.48	2.41	8609.39

BLOK 109	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zaustro) (%)	naizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površina	109	34176.14	13887.43	39.97	60.03
NETO površina		31768.77	13681.67	43.08	56.92

BLOK 109	br. bloka	površina bloka	stanovništvo manjih gustoća (Z)		stanovništvo srednjih gustoća (S)		stanovništvo većih gustoća (V)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (održavanje, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatne zgrade		javno-komunalne zgrade		sadržajna i komunalna površina	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površina	109	34176.14	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	13681.67	39.97	0.00	0.00	0.00	0.00	18108.20	52.99	2407.37	7.04
NETO površina		31768.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13681.67	43.08	0.00	0.00	0.00	0.00	18108.20	57.00	0.00	0.00
BRUP	109	65944.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27363.34	41.49	0.00	0.00	0.00	0.00	36216.40	54.99	0.00	0.00



## USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i apart hotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja.

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti I spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli – urbanistički parametri.

### Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m<sup>2</sup>

### **Horizontalna i vertikalna regulacija**

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti - 3,0 m
  - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m
- 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, osim ako je to ovim planom predviđeno.
- Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- Kota prizemlja je:
  - 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 djela objekta.

### **Izgradnja na parceli**

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena I objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- 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.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18).
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 036/18 od 31.05.2018.)

8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika</b></p> <p>Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta;</li> <li>- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života, prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina.</li> </ul> <p>Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda.</p> <p>Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla: <ul style="list-style-type: none"> <li>o za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,</li> <li>o za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom,</li> </ul> </li> <li>- za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i Članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,</li> <li>- za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje</li> </ul>

neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće interвенicije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,

- vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla I objekta u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),
- aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
- ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
- temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,
- projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
- objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
- zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
- poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
- sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
- sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
- bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
- u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
- kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
- vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
- vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),



	<p>- fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,</p> <p>kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti <b>mjere zaštite od požara</b> shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).</p> <p>Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p><b>Uređenje i zaštita prostora i životne sredine</b> sa aspekta realizacije planiranih namjena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procjene uticaja za objekte, djelatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine (realizacija projekata mora biti sprovedena prema uslovima i merama zaštite životne sredine propisanih u</p>

Studiji o proceni uticaja na životnu sredinu, saglasno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, „Sl. List RCG” br. 80/05).

### **Zaštita voda**

Zaštita voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:

- prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana Bečića, pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);
- otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;
- obavezan je postupak procene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata koji generišu otpadne vode prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

### **Obavezne mjere zaštite voda:**

- pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata) obavezne su mjere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent;
- u postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namjena, zabranjeno je deponovanje otpada svih kategorija na morskoj obali, kupalištu i ostalim prostorima morskog dobra;
- obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gde postoji rizik takve pojave, preko taložnika - separatora masti i ulja;
- obavezan je tretman svih otpadnih voda;
- do uspostavljanja sistema upravljanja otpadnim vodama, obavezan je tretman otpadnih voda iz planiranih i postojećih objekata;
- svi planirani objekti moraju obezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman);
- zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent („Sl. list RCG”, br. 10/97, 21/97).

### **Zaštita vazduha**

Zaštita vazduha na prosotru Detaljnog urbanističkog plana Bečića sprovodiće se kao integralni deo strategije, uslova i mreže monitorniga i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.

Planirane su mjere prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih izvora zagađivanja, mjere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:

- obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;
- obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;
- preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u blokovima i zonama sa osjetljivim i povredivim sadržajima i blokovima i zonama sa izraženim saobraćajnim opterećenjem, u cilju smanjenja, sprečavanja i minimiziranja zagađivanja specifičnim polutantima atmosfere na životnu sredinu i zdravlje korisnika prostora;

-za sve objekte potencijalne izvore zagađivanja vazduha obavezan je postupak procene uticaja prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

#### **Zaštita zemljišta**

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se mjerama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamjenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije:

- izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;
- zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija;
- obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa;
- za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05) sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

**Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti**  
Planirana namjena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrijednosti područja Bečića.

U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću.

Planom su predviđene mjere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrednost.

#### **Zaštita od buke**

Zaštita od pojave prekomjerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

Biološke i tehničke mere zaštite sprovodiće se, pre svega u zoni magistralnog puta:

- planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;
- obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);
- preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;
- obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zatorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- obavezna je procjena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

#### **Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada**

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Bečića prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>•na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m2;</li> <li>•na parcelama objekata mješovite namjene (SMN);</li> <li>•na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo;</li> <li>•na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja;</li> <li>•na parcelama objekata turističke namjene.</li> </ul> <p>Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.</p> <p>Mjesta (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.</p> <p>Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) 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.</p> <p>Mjesta 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.</p> <p>Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.</p> <p>Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-589/2 od 23.02.2024. godine.</b></p>
10.	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>
	<p>Zelenilo integrisano u ostale namene</p> <p>- Kod planiranja i izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr.</p> <p>Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina.</p> <p>Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pešačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suteren ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti. U okviru plana predviđe se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže, posebno one koja je u bloku br.28.</p>

	<p>- Planiranim intervencijama predvideti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama grada koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škola.</p> <p>- Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dečije ustanove, objekte uprave i kulture, oko verskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rešavati vizuelne konflikte sa susednim namenama kao i zaštitu od prašine i buke.</p> <p>- U novim pešačkim zonama predvideti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rešenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke.</p>
11.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p><b>Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:</b>  Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasleđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;  Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasleđa i mogućnost njihove primene u ovom okruženju;  Aktivnosti koje predstavljaju pretnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su:  Izgradnja stambenih, poslovnih i drugih objekata, koji mogu da svojim izgledom, gabaritom, oblikom, ili na drugi način umanje vrijednosti, značaj ili autentičnost zaštićenog objekta ili njegove okoline;  Određivanje namena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.).  Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području u cilju očuvanja identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu.</p> <p><b>Zaštita arheoloških lokaliteta podrazumijeva sljedeće mjere:</b>  Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gde se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze;  Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).</p>
12.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p>

	<p>Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, broj 48/13 i 44/15).</p>
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	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.
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 14.0 – <i>Elektroenergetska mreža</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> </ul>

	•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica EPCG 10/0.4 kV	DTS –
17.2	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>	
	Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 13 - Vodovod i kanalizacija. <b>Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 01-1068/2 od 01.03.2024. godine.</b>	
17.3	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>	
	Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Prema grafičkom prilogu broj 12 - <i>Plan saobraćaja</i> i prema uslovima nadležnog organa. <b>Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva, broj 07-354/24-320/2 od 27.02.2024. godine.</b>	
17.4	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>	
	<b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a> ; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i - adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "SI.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("SI.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	

19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>													
	/													
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>													
	Oznaka urbanističke parcele	<b>UP 109.2, Blok 109</b>												
	Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	16,645.12 m <sup>2</sup>												
	Indeks zauzetosti	0.48												
	Indeks izgrađenosti	2.41												
	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	8,035.73 m <sup>2</sup>												
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP m <sup>2</sup> )	40,178.65 m <sup>2</sup>												
	Spratnost objekata	P+4												
	<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>													
	<p>Parkiranje treba rješavati u okviru parcela. Zone za smještaj vozila date u grafičkom prilogu, ove zone podrazumijevaju prostor za smještaj vozila na površinskim parkinzima i u podzemnim garažama. Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i druge izgradnje, na jedno parking mesto po djelatnostima iznose:</p>													
	<p>KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>NAMENA</th> <th>1 PARKING MESTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>trgovina</td> <td>50m<sup>2</sup> prodajnog prostora</td> </tr> <tr> <td>administrativno-poslovni objekti</td> <td>80m<sup>2</sup> neto etažne površine</td> </tr> <tr> <td>ugostiteljski objekti</td> <td>2 postavljena stola sa 4 stolice</td> </tr> <tr> <td>hoteli</td> <td>2 apartmana 6 soba</td> </tr> </tbody> </table>		NAMENA	1 PARKING MESTO	trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora	administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine	ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice	hoteli	2 apartmana 6 soba		
NAMENA	1 PARKING MESTO													
trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora													
administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine													
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice													
hoteli	2 apartmana 6 soba													
	<p>JAVNE SLUŽBE</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>NAMENA</th> <th>1 PARKING MESTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>uprava i administracija</td> <td>80m<sup>2</sup> neto etažne površine</td> </tr> <tr> <td>decije ustanove i škole</td> <td>125m<sup>2</sup> bruto površine</td> </tr> <tr> <td>bioskopi, dvorane</td> <td>20 stolica</td> </tr> <tr> <td>bolnice</td> <td>6 bolesničkih postelja</td> </tr> <tr> <td>sportske dvorane, stadioni, sportski tereni</td> <td>15 gledalaca</td> </tr> </tbody> </table>		NAMENA	1 PARKING MESTO	uprava i administracija	80m <sup>2</sup> neto etažne površine	decije ustanove i škole	125m <sup>2</sup> bruto površine	bioskopi, dvorane	20 stolica	bolnice	6 bolesničkih postelja	sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca
NAMENA	1 PARKING MESTO													
uprava i administracija	80m <sup>2</sup> neto etažne površine													
decije ustanove i škole	125m <sup>2</sup> bruto površine													
bioskopi, dvorane	20 stolica													
bolnice	6 bolesničkih postelja													
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca													
	<p>STANOVANJE</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>NAMENA</th> <th>1 PARKING MESTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>stambeni objekti</td> <td>80m<sup>2</sup> neto etažne površine</td> </tr> </tbody> </table>		NAMENA	1 PARKING MESTO	stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine								
NAMENA	1 PARKING MESTO													
stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine													
	<p>Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.</p>													



## **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja**

### **SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA**

#### **Identitet i kontekstualnost**

Jedan od primarnih pravaca djelovanja svakako bi se ogledao u jačanju mediteranskog karaktera naselja. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike naselja. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog naseljskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja naseljskog prostora. Novi objekti moraju doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-naseljskog ambijenta.

#### **Principi oblikovanja**

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primjeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izraziti arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namjenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

#### **Elementi oblikovanja i materijalizacija**

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unaprijed definišu određene zahtjeve koji se stavljaju pred

objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u ljetnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23° su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primjena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugeriraju se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove.

### USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.

Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svjetskom nivou.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svijetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orjentisanim svijetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou

Usklađivanje djelova u cjelinu

Komponovanje arhitektonskih objekata i cjeline

**1.0. Formiranje siluete grada** je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada Budve i naselja Bečići (pojedinačno i celovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog svijeta.

Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.

U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa

- Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da preovladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera
  - Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera
  - Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečiće) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura
- Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužng pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije
- Bočne - ivične djelove kao vid obilježavanja zaokružene cjeline
  - Centralni dio kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

**2.0. Usklađivanje „djelova i cjeline“** je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahtjeva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahtjeva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.

**Ulični ambijenti** traže poštovanje horizontalne regulacije (što je planom i predviđeno) uz mogućnosti vertikalnog stepenovanja, različitih visina objekata, ali tako što će se isticati pozicije uz raskrsnice, ugaone pozicije objekata, ..... itd, cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovetnih kuća ili skupu različitih kuća.

**Otvoreni prostori** svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogući sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.

**Izgrađeni ambijent** treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu cjelinu.

**3.0. Komponovanje arhitektonike objekata** – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sljedeće vidove komponovanja:

- Komponovanje volumetrije
- Komponovanje arhitektonike po visini
- Komponovanje po „dužini“ objekata

**Komponovanje volumetrije** zahtjeva uspostavljanje jasnih pravila:

- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i delove objekata koji se nalaze na istaknutim mjestima (ugao, raskršće)

- Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mjestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta
- Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata

**Komponovanje arhitektonike po visini** treba da bude usmjereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpora“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpora“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat . Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodan i pristupačan“.

- Drugi arhitektonski „korpora“ je središnji korpus u koji se smestaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.

- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

**Komponovanje po dužini** zahtjeva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih delova objekta u celinu i okruženje

To zahtjeva:

- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije
- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta
- Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture
- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata
- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na cjelinu i na ostale djelove
- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata
- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih djelova, odnosno promjenom ritma ili vidova oblikovanja.

#### **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu

	<p>odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktorat za inspekcijske poslove</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>	
<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>		<p>Olja Femić <i>Olja Femić</i>  Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i></p>
		<p><b>MINISTAR</b>  <b>Janko Odović</b> <i>Janko Odović</i></p>
	<p><b>PRILOZI</b></p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Kopija plana i List nepokretnosti</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-589/2 od 23.02.2024. godine;</li> <li>- Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 01-1068/2 od 01.03.2024. godine;</li> <li>- Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva, broj 07-354/24-320/2 od 27.02.2024. godine.</li> </ul>	





Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, [www.budva.me](http://www.budva.me)

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Priloga	Redni broj	Pilog	Uradnost
08-332/23-9008/4			

Broj: 07-354/24-320/2  
Budva, 27.02.2024. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-354/24-320/1 od 15.02.2024. godine (**Vaš broj 08-332/23-9008/5-2023 od 07.02.2024.godine**) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na UP 109.2, blok 109 KO Bečići u zahvatu DUP-a "Bečići" (Službeni list CG - opštinski propisi broj 1/09, 20/09 I 25/11), na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 I 4/23) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 09/09), d o n o s i:

### SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE NA KONTAKTNU SAOBRAĆAJNICU

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a Bečići, karte: 6.0 Funkcionalna organizacija saobraćaja i 12.0 Plan saobraćaja.

U sklopu tekstualnog dijela DUP-a Bečići, Poglavlje 4.2.3 Regulatorno - nivelaciono rešenje sa parcelacijom i pokazateljima po blokovima, propisani su između ostalog, sledeći Uslovi za parcelaciju:

7. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).
8. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara, u okviru tekstualnog dijela DUP-a Bečići, navedeno je da UP 109.2 u bloku 109 čini katastarske parcele broj 87/5 (KO Bečići) i 3857 (KO Maine). Uvidom u Geoportala, elektronski prikaz geopodataka Uprave za katastar i državnu imovinu CG, konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine dijelovi **katastarskih parcela broj 87/5 KO Bečići i 3857 KO Maine i katastarska parcela broj 97/16 KO Bečići. U Nacrtu UTU navedeno je da UP 109.2 čine katastarske parcele broj 87/5 KO Bečići i 3857 KO Maine što ne odgovara dostupnim katastarskim podacima!** Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po DUP-u. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren u Upravi za nekretnine.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18 I 82/20), što je u slučaju izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 109.2 u bloku 109 **NIJE ispunjeno**.

DUP-om Bečići je planirana ali nije izgrađena saobraćajnice S41-41 I S83-83 (priključuju se na neizgrađeni dio saobraćajnice S 40-40) sa kojih je planiran kolski pristup do predmetne urbanističke parcele.

Do predmetne urbanističke parcele DUP-om su planirane tri pješačke staze S10-10, S 12-12 I S 34-34, koje takođe nisu izvedena.

Za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, propisane širine, evidentiranom kao javni put u Upravi za katastar i državnu imovinu CG, neophodno je obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza. Minimalna širina pristupnog puta je 3 metra. Pravo službenosti prolaza mora biti upisano u Listu nepokretnosti kao teret i ograničenje na parceli koja se koristi za pristup, do realizacije saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom.

Za projektovanje protivpožarnih pristupnih puteva, okretnica i uređenih platoa postupiti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl.list SFRJ broj 8/95).

**RJEŠITI IMOVINSKO PRAVNE ODOSE ZA TRASU PRISTUPNOG PUTA I ISTI PRIKAZATI NA IDEJNOM RJEŠENJU U POSTUPKU PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLANOG GRADSKOG/DRŽAVNOG ARHITEKTE.** Ukoliko se pristupni put koristi i kao požarni put voditi računa o uslovima regulacije i nivelacije pristupnog puta kako bi se ispunili propisani uslovi za kretanje i okretanje požarnih vozila.

Članom 65 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službenom listu CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka, 82/2020, 86/2022 i 4/2023.) predviđena je mogućnost komunalnog opremanja građevinskog zemljišta (član 60. Stav 1:izgradnja pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvete, objekata i uređaja za javno vodosnabdjevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, do priključka na parcelu uključujući i priključak) od strane zainteresovanog korisnika prostora.

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz člana 60 ovog zakona može izvršiti i zainteresovani korisnik prostora.

Međusobni odnosi zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave, u slučaju iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom sa nadležnim Sekretarijatom za investicije Opštine Budva.

U poglavlju 5.2. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI, propisana je obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu iz tabele date u tekstualnom djelu plana, uz otvorene mogućnosti da to razrješi u okviru podrumске garaže ili otvorenog parkiranja na parceli .

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana ili 6 soba

uprava i administracija	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m <sup>2</sup> bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesnickih postelja
sportske dvorane, stadioni i tereni	15 gledalaca
stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, strana 251 i strana 397).

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). Shodno navedenom pravilniku nije moguće projektovati parkiranje dva vozila na jednom parking mjestu.

Shodno članu 37 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, u tucglovima preglednosti, ne smiju se saditi sadnice, ostavljati i postavljati predmeti, postrojenja, uređaji, materijali, graditi bilo kakvi objekti ili vršiti druge radnje koje ometaju preglednost opštinskog.

Shodno članu 40 stav 1 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, vlasnik ili korisnik zemljišta uz opštinski i nekategorisani put mora dopustiti slobodan otok vode sa puta, ako se time ne pravi šteta.

**NAPOMENA:** Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma je Opštini Budva prosljedilo akt, broj 07-7507/74 od 11.11.2022 godine, kojim je navedeno da je Prostorno-urbanistički plan Opštine Budva u fazi izrade i da prijavu građenja ne treba podnositi nadležnoj inspekciji prije donošenja PUP-a Budva, za slučaj da se na odnosnoj lokaciji predvide uslovi planiranja i uređenja prostora koji ne korespondiraju sa prethodnim.

Obradivač,  
Ivan Pejović, dipl.inž.saobr.

*I. Pejović*

V.D Sekretara-a,  
Srđan GREGOVIĆ



Dostavljeno:  
- imenovanom  
- Arhivi  
- u predmet





D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

[www.vodovodbudva.me](http://www.vodovodbudva.me)

Broj: 01-1068/2

Datum: 01-03-2024

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

08.03.2024

Priloga:	08-332/23-9008/5
SP:	
OP:	
OPŠTINA:	
OPŠTINSKI:	

Na osnovu zahtjeva broj 08-332-23-9008/4-2023 od 07.02.2024. godine (naš broj 01-1068/1 od 15.02.2024. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Marković Aleksandra**, izdaju se:

## TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJAVODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJEI ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU KANALIZACIONU MREŽU

Katastarska parcela: 3857 i 87/5, Katastarska opština: Bečići, Urbanistička parcela: 109.2, blok 109, DUP Bečići, nacrtom UT uslova predviđeno građenje objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa priloženom skicom koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova i sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
- Predmetni DUP nije predvidio adekvatno vodosnabdijevanje predmetne urbanističke parcele budući da je u posotjećoj mreži (na lokaciji Č0) hidrostatički nadpritisk svega 2 bara a planom nije predviđeno pumpno postrojenje za višlje kote, te stoga **trenutno ne postoje uslovi priključenja na vodovodnu mrežu** za predmetnu urbanističku parcelu.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva <https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama>

<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio nacрта UT uslova broj 08-332/23-9008/4-2023 od 07.02.2024. god.

Obrada,

Služba za planiranje i  
projektovanje,

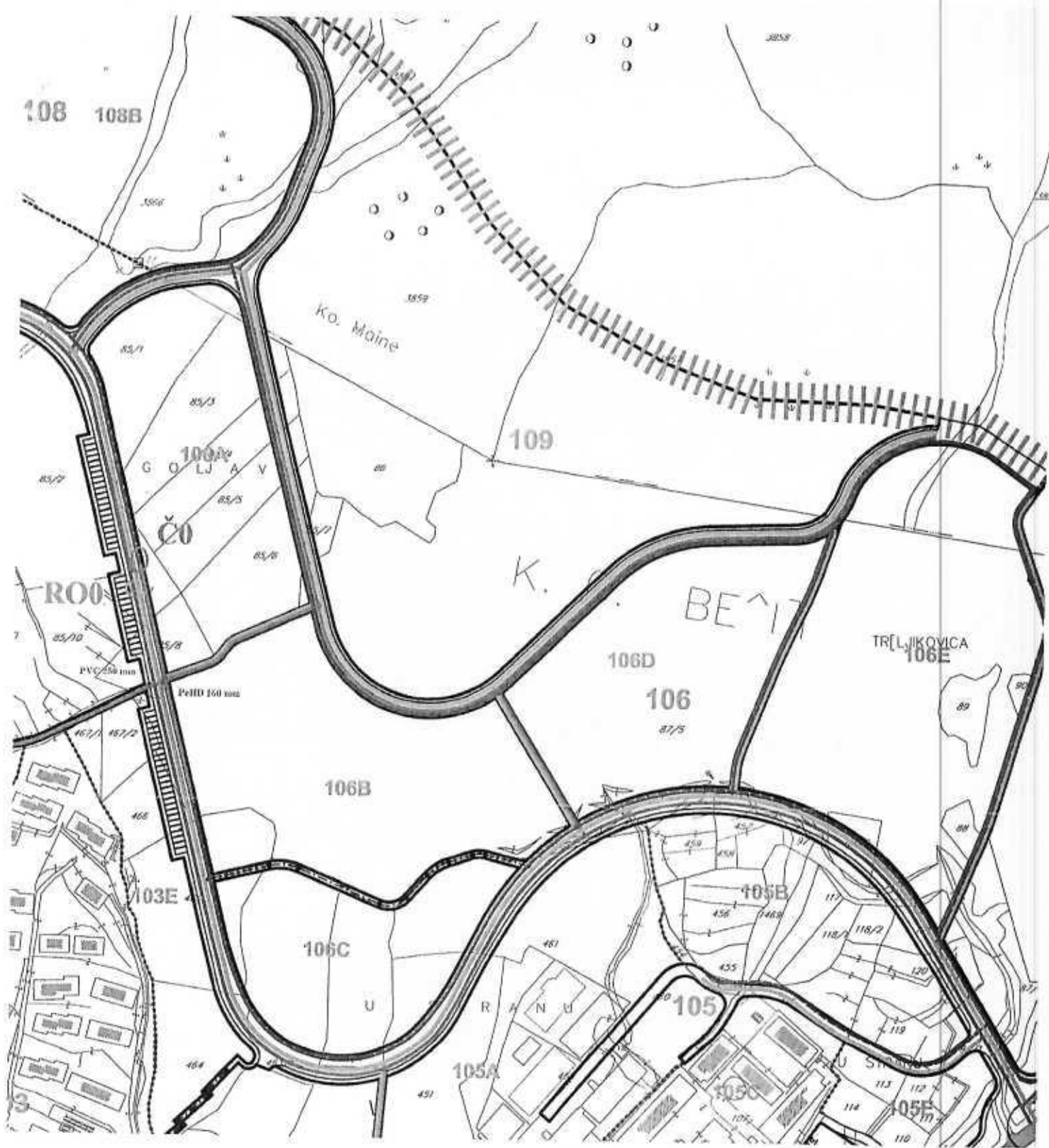
Momir Tomović

Sektor za planiranje  
i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Jasna Dokic





**Legenda:**

— Postojeći vodovod PeHD 160 mm

Č0 Moguće mjesto priključenja na vodovod  
(za predmetnu parcelu nije dovoljan pritisak u mreži)

- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

— Postojeća fekalna kanalizacija PVC 250 mm

RO0 Planirano mjesto priključenja na fekalnu kanalizaciju

Datum: 29.02.2024.

Obrada: HS





Planirano	28.02.2024			
Službeni broj	08-332/23-9008	Redni broj	13	Widovost

Podgorica, 23.02.2024.godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-589/2

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**  
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme  
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

**VEZA:** 03-D-589/1 od 15.02.2024.godine

**PREDMET:** Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-9008/2-2023, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP 109.2, Blok 109, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br.01/09), opština Budva, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m<sup>2</sup> (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)“ redni broj 12. Infrastrukturni projekti, kao i za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ redni broj 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

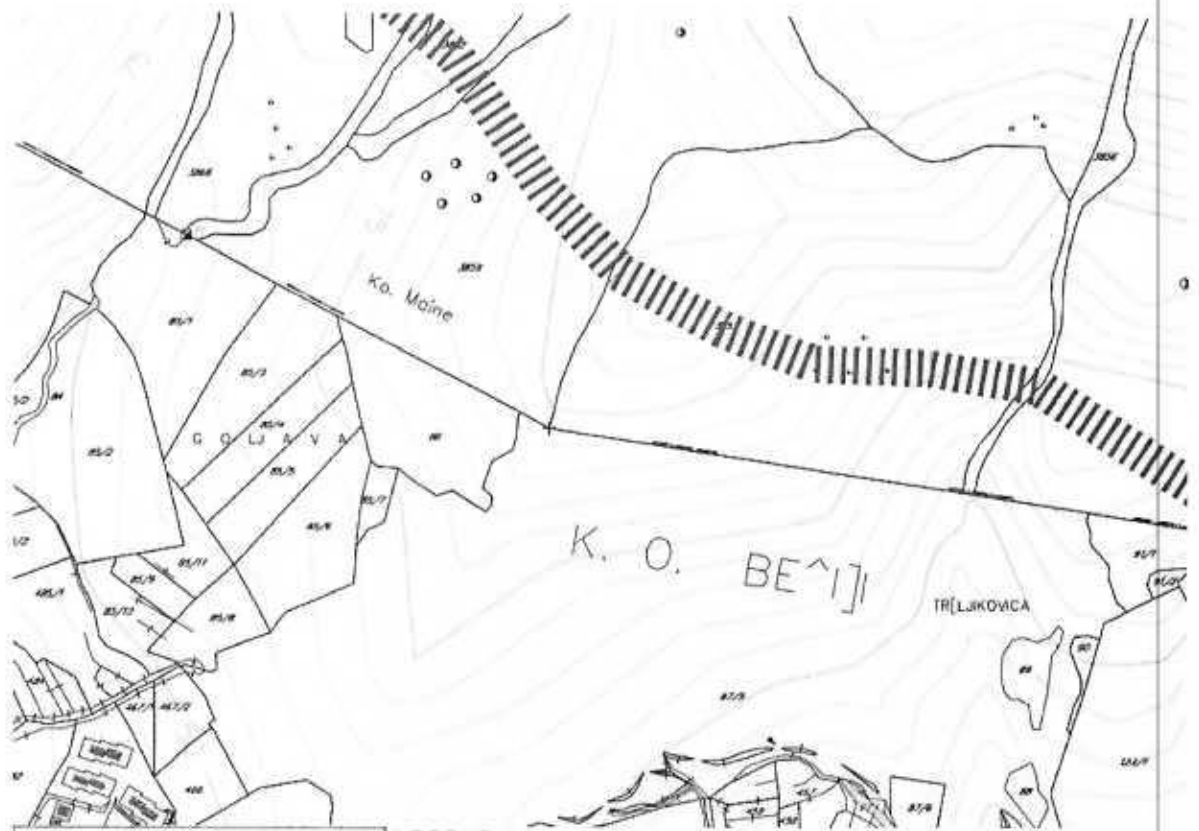
Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

dr Milan Gazdjić  
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE


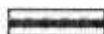
IV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crne Gora  
tel.: +382 20 446 500  
email: epamontenegro@gmail.com  
www.epa.org.me



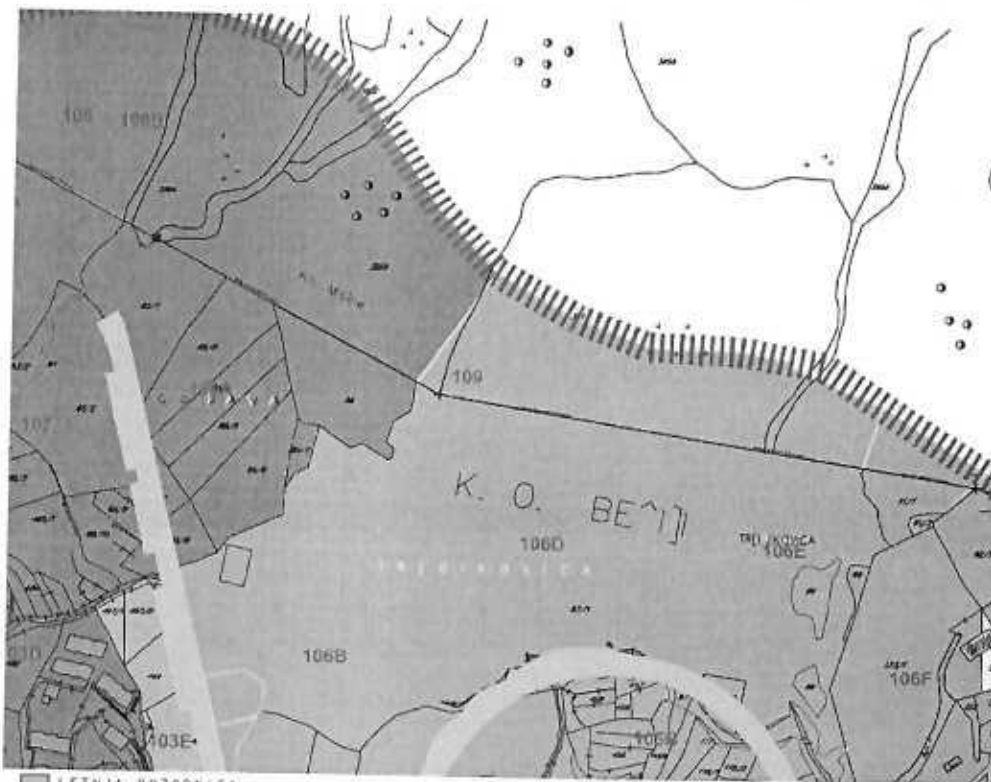
1.0 AŽURIRANA KATASTARSKO  
 -TOPOGRAFSKA PODLOGA SA  
 GRANICOM PLANA

R 1:1000

LEGENDA

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO





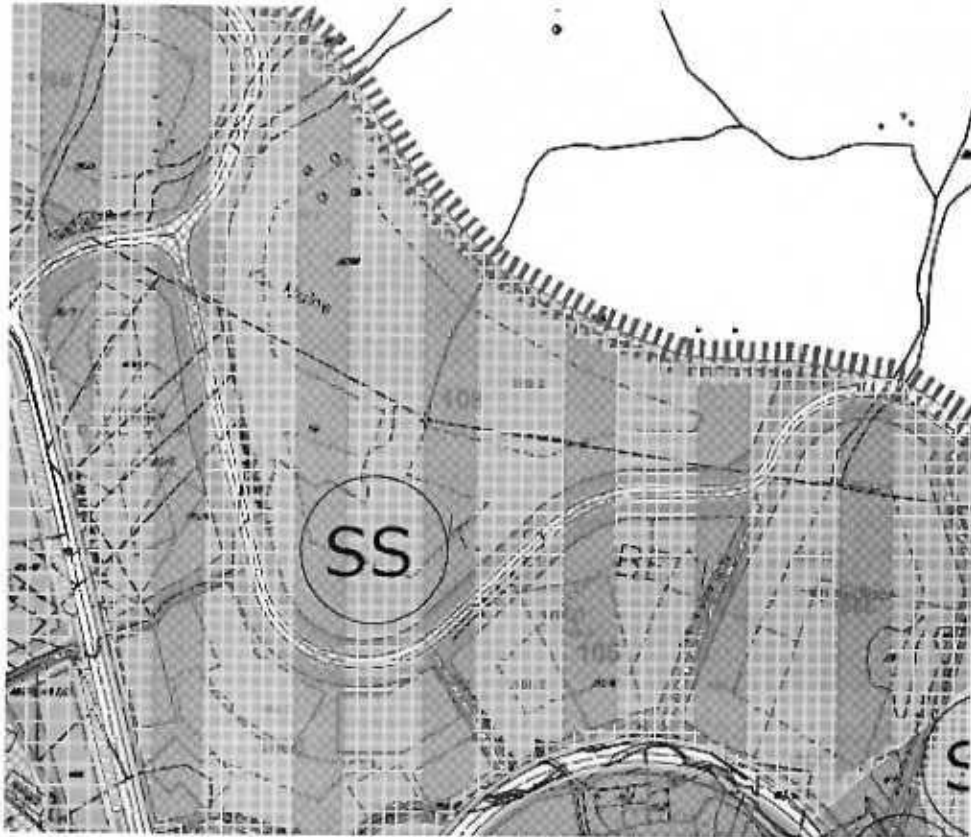
- █ LETNJA POZORNICA
- █ AKVA-PARK
- █ BAZEN
- █ POTOK/REKA
- █ SAOBRAĆAJNE PLOŠNE
- █ GRANICA BLOKA
- █ GRANICA PPHH ZA MURSKU DOBRU
- █ SPORTSKI TERENI
- █ JAVNO-KOMUNALNO PREDUZEĆE
- █ RASADNIK
- █ DEČIJE IGRALIŠTE
- █ POŠTA
- █ KAMP
- █ NEIZGRADENO
- █ TRGOVINSKO-UGOSTITELJSKI OBJEKTI
- █ PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI U FUNKCIJI STANOVANJA
- █ PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI

**2.1. POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM PLANA**  
 R 1.1000

**FUNKCIONALNA STRUKTURA**

- █ AUTO-KAMP
- █ TURISTIČKI KOMPLEKSI
- █ HOTEL
- █ HOTELSKI KOMPLEKS
- █ SMEŠTAJNI KOMPLEKSI - ODMARALIŠTA
- █ SMEŠTAJNI KOMPLEKSI - APARTMANI
- █ STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA SA JAVNIM/PRIVATNIM
- █ STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA
- █ STANOVANJE APARTMANSKO
- █ STANOVANJE VIKEND
- █ CRKVA
- █ ŠUME
- █ ŠUMSKI POJAS U OKVIRU PARCELE
- █ MASLINJACI
- █ UREDJENE ZELENE POVRŠINE
- █ ZELENE POVRŠINE - MAKIJIA
- █ NZUREĐENE ZELENE POVRŠINE





LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- GRANICA PPIPER ZA MORSKO DOBRU
- KATASTARNA PARCELA
- REGULACIONA LINJA
- GRANICA PODBLOKOVA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 43** OZNAKA BLOKOVA
- 106D** OZNAKA PODBLOKOVA
- 123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- RVA
- POTOK
- MORE
- PLAŽA
- ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA
- NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA
- ZELENA GALERIJA
- TROTOGARI
- PESAČNI MOSTOVI I PASARELE

USLOVI GRADENJA :

- GLAVNA GRADJEVINSKA LINJA
- UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINJA GRADENJA
- ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

5.0. DETALJNA NAVEŠTA POVRŠINA  
R 1:1000



## RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

	- jednodnevno stanovanje sa sniženoj kapacitetu
	- višednevno stanovanje sa sniženoj kapacitetu
	- apartinsko stanovanje
	STANOVANJE SA POSLOVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA I USLUGAMA
	KOMERCIJALNI SADRŽAJI SA STANOVANJEM
	HOTELSKI KOMPLEKSI - poslovni kompleksi, poslovni
	TURISTIČKI I SREŠTAJNI KAPACITETI
	- apartinski hoteli, apartini, vile, turisti
	UGOSTITELJSKI KAPACITETI
	- restorani, bife, bistro, pivnice, kafe, kavane, diskoteka, pivnice
	KONGRESNI SADRŽAJI
	SREŠTAJNI KAPACITETI SA UGOSTITELJSKIM I HOTELSKIM SADRŽAJIMA
	OBJEKTI NIŠKOG STANDARDA
	VORSKI OBJEKTI
	SPORTSKO-REKREATIVNI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI
	POSREDOVAČKE POVRŠINE
	ŠUMI
	JAVNA GRADSKA GARAJA
	JAVNA GRADSKA GARAJA SA KOMERCIJALNIM I STAMBENIM SADRŽAJIMA
	KOMUNALNI SLUŽBE
	BELE USTANOVE
	GRADJEVINE

## NAMENA GUP

### STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI/MEŠOVITI SADRŽAJI

	Površine za stanovanje manje gustine
	Površine za stanovanje srednje gustine
	Površine za stanovanje veće gustine
	Površine za mešovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene zone)
	Površine za turistička naselja i hotele

### DRUŠTVENI CENTRI

	Površine za centralne delatnosti (administracija i uprava, socijalna zaštita, kultura, itd.)
	Površine za poslovne delatnosti (trgovina i usluge, zanatstvo, ugostiteljsko, hotelijerstvo, itd.)
	Površine za školstvo, zdravstvo, kultura i sport (škole, specijalne, dečije ustanove, zdravstvo, sport i rekreacija, itd.)

### SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA gup

	Razredna linija prve obilaznice (u skladu sa korisničkim datim u PKG)
	Magistralni putevi
	Razredne gradske obilaznice
	Interne obilaznice - postojeće i planirane
	Šumne i stambene saobraćajnice (saobraćajnice I i II reda)
	Pešačke staze (šetalšta)
	ZONE POD ZAŠTITOM ZNA LIKVE gup

### KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

	<ul style="list-style-type: none"> <li>A. javni parkovi i gradski</li> <li>B. zeleni otvori i zeleni</li> <li>C. prostori za rekreaciju i sport</li> <li>D. zeleni otvori</li> <li>E. komunalni zeleni</li> <li>F. zeleni otvori</li> <li>G. zeleni otvori</li> </ul>
	Površine za sport i rekreaciju sa turističkim sadržajima (sportski centri, golf tereni, akva park i wellness centri, itd.)
	Gradske šume i parkovi (naseljsko zelenilo)
	Zelenilo van naselja
	Zaštitne šume (zaštitno zelenilo)
	Plaže
	Reke
	GRANICA PLANA
	GRANICA PFPN ZA MORSKO DOBRRO
	KATASTARSKA PARCELA
	POSTOJEĆI OBJEKTI





LEGENDA:

	GRANICA PLANA		RIVA
	GRANICA PPPN ZA MORSKO OCBRO		FOJDIK
	KATASTARSKA PARCELA		MORE
	GRANICA POOBLOKOVA		PLAŽA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	OZNAKA BLOKOVA		
	OZNAKA POOBLOKOVA		
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		

6.8. FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA  
SAOBRAĆAJA SA ZONAMA ZA  
SMEŠTAJ VOZILA  
R 1:1000

KOLSKI SAOBRAĆAJ

	MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA - gradska magistrala
	REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
	GRADSKA MAGISTRALA - OBILAZNICA
	TUNEL
	SABIRNA SAOBRAĆAJNICA
	PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA
	PRISTUPNA INTEGRISANA SAOBRAĆAJNICA
	KRUŽNA RASKRSNICA
	GALERIJA

PEŠAČKI SAOBRAĆAJ

	PEŠAČKE STAZE
	ŠETALIŠTE
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

	javno zemljište
	NOVOPLANIRANA NADZEMNA JAVNA GARAŽA
	LINJSKA PARKING MESTA
	ostalo zemljište
	MOGUĆI PROSTOR ZA SMEŠTAJ VOZILA -POVRŠINSKI PARKINGI -PODZEMNE GARAŽE







7.0. NACRT PARCELACIJE  
R 1:1000

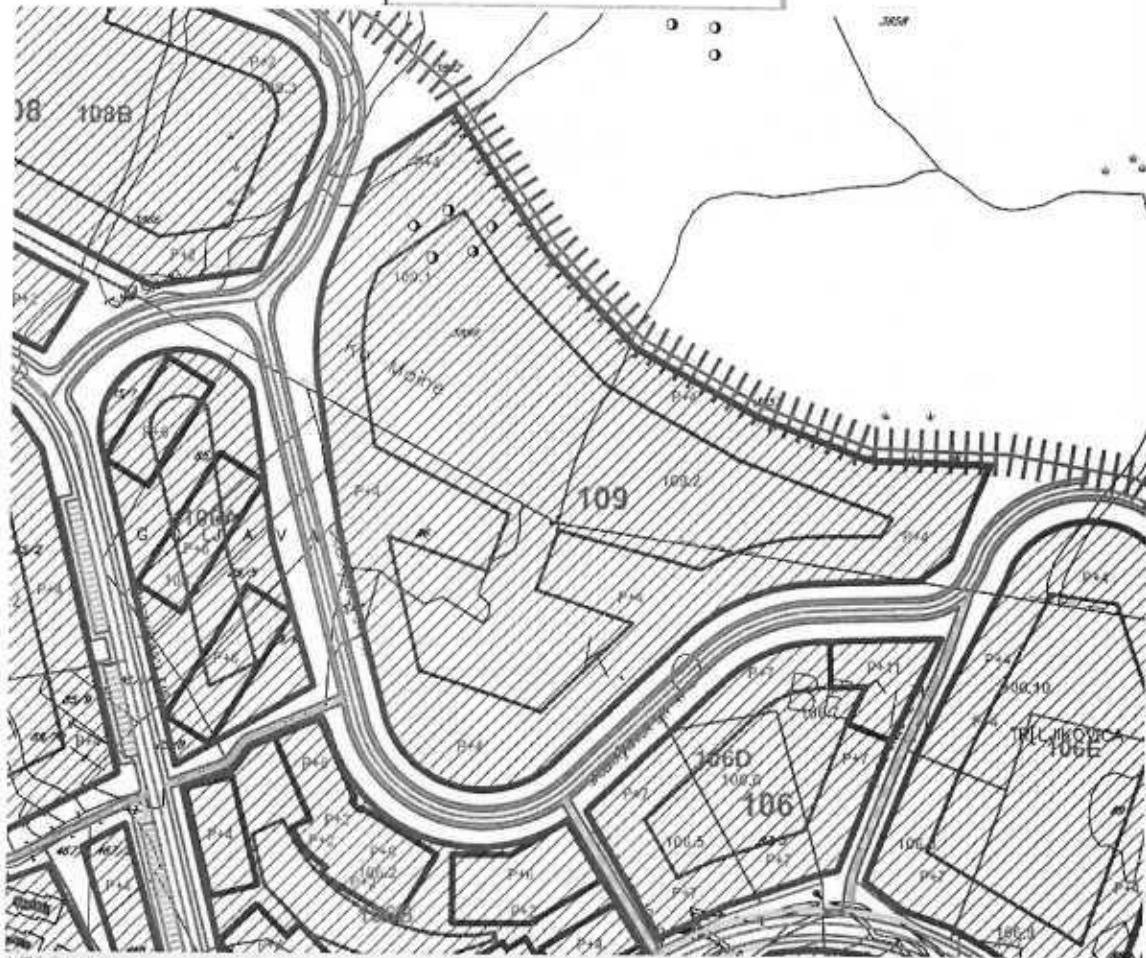
LEGENDA:

- |             |                               |  |  |
|-------------|-------------------------------|--|--|
|             | GRANICA PLANA                 |  | OSOVINA KOLOVOZA                                     |
|             | GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO |  | IVICA KOLOVOZA                                       |
|             | KATASTARSKA PARCELA           |  | TROTOAR  |
|             | REGULACIONA LINIJA            |  | PARKING  |
|             | GRANICA PODBLOKOVA            |  | PESAČKA STAZA  |
|             | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE  |  | NADZEMNA JAVNA GARAŽA                                |
| <b>43</b>   | OZNAKA BLOKOVA                |  | TUNEL  |
| <b>106D</b> | OZNAKA PODBLOKOVA             |  | PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE                           |
| 123.5       | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE   |  | ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA                       |
| ⊙ 43.23     | GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE  |  | NATKRIVENI DEO MACISTRALNOG PUTA<br>-ZELENA GALERIJA |
|             | RIVA                          |  |  |
|             | POTOK                         |  |  |
|             | MORE                          |  |  |



8.0. NIVELACIONO REŠENJE

R 1:1000



LEGENDA:

- GRANICA FLANA
- GRANICA PPRIN ZA MORSKO DOBRU
- NATAŠARSKA PARCELA
- REGULACIONA LINJA
- GRANICA POODLOKOVA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA BLOKVA
- OZNAKA POODLOKOVA
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- RIVA
- POTOK
- MOSE
- PLAŽA

- ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
- NATRIVENI DEO MAJSTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- DROVNA KOLOVOZA
- RUDA KOLOVOZA
- TROTOGAR
- PADIŠNO
- PEŠAČKA STAZA
- NAGIŠNA JAVNA GARAJA
- TUREL
- PEŠAČKI MOSTOVI (PASARELE)

USLOVI GRADENJA :

- GLAVNA GRADJEVINSKA LEMBA
- UNUTRAŠNJA ORJENTACIONA LEMBA GRADENJA

GABARITI :

- POSTOLJNO OBJEKT
- ORJENTACIONE PO OBRAMBUJAMA

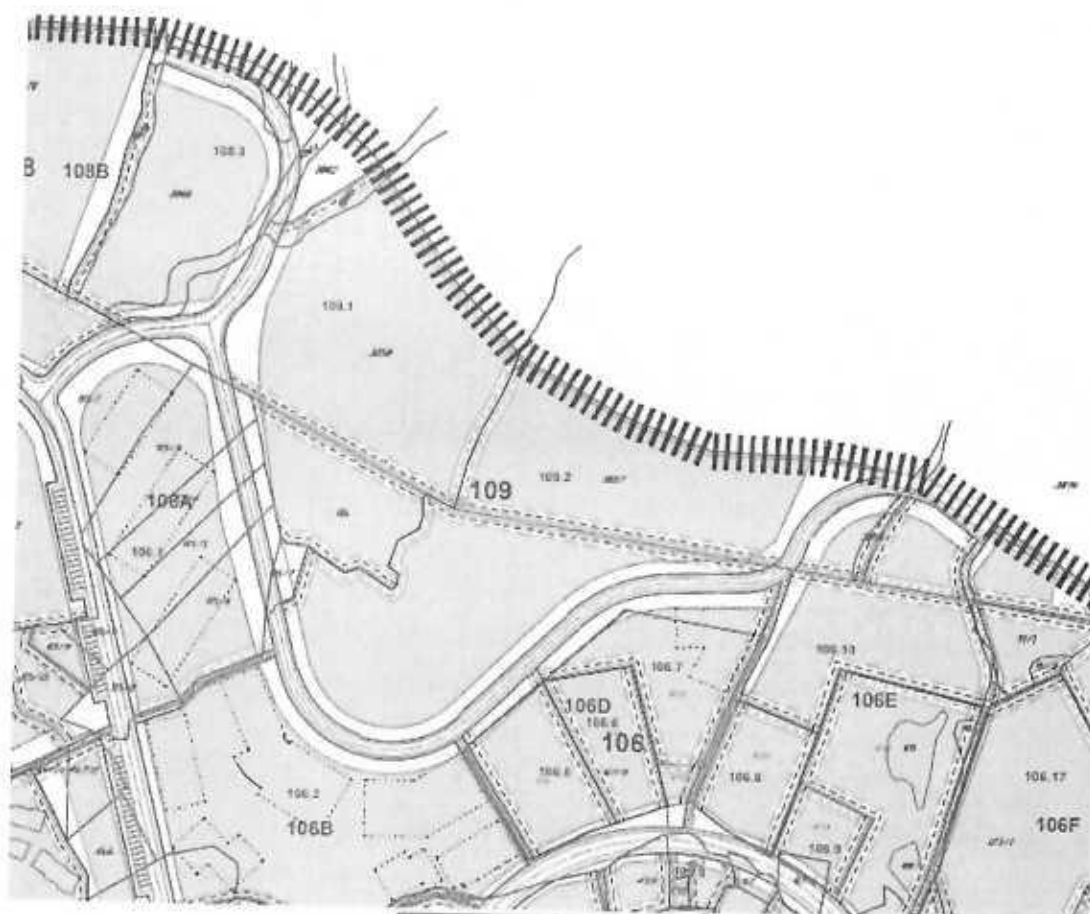
ETAŽE :

- P** PRIZEMJE
- M** MEZANIN
- (R)** BROJ (1) 2 3 ... NACRTANE ETAŽE (SPRATNOVI I POTKROVLJA)

USLOVI GRADENJA I GABARITI IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I URBANIZAMA  
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I URBANIZAMA

JADRANSKO MORSKO





**R.D. REGULACIONO REŠENJE**

**R 1:1000**

**LEGENDA:**

- GRANICA P. ANA
- GRANICA PRINJ ZA RIVNO ODREŠE
- RIVA
- POTOK
- POTJE
- PLAŽA
- KATASTRSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- RIVNACONA LINIJA
- GRANICA PODEBROVA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

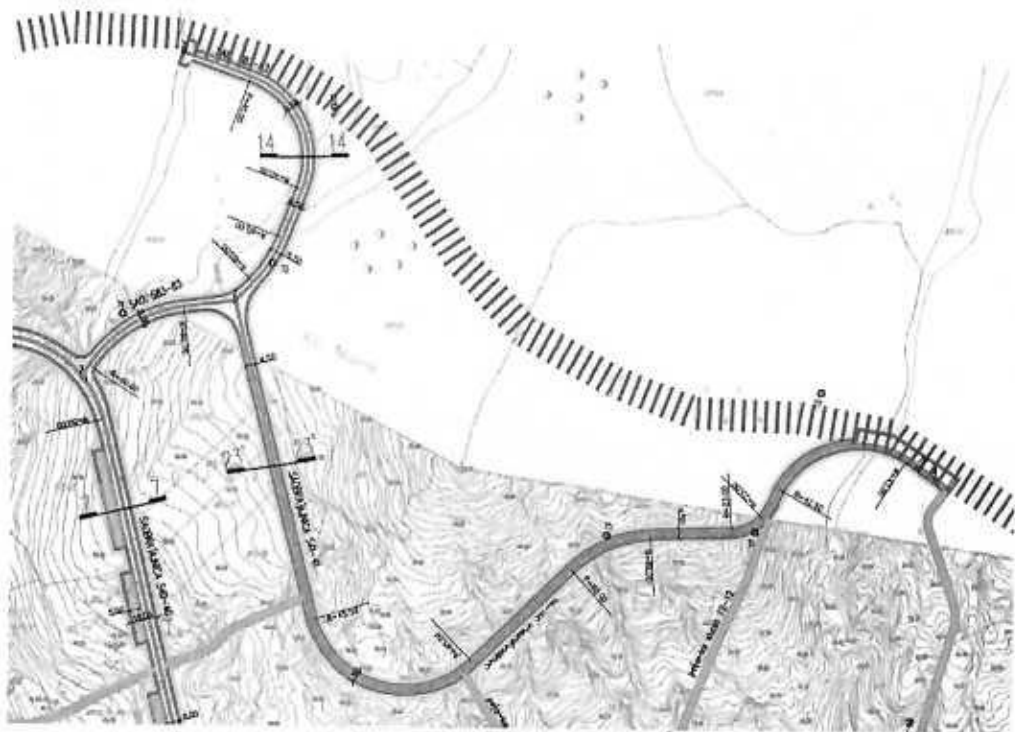
- 43** OZNAKA BUKOVICA
- 106D** OZNAKA PODBROVA
- 123.D** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- OSOVINA UJETA
- UJETA KOLEVUGA
- OSOVINA PEŠAČKE STAZE
- UJETA PEŠAČKE STAZE
- ORIJENTACIONA POZICIONA PAKARILJA
- NADVIŠENJE OD PROJEKTOVANOG NIVOA - ZELENA DALJINA
- ORIJENTACIONO PO DIZANJIMA

**GRADIVINSKE LINIJE**

- GLAVNA OSOVINA GRADIVINSKE LINIJE
- BOČNA GRADIVINSKA LINIJA (prez granicu parcelu)
- 1. BOČNA GRADIVINSKA LINIJA ( 75-100m od granice parcelu)
- 2. BOČNA GRADIVINSKA LINIJA ( 100-200m od granice parcelu)
- 3. BOČNA GRADIVINSKA LINIJA ( 200-300m od granice parcelu)
- 4. BOČNA GRADIVINSKA LINIJA ( preko 300m od granice parcelu)
- ZADNJA GRADIVINSKA LINIJA
- MAPALNA ČIHLIN GRADIVINSKA LINIJA (100-200m od granice parcelu)
- OPTIMALNA ZADNJA GRADIVINSKA LINIJA (200-400m od granice parcelu)
- ZONA OŠTAČENJA OŠTAČENJA PRAVILNA REGULACIJE
- POTENTIALNA ZONA OŠTAČENJA
- IMITACIONA ORIJENTACIONA LINIJA GRADIVENJA








12A PLAN ODOBRENJA  
ANALITIČNO GEODETSKI ELEMENTISA  
GENERALNIM NIVELACIONIM REŠENJEM  
M 1:1000

### LEGENDA

 GRANICA PLANA


 GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO

 KATASTARSKA PARCELA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 POTOK

 MORE

 OSOVINA KOLOVOZA

 IVICA KOLOVOZA

 TROTOAR

 PARKING


 PEŠAČKA STAZA


 NADZEMNA JAVNA GARAŽA

 TUNEL

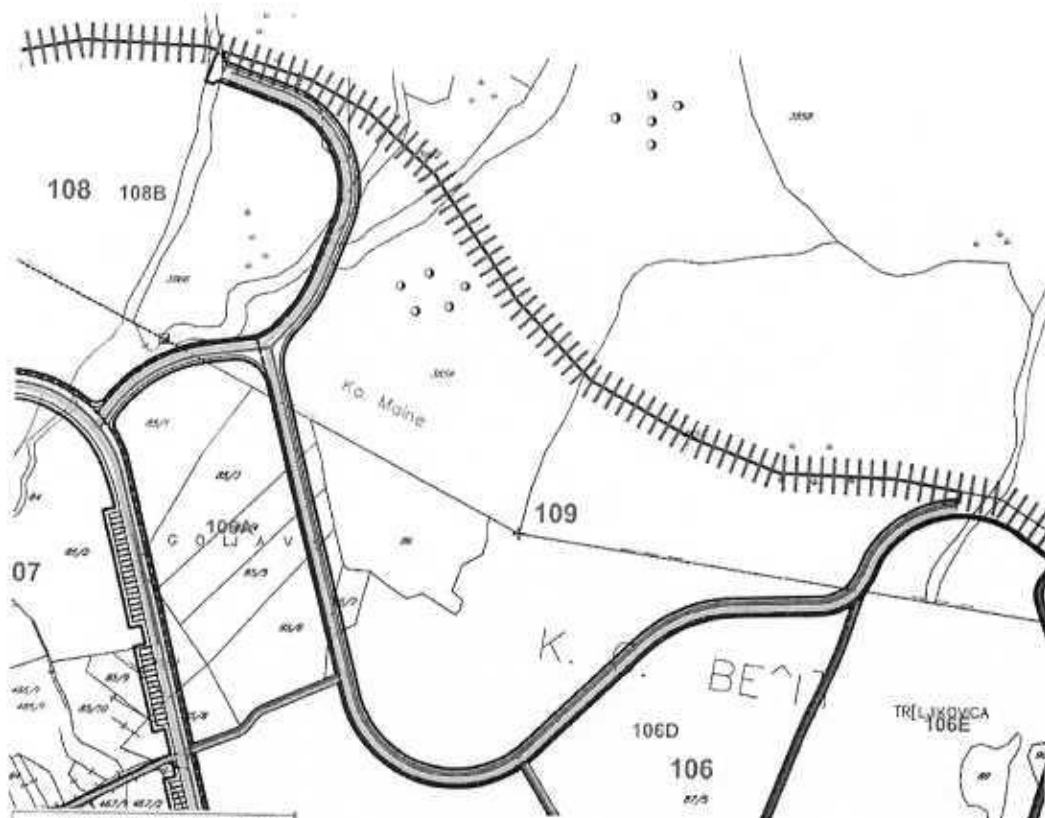
 GALERIJA

 ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA

 ŠETALIŠTE

 PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE





13.0 INFRASTRUKTURNA REŠENJA  
 VODOVODNA I KANALIZACIONA  
 MREŽA I POSTROJENJA  
 R 1:1000

**LEGENDA**

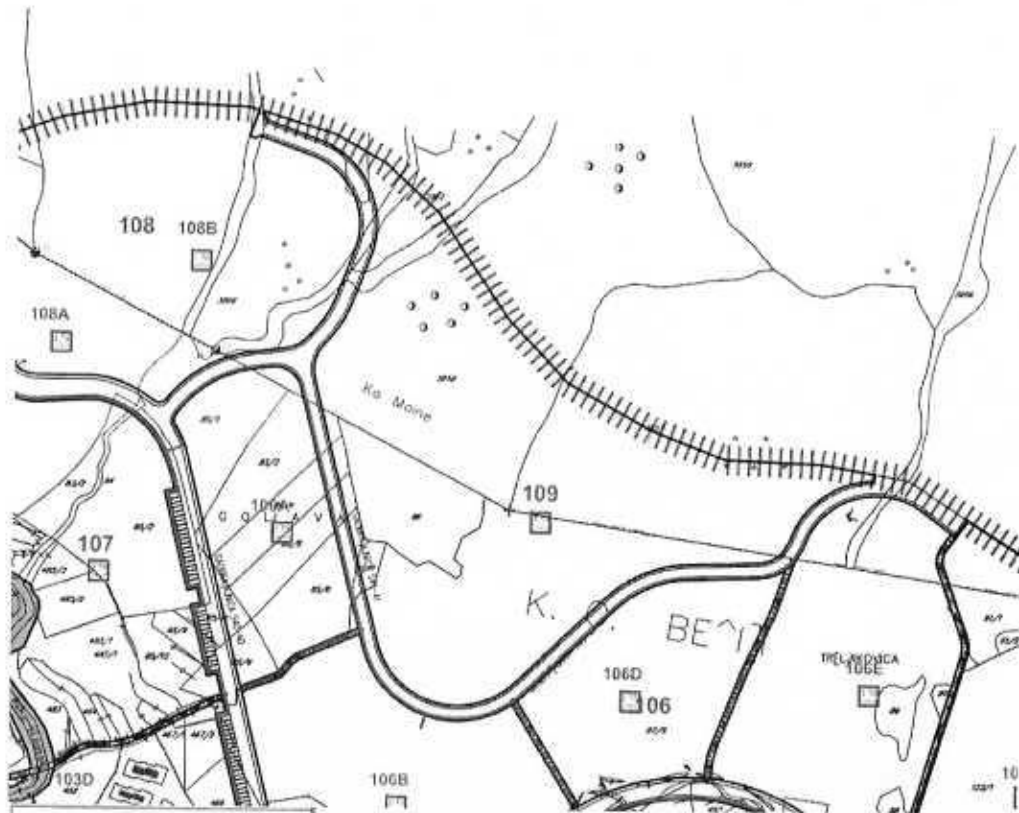
- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRU
- KATASTARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POTOK
- MORE
- NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PEJTA - ŽELEZNA GALERIJA
- ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
- PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

**VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I OBJEKTI**

- | POSTOJEĆE | POSTOJEĆE | POSTOJEĆE | PLANIRANI |                                 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------|
|           |           |           |           | REGIONALNI VODOVOD              |
|           |           |           |           | VODOVOD                         |
|           |           |           |           | KIŠNA KANALIZACIJA              |
|           |           |           |           | KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA |

- KANALIZACIONA CRPNA STANICA
- REZERVOAR
- CRPNA STANICA ČISTE VODE
- POSTROJENJE ZA PRERADU VODE
- POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNE VODE



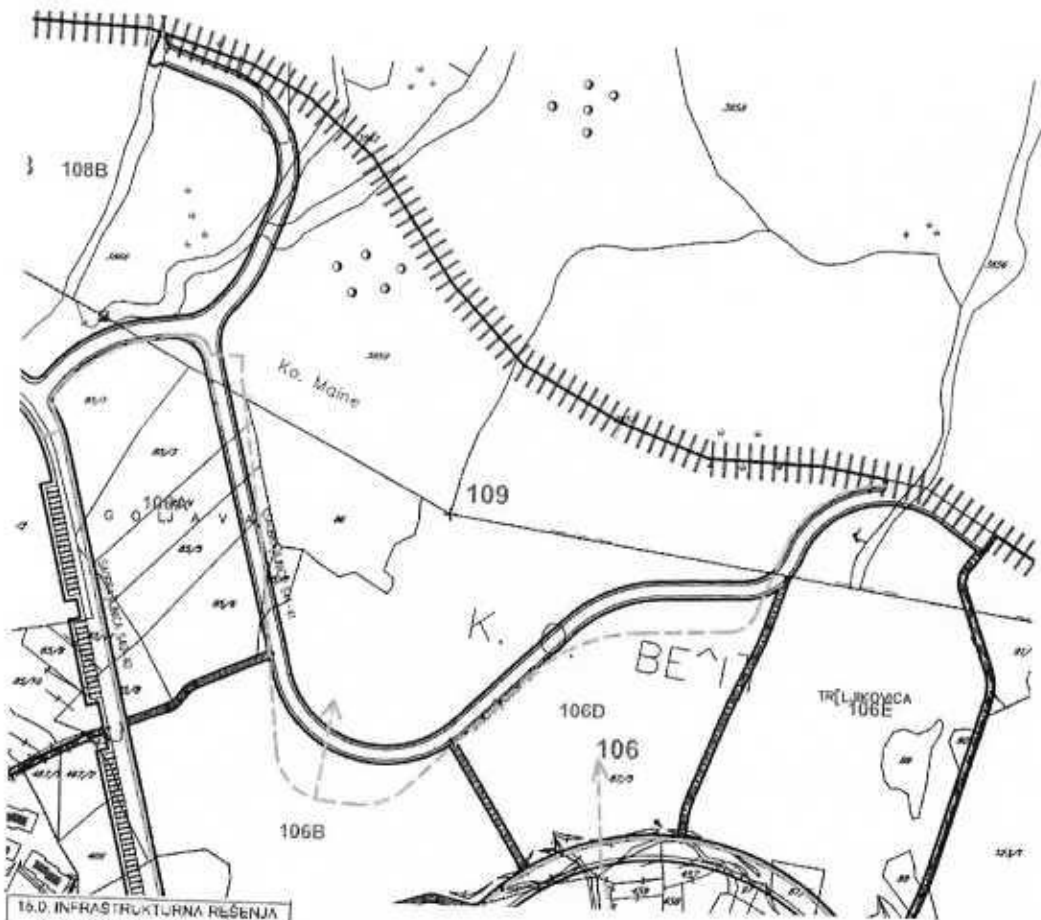


14.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA  
ELEKTROENERGETSKA MREŽA  
I POSTROJENJA  
R:1:1000

LEGENDA

	POSTOJEĆE	PLANIRANO	
			GRANICA PLANA
			GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRU
			KATASTARSKA PARCELA
			TS 35/10(20) kV
			TS 10(20)/0,4 kV
			BROJ TS 10(20)/0,4kV U BLDKU
			PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV
			PODZEMNI EL. VODOVI 10kV
			PODZEMNI EL. VODOVI 10(20)+1 kV+70














16.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA  
TELEKOMUNIKACIONA MREŽA  
I POSTROJENJA  
R 1:1000

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

LEGENDA

-  GRANIČA PLANA
-  GRANIČA PPPPN ZA MORSKO DOBRO
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POTOK
-  MORE
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

LEGENDA:

- POSTOJEĆE
- PLANIRANO
- PTT (AUTOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA)
- UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI
- BAZNA STANICA
- TK KANALIZACIJA
- TK KANALIZACIJA (PROŠIRENJE)
- TK KABL + KDS
- UNUTRAŠNJI KUĆNI IZVOD

