



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: 06-333/24-15065/5

Podgorica, 18.03.2025. godine

DORĐE PAVLOVIĆ

BUDVA
Žrtava fašizma 46/B1

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-15065/5 od 18.03.2025.g. za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP 33.25 blok 33C, u okviru površina za stanovanje srednje gustine, 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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

M. Pavićević

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora Direktorata
za građevinarstvo

B. Todorović

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

B. Nikić

MINISTAR
Slaven Radunović



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-15065/5 Podgorica, 18.03.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19, 082/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Pavlović Đorđa iz Budve , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP 33.25 blok 33C , u okviru površina za stanovanje srednje gustine, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 01/09), opština Budva.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Pavlović Đorđe iz Budve
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Prema listu nepokretnosti 1443 – izvod, Područna jedinica Budva, na katastarskoj parceli 1441/6 KO Bečići, evidentirano je: šume 3. klase, površine 11 m² U listu nepokretnosti 1371-izvod, PJ Budva je evidentirano kat.parc.br.1441/1 šume 3.klase pov.1375m² i kat.parc.1441/5 šume 3.klase pov.74m²; U listu nepokretnosti 48-izvod PJ Budva je evidentirana kat.parc.br.1441/3 kao šume 3.klase pov.58m² i kat .parc.br.1441/4 kao šume 3.klase pov.23m²; U listu nepokretnosti U listu nepokretnosti 85-prepis PJ Budva je kat.parcela br.1440/1 kao šuma 3.klase pov.546m² U listu nepokretnosti 1214-prepis PJ Budva je kat.parc.br.1435/1 kao šuma 3.klase pov.406m² U listu nepokretnosti 1236-prepis PJ Budva je kat.parc.br.1432/1 je dvorište pov.96m² i stambena zgrada pov.209m² sa teretom da nema upotrebnu dozvolu. U listu nepokretnosti 654-prepis PJ Budva je kat.parc.br.1434/3 kao šuma 3.klase pov.45m²	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Urbanistička parcela UP 33.25 blok 33C , po namjeni nalazi se u „SS“ - površine za stanovanje srednje gustine.	

Blok 33C

Preporučene spratnosti bloka 33C:

- P+2, P+4, P+5, P+6
- maksimalna preporučena spratnost – P+6

KVART 4 - BLOK 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33A, 33B, **33C**, 33D

Kvart se proteže ispod magistralnog puta od Bečićkog potoka na zapadu do krajnje istočne granice plana, obuhvativši tako i područje Rafailovića.

Planirana pretežna namjena prostora:

Površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje srednje gustine, površine za poslovne djelatnosti (trgovina i uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo

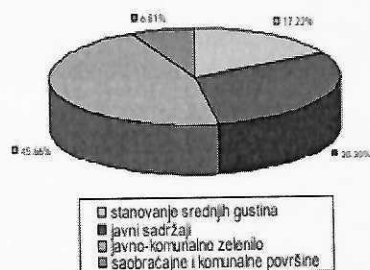
Kao dopunska namjena prostora predviđaju se:

hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), apartmansko stanovanje, stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, smještajni kapaciteti sa ugostiteljskim i kulturno – zabavnim sadržajima, višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima, objekti društvenog standarda, uređene zelene površine

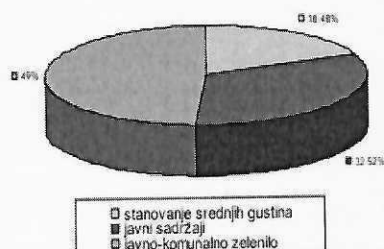
U okviru ovog kvarta moguće je smjestiti sljedeće sadržaje kao prateće funkcije:

- poslovno trgovački i uslužni sadržaji: poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biroi), lokali (prodavnice mješovite i specijalizovane robe, butici, saloni, servisi), kongresne sale, poslovni apartmani;
- smještajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: velnes centri, teretana, fitnes, otvoreni/zatvoreni sportski tereni, bazeni, klubovi, biznis klubovi, kockarnica
- turističko-ugostiteljski sadržaji: restorani, kafei, internet kafei
- dječja i socijalna zaštita i edukacija – u okviru hotelskih kompleksa: vrtić-igraonica, zdravstvena stanica

BLOK 33C-PROCENTUALNI ODNOS BRUTO POVRŠINA PO NAMENAMA



BLOK 33C-PROCENTUALNI ODNOS NETO POVRŠINA PO NAMENAMA



	BLOK 33C-PROCENTUALNI ODNOS BRGP PO NAMENAMA 83.75% 16.25% □ stanovanje srednjih gustina ■ javni sadržaj
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP 33.25 nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva. UP 33.25 (BLOK 33C) sastoji se od dijelova kat.parcela 1441/6, 1441/1, 1441/4, 1441/5, 1441/3, 1440/1, 1435/1, 1432/1 i 1434/3 KO Bečići. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu br. 7.0 – „Nacrt parcelacije“. 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 određivače 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 fiksni, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosečne 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 zahtevima 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 prilogima 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 deo objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu 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.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE (SS)

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja).

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade 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,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m²,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m.
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

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 – 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,0) ukoliko je oblik parcele nepravilan

- jednostrano uzidani objekti - 3,0 - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 – 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan

- obostrano uzidani objekti – 0,0 m

- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m.

- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 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 sa slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Posljednja etaža može biti korišćena i kao potkrovneta etaža, ali bez mogućnosti njenog rješavanja u vidu višespratnog nivoa. Rješenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovneta etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovneta etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 2,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50m iznad konačnog nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava, prateće usluge i sl.).

Izgradnja na parceli

- 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.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagib, koji iznosi 18-23%
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Uslovi za izgradnju podzida

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele.

Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava.

	Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punom uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava. 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 izmjenama Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 113/23 od 15.12.2023)
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva: • da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta, • 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. 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. Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno: 1. 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) kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla: 1.2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje, 1.3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, 2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno članu 5 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,

4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),
5. 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,
6. 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,
7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada
8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
9. 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,
10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjernih gravitacionih voda,
14. 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 zasjeka i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
17. vodovodnu i kanalizacionu mrežu 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,
18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
19. 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,
20. 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.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** 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.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

	U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primijeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71) - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71) Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), 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. 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. Mjere zaštite na radu 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. 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.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE 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 mjera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mjera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

Zaštita vazduha

Zaštita vazduha na prostoru DUP-a sprovodiće se kao integralni dio strategije, uslova i mreže monitoringa 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 povredljivim 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 procjene uticaja pema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG", br. 80/05). („Sl. list RCG", br. 80/05)

Zaštita voda

Zaštita voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primenom mera zabrane i obaveznih mera:

- Prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana Bečića, pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata);
- Otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- Mera 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 mere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent;
- U postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namena, 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);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje, prenamene, ili bilo kakve intervencije u prosotoru u obavezi su da izgrade uređaj za tretman otpadnih voda,
- 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 osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrijednosti
Planirana namjena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrednosti 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 vrijednost. Zaštita od buke Zaštita od pojave prekomjerne buke planirana je valorizovanjem blokova. Biološke i tehničke mere zaštite sprovodiće se, prije 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 zastorom za očekivano saobraćajno opterećenje; • Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05). Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o proceni 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. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-588/2 od 10.03.2025.godine
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Ograđivanje (za stanovanje srednje gustine) Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom: • parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m. • zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. • ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. • vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su: Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasljeđa 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 nasljeđa i mogućnost njihove primjene 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 namjena 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. Zaštita arheoloških lokaliteta podrazumjeva sljedeće mjere: Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finasira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gdje se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze; Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmjenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze. Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbjediti 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 („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15). Neophodno je obezbjediti 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 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA - Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava, prateće usluge i sl.).
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA -
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU 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.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA - Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Potrebno jednovremeno opterećenje za stambene objekte kao i podaci o potrebnom specifičnom opterećenju za pojedine vrste objekata dati su u tabeli br.2:

TABELA br. 2

objekti ugostiteljstva	80-150 NJ/m ² neto površine
objekti poslovanja	80-120 NJ/m ² neto površine
škole i dečje ustanove	60-80 NJ/m ² neto površine
ostale namene	30-120 NJ/m ² neto površine

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

Prema grafičkom prilogu br. 14.0 – „Elektroenergetska mreža“ i prema uslovima nadležnog organa.

17.2 **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**

Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 13 – „Vodovod i kanalizacija“.

Tehnički uslovi broj 01-994/2 od 03.03.2025.godine izdati od d.o.o. VODOVOD I KANALIZACIJA Budva .

17.3 **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Prema grafičkom prilogu broj 12 – „Plan saobraćaja“ i prema uslovima nadležnog organa.

Akt broj 06-333/24-15065/3 od 20.02.2025.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo Sekretarijatu za komunalno stambene poslove opštine Budva

17.4 **Ostali infrastrukturni uslovi**

Telekomunikaciona mreža

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)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [http:// www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i
- adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> 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.

Upravljanje otpadom

	Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG“, br. 80/05): • Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom); • Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada; • Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namjenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila); • Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada; • Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršice se prema Planu razmeštaja, gdje su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora; • Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom. 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: • na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m², • na parcelama objekata mješovite namjene (SMN) • na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo, • na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja, • na parcelama objekata turističke namjene, Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. 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. 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. 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. 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.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	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. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 33.25 blok 33C
	Površina urbanističke parcele	2152.87 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.32
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.95
	Maksimalna površina pod objektima	699.37 m ²
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP)	4196.22 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	Prema grafičkom prilogu 8.0 Nivelaciono rešenje, na UP 33.25 planiran je objekat spratnosti P+5
	Slobodne (neizgrađene) površine	1453.50 m ²
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đukić
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgorević Pavićević
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-588/2 od 10.03.2025.godine; Tehnički uslovi broj 01-994/2 od 03.03.2025.godine izdati od d.o.o. VODOVOD I KANALIZACIJA Budva .



LEGENDA

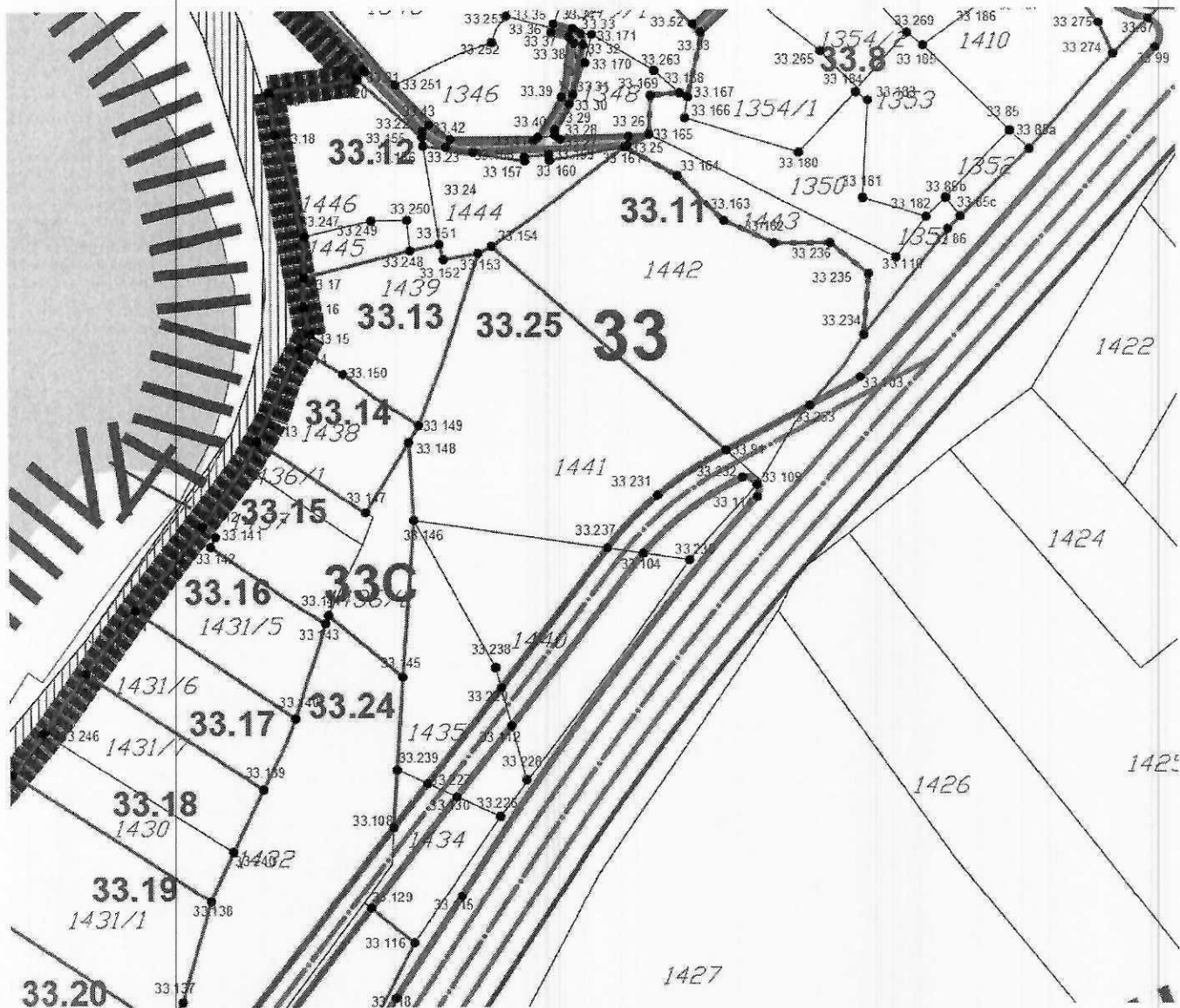
GRANICA PLANA

GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

1.0 AŽURIRANA KATASTARSKO -TOPOGRAFSKA PODLOGA SA GRANICOM PLANA

R 1:1000





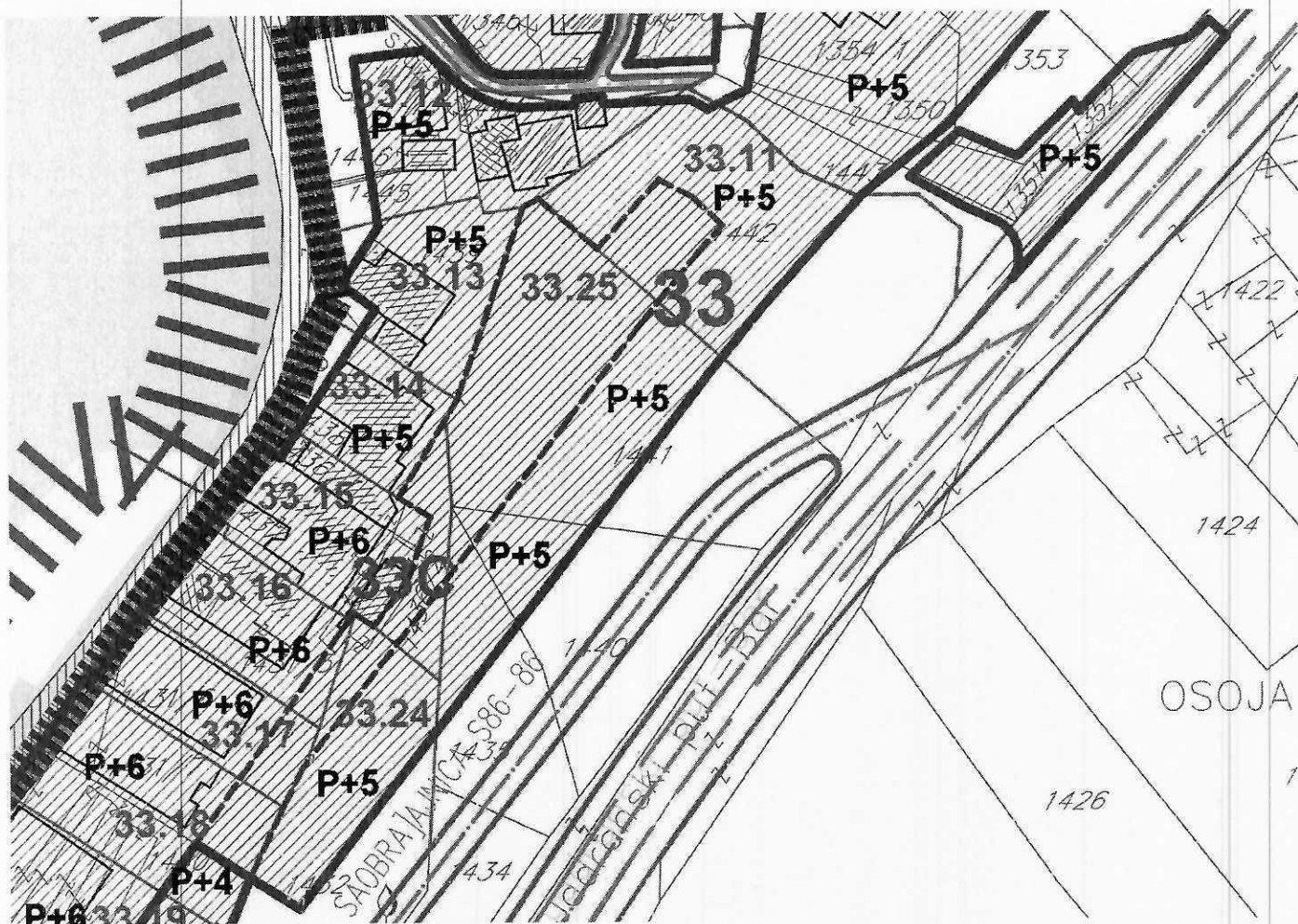
LEGENDA:

	GRANICA PLANA		OSOVIKA KOLOVOZA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO		IMICA KOLOVOZA
	KATASTARSKA PARCELA		TROTOAR
	REGULACIONA LINIJA		PARKING
	GRANICA PODBLOKOVA		PEŠAČKA STAZA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		NADZEMNA JAVNA GARAŽA
	OZNAKA BLOKOVA		TUNEL
	OZNAKA PODBLOKOVA		PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE		NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA
	RIVA		ZELENA GALERIJA
	POTOK		
	MORE		

7.0. NACRT PARCELACIJE

R 1:1000





LEGENDA:

	GRANICA PLANA		ORIJENTACIONA POZICIJU PASARELA
	GRANICA PPPP ZA MORSKO DOBRO		NATURNI DEO MAGISTRALNOG PUTA ZELENA GALERIJA
	KATASTARSKA PARCELA		OSOVNA KOLOVOZA
	REGULACIONA LINIJA		MCA KOLOVOZA
	GRANICA PODEBLOKOVA		TROTOAR
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		PEŠAČKA STAZA
	OZNAKA BLOKOVA		NAZEMNA JAVNA GARAŽA
	OZNAKA PODEBLOKOVA		TUNEL
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	RIVA		
	POTOK		
	MORE		
	PUKA		

USLOVI GRADENJA:

	GLAVNA GRABEVINSKA LINIJA
	UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRADENJA

GABARITI:

	POSTOJEĆI OBJEKTI
	ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

ETAŽE:

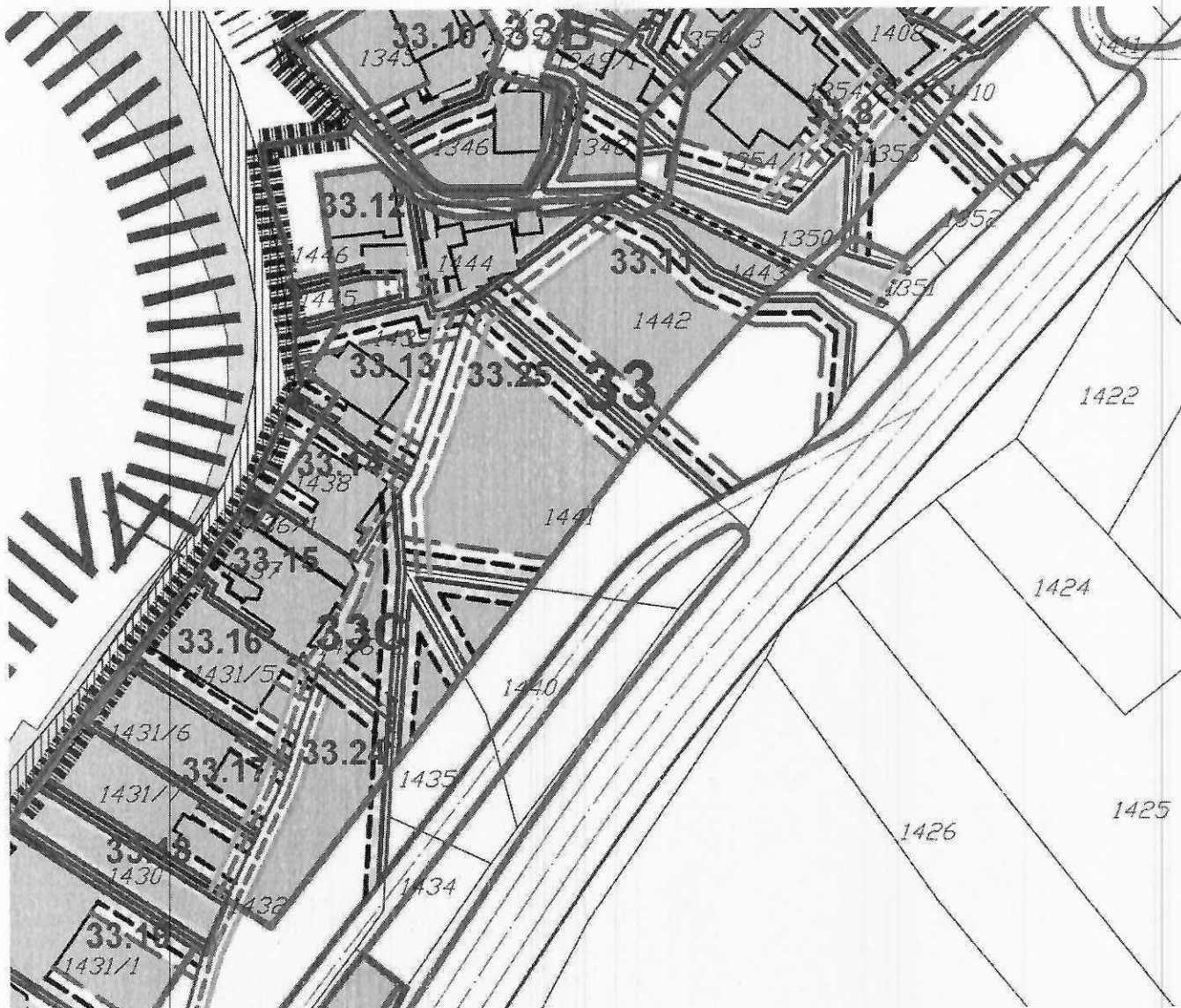
P	PRIZEMLJE
Mz	MEZANIN
(n)	BROJ (n) 1, 2, 3, ... NAZEMNE ETAŽE (SPRATOV I POTKROVLJA)

NAPOMENI:
SUTEREN, PODVAL I DRUGA PODGROBLANSKA ETAŽA
NE UKLADE U BRUTO NEODREĐENI OBRUBI POVRŠINA

8.0. NIVELACIONO REŠENJE

R 1:1000





LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
- RIVA
- POTOK
- MORE
- PLAŽA
- KATASTARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- REGULACIONA LINJA
- GRANICA PODBLOKOVA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

43

OZNAKA BLOKOVA

106D OZNAKA PODBLOKOVA

123.5 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

OSOVNA ULIJE

IVICA KOLOVOZA

OSOVNA PEŠAČKE STAZE

IVICA PEŠAČKE STAZE

ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA

NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA

ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

GRADEVINSKE LINIJE

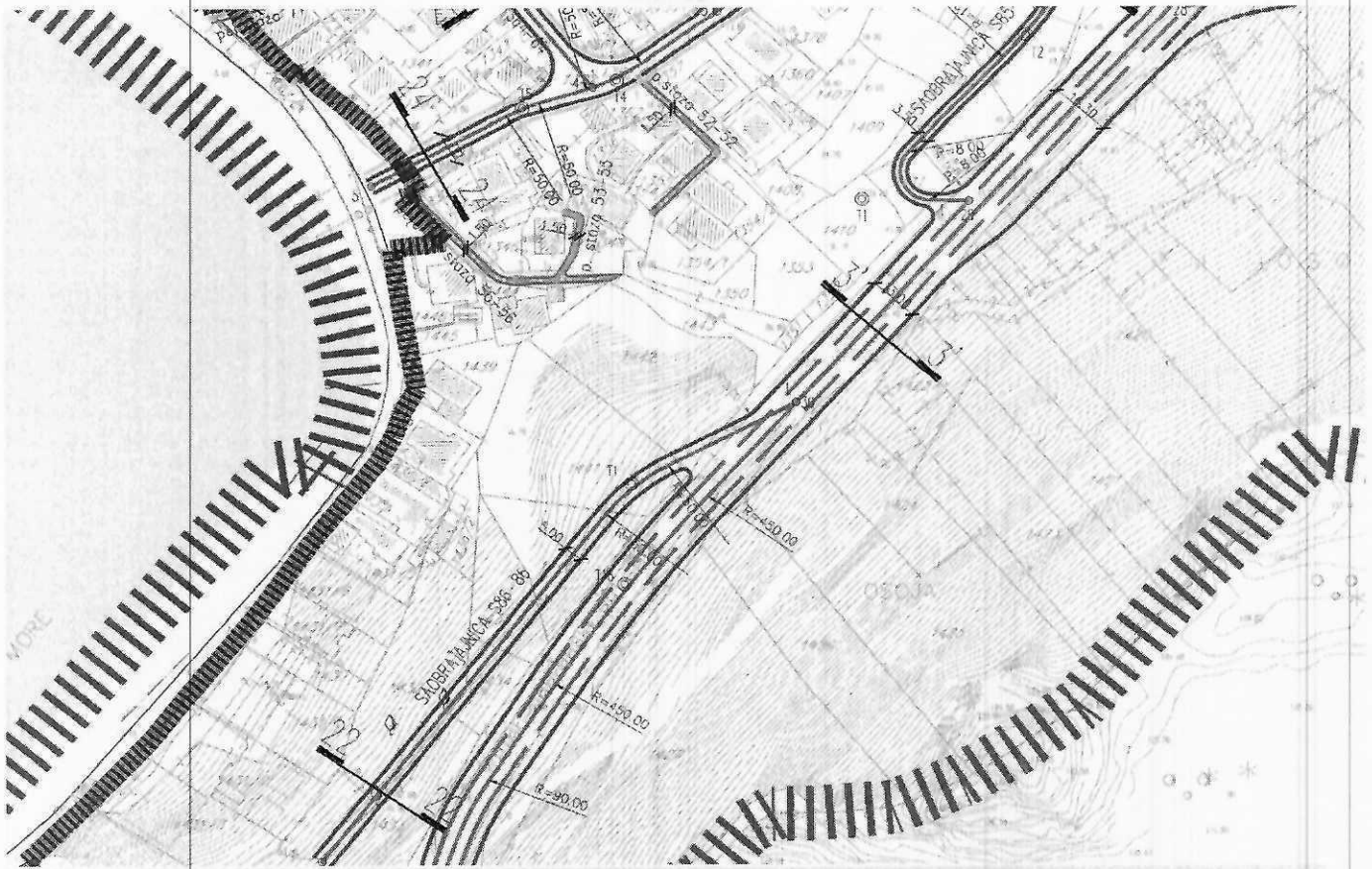
- GLAVNA PRUFNJA GRADEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRADEVINSKA LINIJA (prati granicu parcele)
- 1. BOČNA GRADEVINSKA LINIJA (75-100cm od granice parcele)
- 2. BOČNA GRADEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
- 3. BOČNA GRADEVINSKA LINIJA (200-300cm od granice parcele)
- 4. BOČNA GRADEVINSKA LINIJA (preko 300cm od granice parcele)
- ZADNJA GRADEVINSKA LINIJA
- MINIMALNA ZADNJA GRADEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
- OPTIMALNA ZADNJA GRADEVINSKA LINIJA (200-400cm od granice parcele)
- ZONA GRAĐENJA DEFINISANA PRAVILIMA REGULACIJE
- POTENCIALNA ZONA GRAĐENJA
- UNUTRASNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA

9.0. REGULACIONO REŠENJE

R 1:1000







LEGENDA

GRANICA PLANA

GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO

KATASTARSKA PARCELA

POSTOJEĆI OBJEKTI

POTOK

MORE

OSOVIKA KOLOVOZA

IVICA KOLOVOZA

TROTOAR

PARKING

PEŠAČKA STAZA

NADZEMNA JAVNA GARAŽA

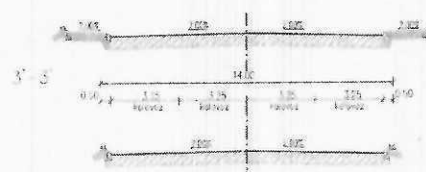
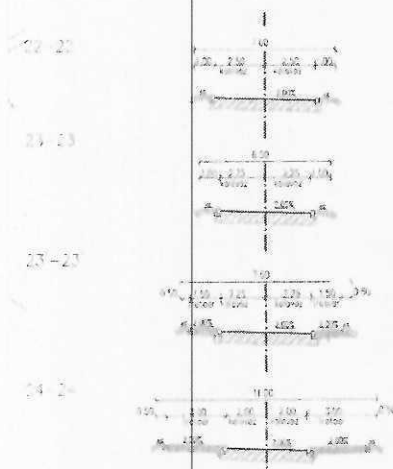
TUNEL

GALERIJA

ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA

ŠETALIŠTE

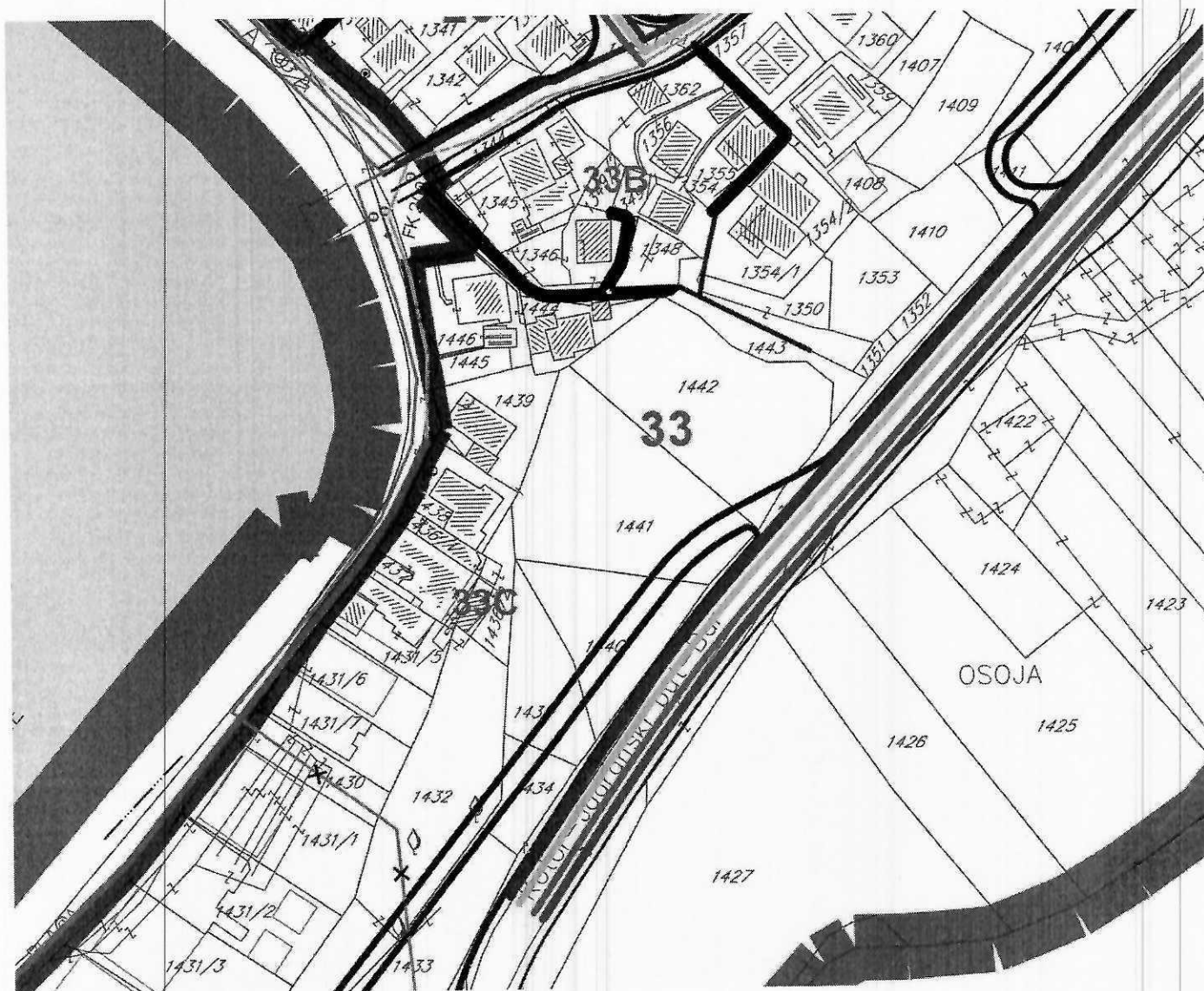
PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE



12.0. PLAN SAOBRAĆAJA
ANALITIČKO GEODETSKI ELEMENTI SA
GENERALNIM NIVELACIONIM REŠENJEM

R 1:1000





LEGENDA

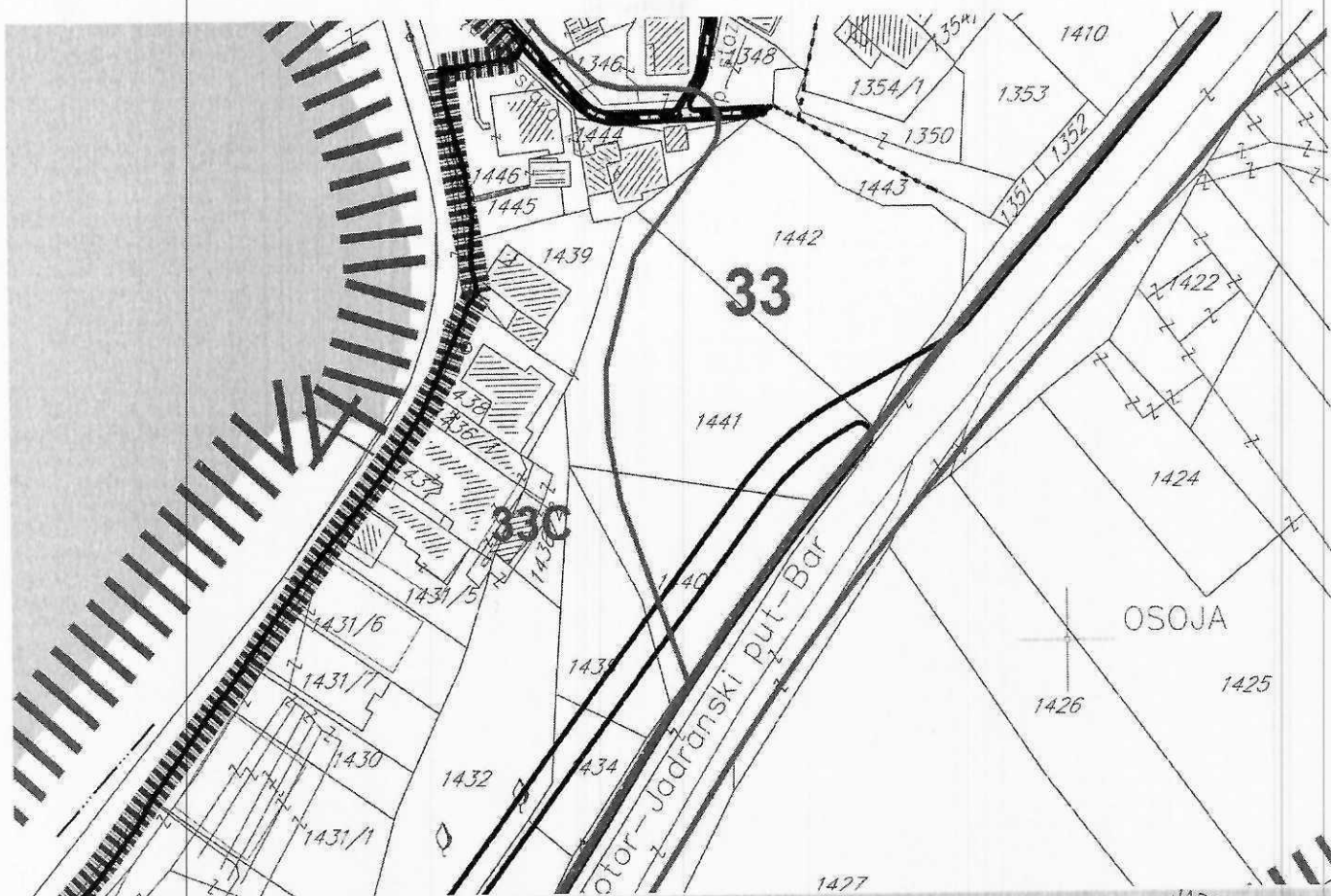
- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
- KATASTARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POTOK
- MORE
- NATKROVNIO DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENJA GALERIJA
- ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA
- PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

VODOVODNA I KANALIZACIJA MREŽA I OBJEKTI

- | | | | |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| POSTOJEĆE
- postojeće | POSTOJEĆE
- postojeće | POSTOJEĆE
- postojeće | PLANIRANO
- planirano |
| REGIONALNI VODOVOD | | | |
| VODOVOD | | | |
| KIŠNA KANALIZACIJA | | | |
| KANALIZACIJA UPOTREBUJENIH VODA | | | |

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

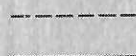




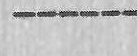
LEGENDA

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

POSTOJEĆE



PLANIRANO



TS 35/10(20) kV

TS 10(20)/0,4 kV

BROJ TS 10(20)/0,4kV U BLOKU

PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV

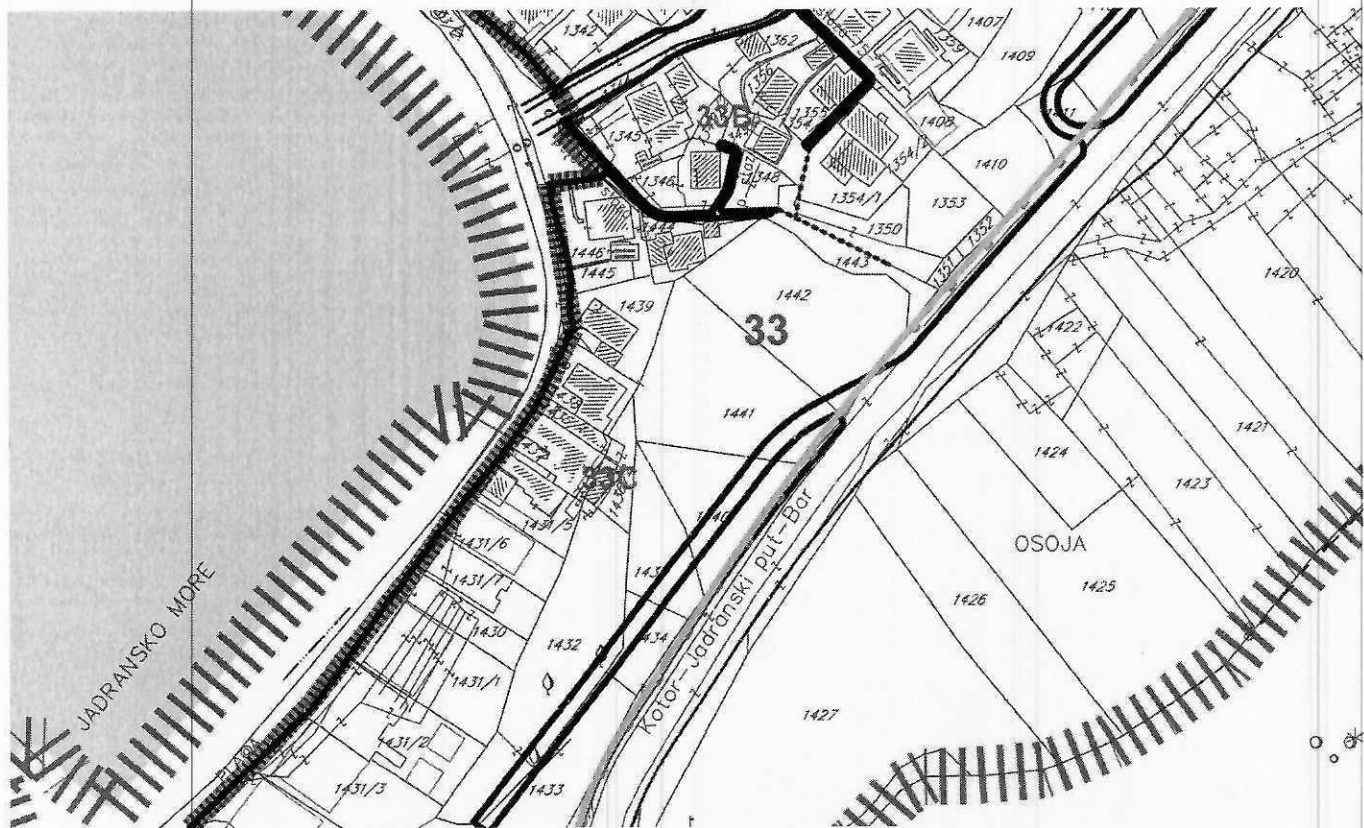
PODZEMNI EL. VODOVI 10kV

PODZEMNI EL. VODOVI 10(20)+1 kV+JO

14.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA ELEKTOENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

R 1:1000





TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

LEGENDA

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

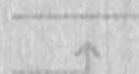
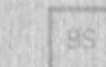
LEGENDA:

POSTOJEĆE

PLANIRANO



UPS



PTT (AUTOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA)

UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI

BAZNA STANICA

TK KANALIZACIJA

TK KANALIZACIJA (PROŠIRENJE)

TK KABL+ KDS

UNUTRAŠNJI KUĆNI IZVOD

15.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

R 1:1000



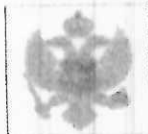
33.145	6573178.4000	4681958.0500	33.193	6573274.7800	4682131.0400
33.146	6573180.2800	4681982.8000	33.194	6573276.8800	4682130.6200
33.147	6573172.6107	4681984.0971	33.195	6573288.0997	4682122.3002
33.148	6573179.5500	4681995.2000	33.196	6573303.6744	4682112.3326
33.149	6573181.1600	4681997.8800	33.197	6573307.4800	4682109.2500
33.150	6573169.0800	4682006.0000	33.198	6573315.4500	4682122.1400
33.151	6573184.5800	4682026.7400	33.199	6573311.3300	4682125.9800
33.152	6573185.2400	4682024.3100	33.200	6573306.5140	4682136.3245
33.153	6573190.8200	4682025.2500	33.201	6573302.8740	4682136.3287
33.154	6573193.0000	4682026.3700	33.202	6573303.7900	4682137.6700
33.155	6573181.9200	4682043.7500	33.203	6573296.0988	4682143.1646
33.156	6573182.1100	4682042.3200	33.204	6573327.0900	4682133.3400
33.157	6573198.3700	4682039.8700	33.205	6573331.1624	4682140.8991
33.158	6573198.3100	4682040.5100	33.206	6573327.9251	4682145.2419
33.159	6573202.2299	4682040.9242	33.207	6573346.6800	4682138.3200
33.160	6573202.3324	4682039.9542	33.208	6573343.2000	4682139.6500
33.161	6573214.3400	4682042.0100	33.209	6573340.8600	4682144.9100
33.162	6573238.1500	4682026.6400	33.210	6573336.4060	4682151.0108
33.163	6573230.1800	4682030.2700	33.211	6573331.5700	4682159.9300
33.164	6573222.7400	4682037.3900	33.212	6573327.1500	4682166.3800
33.165	6573218.2400	4682044.0600	33.213	6573330.9900	4682177.6400
33.166	6573223.9500	4682046.6200	33.214	6573337.6500	4682181.5700
33.167	6573224.4300	4682049.9100	33.215	6573326.8500	4682194.8500
33.168	6573223.1400	4682050.5800	33.216	6573312.0200	4682187.6600
33.169	6573218.5300	4682050.1700	33.217	6573308.2900	4682187.3700
33.170	6573208.0900	4682055.4500	33.218	6573304.8700	4682180.8050
33.171	6573209.1800	4682060.0200	33.219	6573305.3700	4682171.2600
33.172	6573219.6500	4682066.8000	33.220	6573305.6300	4682214.5500
33.173	6573220.2421	4682069.3786	33.221	6573148.7600	4681858.0100
33.174	6573217.9700	4682068.6900	33.222	6573138.0300	4681881.4200
33.175	6573217.2000	4682067.7000	33.223	6573132.4500	4681881.4100
33.176	6573206.3300	4682071.3800	33.224	6573129.7297	4681882.2194
33.177	6573203.1600	4682074.7700	33.225	6573152.7200	4681896.4200
33.178	6573197.1800	4682079.0800	33.226	6573193.9600	4681935.6600
33.179	6573165.0100	4682066.7700	33.227	6573182.3317	4681941.0220
33.180	6573242.1100	4682041.0000	33.228	6573198.1673	4681941.5510
33.181	6573252.3200	4682033.7500	33.229	6573194.1761	4681956.2592
33.182	6573262.4300	4682030.7100	33.231	6573219.3754	4681986.5919
33.183	6573253.1800	4682049.1900	33.232	6573232.8517	4681989.4057
33.184	6573251.2800	4682050.5300	33.233	6573243.6875	4682000.6756
33.185	6573261.9800	4682058.0100	33.234	6573252.3800	4682011.9500
33.186	6573271.3200	4682064.9200	33.235	6573253.2100	4682021.6500
33.187	6573273.5500	4682065.4700	33.236	6573247.1000	4682026.6200
33.188	6573287.8100	4682078.3300	33.237	6573211.2727	4681978.2530
33.189	6573299.4600	4682096.2100	33.238	6573193.3000	4681959.4700
33.190	6573285.2700	4682104.1000	33.239	6573177.4250	4681943.2319
33.191	6573272.2162	4682099.5019	33.240	6573151.1600	4681930.1100
33.192	6573280.0300	4682109.1400	33.241	6573098.4381	4681867.6013
33.193	6573274.7800	4682131.0400			

33.91 6573230.3207 4681993.7253

33.11	1442	33.154, 33.161, 33.164, 33.163, 33.162, 33.91, 33.233, 33.234, 33.235, 33.236
33.12	1444, 1445, 1446	33.161, 33.160, 33.159, 33.158, 33.157, 33.156, 33.155, 33.20, 33.19, 33.18, 33.147, 33.17, 33.248, 33.151, 33.152, 33.153, 33.154
33.13	1439	33.14, 33.15, 16, 17, 33.248, 33.151, 33.153, 33.149, 33.150
33.14	1438	33.13, 33.147, 33.148, 33.149, 33.150, 33.14
33.15	1436/1, 1437	33.13, 33.12, 33.141, 33.142, 33.143, 33.144, 33.145, 33.146, 33.148, 33.147
33.16	1431/5	33.12, 33.141, 33.142, 33.143, 33.140, 33.11
33.17	1431/6	33.10, 33.11, 33.140, 33.139
33.18	1430, 1431/7	33.9, 33.246, 33.10, 33.139, 33.240, 33.138
33.19	1431/1	33.9, 33.138, 33.137, 33.136, 33.8
33.20	1432/2	33.8, 33.136, 33.94, 33.95, 33.135, 33.134, 33.132, 33.133
33.21	1431/3	33.95, 33.96, 33.97, 33.131, 33.6, 33.132
33.22	1428, 1431/4	33.5, 33.6, 33.131, 33.97, 33.98, 33.99, 33.1, 33.2, 33.3, 33.4, 33.245
33.23	1433, 1429	33.116, 33.129, 33.225, 33.222, 33.223, 33.224, 33.96, 33.97, 33.241, 33.98, 33.102, 33.201, 33.128, 33.221, 33.117
33.24	1432	33.94, 33.136, 33.137, 33.138, 33.140, 33.139, 33.240, 33.143, 33.144, 33.145, 33.239, 33.239, 33.108, 33.105, 33.223, 33.224, 33.95, 33.94, 33.136, 33.153, 33.154, 33.91, 33.237, 33.238, 33.92, 33.239, 33.145, 33.146, 33.149
33.25	1435, 1440, 1441	
33.26	1460	33.207, 33.80b, 33.81, 33.82, 33.82a, 33.83, 33.287



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-2000/25
Datum: 04.03.2025.

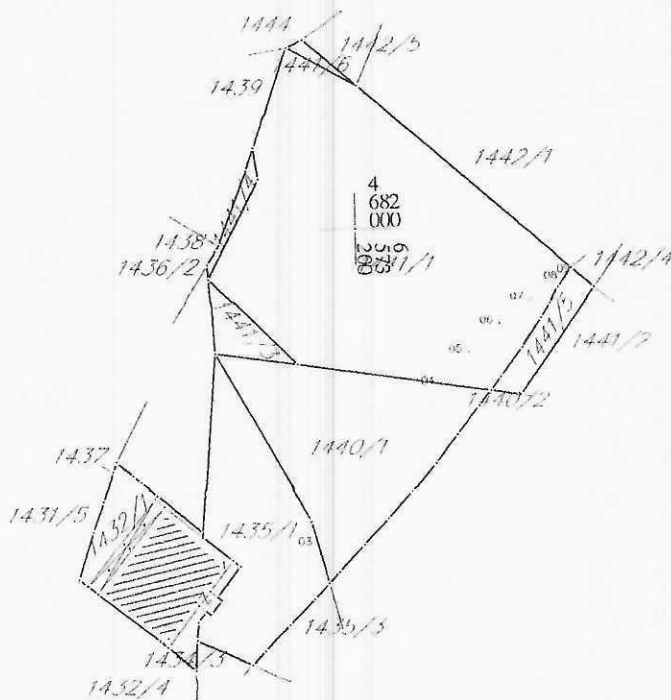


Katastarska opština: BFČIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 9,11
Parcela: 1441/6, 1441/1, 1441/5, 1441/4, 1441/3
1440/1, 1435/1, 1432/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

S



4
681
900
573
200

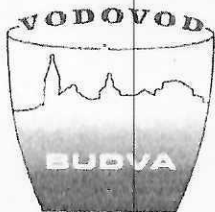


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Pravac

Ovjerava
Službeno lice:



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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Projekat	07-03-2025
Proj. od	
Dr. i. s. s. m.	
Redni broj	
Prilog	
Vrijednost	

06-333/24-15065/2

Broj: 01-994/2

Datum: 03.03.2025

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/24-15065/4 od 20.02.2025.godine (naš broj 01-994/1 od 24.02.2025. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Pavlović Đorđe**, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA VODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJE I ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU KANALIZACIONU MREŽU

Katastarska parcela: 1441/6, Katastarska opština: Bečići, Urbanistička parcela: 33.25, blok 33C, DUP Bečići, nacrtom UT uslova predviđeno građenje objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu priloženom skicom i sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom i ovim tehničkim uslovima.
- 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.
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 5 bara.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

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 nacrtu UT uslova broj 06-333/24-15065/4

Obrada,

Služba za planiranje i
projektovanje,

Momir Tomović

Sektor za planiranje
i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Mladen Lakčević

1438





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Disarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-588/ Z.

Primljeno: 12.03.2025				
Org. broj	Proj. broj	Red. broj	Pr. broj	Vrijednost
06-333/24-15065/2				

Podgorica, 10.03.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br. 19

VEZA: 03-D-588/1 od 24.02.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-15065/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta na lokaciji urbanističke parcele UP 33.25 (Blok 33C) u zoni stanovanja srednja gustina u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br.01/09), opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Pavlović Đorđu iz Budve, 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.

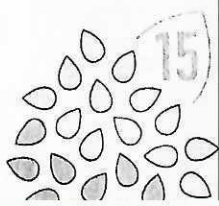
Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

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 Gazdić
DIREKTOR

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
e-mail: agencija@agencija.gov.me





Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, www.budva.me

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
24.03.2025
06-333/24-15065/5

Broj: 07-354/25-293/2
Budva, 14.03.2025.godine

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj od 07-354/25-293/1 od 25.02.2025.godine (**Vaš broj 06-333/24-15065/3 od 18.11.2024.godine**) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju novog objekta na lokaciji urbanističke parcele UP33.25 (Blok 33C) u zoni stanovanja srednjih gustina u zahvatu DUP-a „Bečići“, (Službeni list CG - opštinski propisi broj 01/09), na osnovu člana 11 Zakona o 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 Regulaciono - 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 izvoda iz tekstualnog djela DUP-a Bečići, (Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09), navedeno je da urbanističku parcel 33.25 u Bloku 33C čine dijelovi kat.parcela 1434,1435,1440 i 1441 KO Bečići.. Uvidom u Geoportal – Interaktivnu web kartu Uprave za nekretnine Crne Gore, dana 14.marta 2025.godine, konstatovano je da je nakon izrade i usvajanja planskog dokumenta došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine kp 1434/2, 1434/3, 1435/1, 1435/3, 1440/2, 1441/1, 1441/3, 1441/4, 1441/5, 1441/6, sve KO Bečići. Predmetne kat.parcele su u vlasništvu / suvlasništvu više različitih fizičkih lica. Tačni podatci o katastarskim parcelama koje formiraju predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije UP 33.11 u zahvatu DUP-a Bečići, koji je pokrenut od strane Sekretarijata za zaštitu imovine Opštine Budva i čiju kopiju vam dostavljamo u prilogu.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeden kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu sa planskim dokumentom. (član 59 Zakon o uređenju prostora "Službeni listu CG", br. 19/2025) što u slučaju izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 33.25 u bloku 33C u zahvatu DUP-a „Bečići, **nije ispunjeno.**

Urbanistička parcela 33.25 u bloku 33C Bečići ima predviđen kolski pristup sa saobraćajnice S86-86, preko saobraćajnice M1 Jadranska magistrala. **Navedena saobraćajnica S86-86 je izgrađena, ali trasa saobraćajnice prolazi kroz više katastarskih parcela, u svojini više fizičkih i pravnih lica i ista nije evidentirana kao javni put.**

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).

Shodno članu 40 Odluke o 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.

RJEŠITI IMOVINSKO PRAVNE ODNOSI 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 73 Zakona o uređenju prostora ("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 odnosno 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. 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 slučaju fazne izgradnje na djelu urbanističke parcele:

Članom 41 Zakona o uređenju prostora ("Službeni listu CG", br. 19/2025) je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

- ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o uređenju prostora
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele ima obezbijeden kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

U poglavlju 2.8. 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

trgovina	50m2 prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m2 neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana
	6 soba

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m2 neto etažne površine
decije ustanove i škole bioskopi, dvorane bolnice	125m2 bruto površine
sportske dvorane,stadioni,sportski tereni	20 stolica
	6 bolesnickih postelja
	15 gledalaca

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m2 neto etažne površine

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a Bečići, 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.

U skladu sa odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list CG 24/2010 i 23/2014), ističemo sledeće:

1. U sastav urbanističke parcele ne može ulaziti dio javnog puta (člana 88)
2. Objekat može imati samo jednu suterensku etažu (član 102)
3. Podrumaska etaža mora biti potpuno ukopana (član 98)
4. Kod garaža dubina parking mjesta je najmanje 5,0m a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60m zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa (član 114)
5. Minimalna širina dvosmjerne prave rampe iznosu 6,5m (član 114)

Za projektovanje stambenih objekata

Posebno ističemo odredbe Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list CG broj 66/23 , 113/23 I 12/24) "B. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE ZAJEDNIČKIH DJELOVA STAMBENE ZGRADE:

B.1. Pristupne površine

B.1.2. Minimalna širina pješačkog pristupa, ulaza u stambenu zgradu, je 1,50m.

B.1.3. Saobraćajni priključak na urbanističkoj parceli se projektuje ravno na koti priključenja u dužini od minimum 5,00m.

B.1.4. U slučaju iz stava B.1.3. u obračun od 5,00m se računaju i dimenzije javnih površina do saobraćajnice na koju se urbanistička parcela priključuje.

B.2. Površine za parkiranje

B.2.1. Površine za parkiranje projektuju se na pripadajućoj urbanističkoj parceli.

B.2.2. Minimalne dimenzije jednog parking mjesta su 5,00 x 2,50m.

B.14. Garaže i podrumi

B.14.3. Minimalne dimenzije garažnog mjesta su 2,50 x 5,00m, a garažnog boksa 3,10 x 5,00m.

B.14.4. Minimalna svijetla visina garaže iznosi 2,20m.

B.14.5. Maksimalni nagib prilazne rampe za vozila je 12%, odnosno 15% ako je rampa pokrivena.

B.14.6. Minimalna svijetla visina podrumskih prostorija je 2,20m."

Smernice za projektovanje saobraćajnog priključka

1. Udaljenost od raskrsnica

Priključak treba biti postavljen na odgovarajućoj udaljenosti od raskrsnica kako bi se smanjila mogućnost konflikta između vozila koja se uključuju u saobraćaj i onih koja prolaze kroz raskrsnicu. Preporučena udaljenost varira u zavisnosti od vrste puta i brzine.

2. Horizontalna i vertikalna regulacija

Projektovanje priključka mora obezbediti adekvatnu preglednost i omogućiti vozačima da pravovremeno reaguju na promene u saobraćaju. To uključuje pravilno oblikovanje krivina i nagiba, kao i osiguranje da su svi geometrijski elementi usklađeni s predviđenim brzinama.

3. Saobraćajna signalizacija

Postavljanje odgovarajućih saobraćajnih znakova i signalizacije je ključno za obezbeđivanje sigurnosti. Znakovi moraju biti jasno vidljivi i postavljeni na pravim mestima kako bi vozači mogli lako da ih primete i reaguju na njih.

4. Uslovi na terenu-preglednost

Osigurati da nema prepreka (npr. drveće, zgrade) koje bi mogle ometati vidljivost vozača prilikom ulaska ili izlaska iz priključka. U trouglovima 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 puta.

5. Propusnost saobraćaja

Priključak treba biti projektovan tako da omogući nesmetano odvijanje saobraćaja, uzimajući u obzir očekivani protok vozila. To može uključivati dodatne trake za skretanje ili usmeravanje saobraćaja kako bi se smanjile gužve.

6. Uzimanje u obzir različitih tipova vozila

Priključci moraju biti projektovani s obzirom na različite tipove vozila koja će ih koristiti, uključujući automobile, bicikle, pešake, teretna vozila, vatrogasna vozila... Ovo može zahtevati prilagođavanje širine traka i prostora za manevrisanje.

Prilikom projektovanja saobraćajnog priključka, važno je integrisati sve navedene aspekte kako bi se postigla maksimalna bezbednost u odvijanju saobraćaja. Pravilno planiranje i implementacija ovih smernica doprinose smanjenju rizika od nesreća i poboljšanju opšteg kvaliteta saobraćaja u urbanim sredinama.

Pripremila,

Lidija Mijović

Augusta K.

Obradivači,

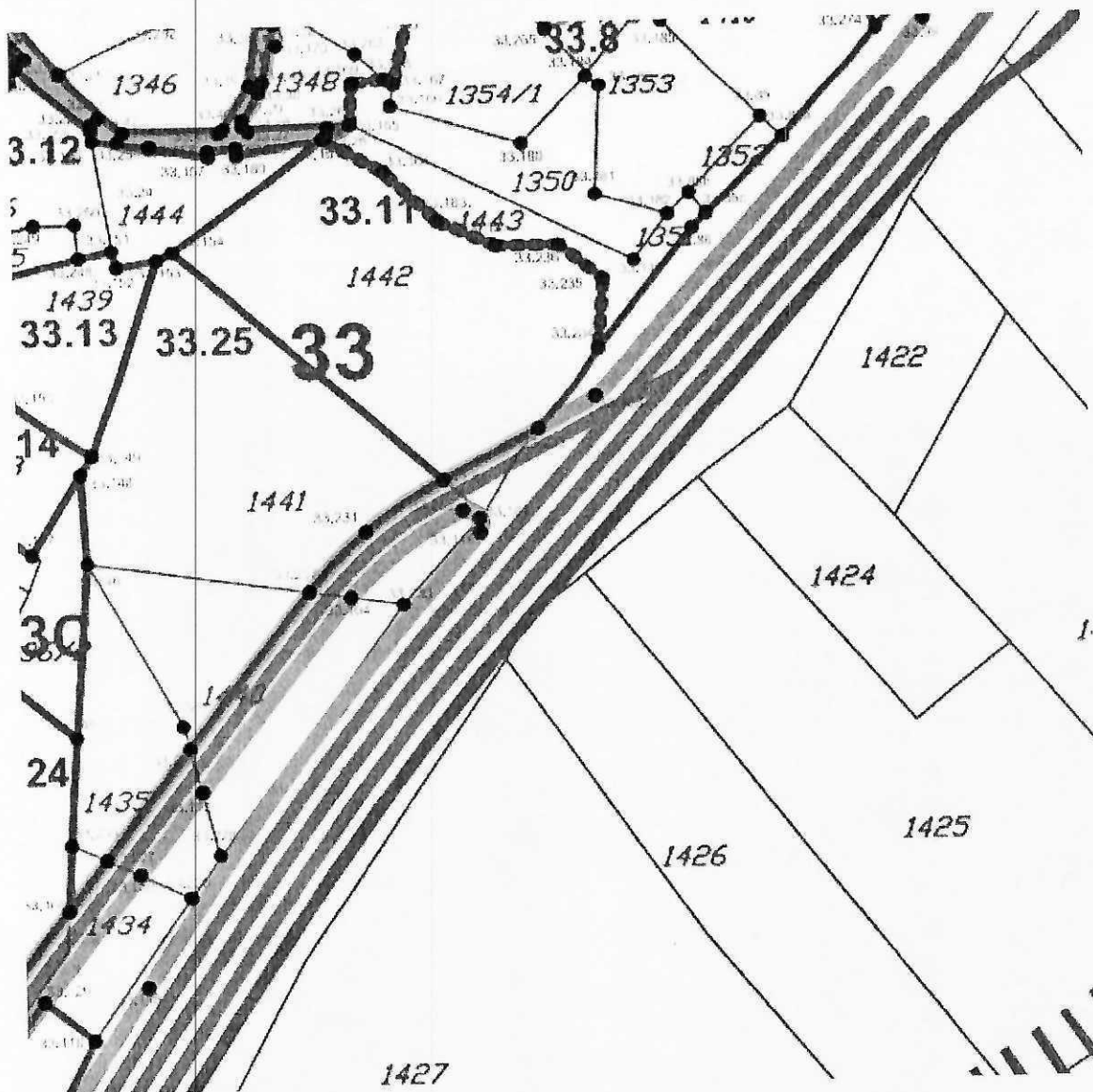
Ivan Pejović,

Tamara Goliš,

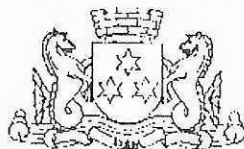
Tamara Goliš
Dostavljeno:

- imenovanom
- Arhivi
- u predmet





CRNA GORA
Opština Budva
Sekretarijat za zaštitu imovine
Broj: R.545/13 02-618/3
Budva, 02.04.2015. godine



OPŠTINA BUDVA

106.08.2015
1049/5-1
Jug Sunca broj 3/85310 Budva - Crna Gora
E-mail: pravna.zastita@opstinabudva.com
Tel. +382-33-456 922, 456 827

UPRAVA ZA NEKRETNINE PODGORICA
PODRUČNA JEDINICA BUDVA

PREDMET: Dopuna zahtjeva za parcelaciju, veza Vaš broj 954-104-U-849/15

Zahtjevom, gornji broj, obratili smo se zahtjevom za parcelaciju i uz zahtjev dostavili original Elaborata parcelacije "Geomont" DOO broj 268/13 od 24.06.2013.g. koji je dostavljen uz zahtjev Sekretarijata za investicije 05-u-49/1 od 28.10.2013.g. u postupku izuzimanja zemljišta za izgradnju ulice S 86-86 u Bečićima.

Sporazumom o naknadi i predaji nepokrenosti R.545/1/13 i R.545/3/13 zaključeni sa „I.P“ DOO Podgorica i „Gaga Trend“ Budva raniji korisnici su se saglasili sa predloženim izuzimanjem i samim tim i sa predloženom parcelacijom kat. parcela 1429 i 1433 KO Bečići.

Sporazumom o naknadi i predaji nepokrenosti R.545/2/13 zaključen sa Rafailović Lukom, Rafailović Vasom i Rafailović Simom raniji korisnici su se saglasili sa predloženim izuzimanjem kao i parcelacijom kat. parcele 1432/1 KO Bečići.

Za parcelaciju kat. parcele 1434 KO Bečići na zapisniku o saslušanju stranke R.545/4/13 od 08.08.2014. godine Borkovački Mirjana (u elaboratu stoji Knežević Stanica, ali je prema listu broj 654 sada upisana je Borkovački Mirjana u istom obimu prava) izjavila je u svoje ime i sukorisnika da je saglasna sa izuzimanjem samim tim i parcelacijom. U zapisniku je izjavljeno da će kat. parcelu označenu kao 1434/3 KO Bečići u površini od 45m² otkupiti Rafailović Vaso. Punomoćnik upisanih sukorisnika je advokat Slavka Đurišić iz Podgorice. U prilogu dostavljamo kopije punomoćja i dopunsko rješenje o nasljeđivanju iza Marka Mitrovića za naslednike se oglašavaju Mandić Olivera i Milosavljević Danijela koje su takođe ovlastile advokata Slavku Đurišić.

Za parcelu 1435 KO Bečići takođe postoji sporazum o naknadi i predaji nepokrenosti broj R 545/5/13 od 11.12.2013.g. zaključen sa Rafailović Željkom i Rafailović Simom, koji su upisani i kao suvlasnici na kat. parceli 1440 KO Bečići, te da bi zaključili sporazum o naknadi za sukorisnički dio koji im pripada neophodno je donijeti predloženu parcelaciju. Na parceli 1440 upisani su i Rafailović Vaso i Đurišić Željko koji takođe potražuju naknadu za svoj sukorisnički dio.

Iza pok. Rafailović Đura, upisan kao suvlasnik na 1435 KO Bečići i pok. Rafailović Milice upisana na 1441 i 1442 KO Bečići pred ovim organom još uvijek se niko nije legitimisao za ostvarivanje prava na naknadu.

S obzirom da je kat. parcela 1460 KO Bečići upisana sa pravom raspolaganja Opštine Budva saglasni smo sa parcelacijom iste.

U prilogu dostavljamo gore navedenu dokumentaciju u kopiji, dok ćemo originale sporazuma dostaviti u postupku uknjižbe kada se steknu uslovi za pokretanje postupka uknjižbe.

SEKRETAR
Milena Antović