



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: 08-332/23-9006/6-2023

Podgorica, 02.04.2024. godine

MARKOVIĆ ALEKSANDRA

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

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj: 08-332/23-9006/6-2023 od 02.04.2024. godine, za građenje objekta na urbanističkoj parceli **UP 109.1, Blok 109**, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 01/09), opština Budva.



MINISTAR
Janko Odović

Dostavljeno:

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 08-332/23-9006/6-2023 Podgorica, 02.04.2024. godine		Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
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 podnietog zahtjeva Marković Aleksandre, izdaje:		
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP 109.1, Blok 109 , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 01/09), opština Budva.		
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	MARKOVIĆ ALEKSANDRA	
6.	POSTOJEĆE STANJE Prema grafičkom prilogu 1.0 „Ažurirana katastarsko-topografska podloga sa granicom plana“, predmetna lokacija je neizgrađena.		
7.	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Prema grafičkom prilogu broj 5.0 „Detaljna namjena prostora“, predmetna urbanistička parcela je namjene: turistički i smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli) KVART 9 –BLOK 106 A, 106B, 106C, 106D, 106E, 106F, 108A, 108B, 109 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		

- 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, fitness, otvoreni/zatvoreni sportski tereni i bazeni, klubovi, noćni klubovi i biznis klubovi i kuglana.

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela **UP 109.1, Blok 109** sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 3859, 3860, 3862, 3864, 3866 i 3865 KO Maine, djelova katastarskih parcela br. 85/7, 85/6, 85/5, 85/4, 85/3 KO Bečići i dijela katastarske parcele broj 86 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 zdatih 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.

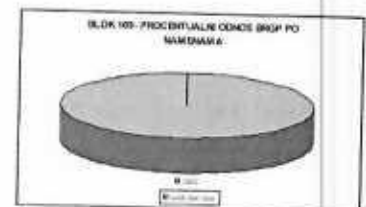
Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

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/
109.1	15120.73	5663.43	28317.15	0.37	1.87	9457.30

Bl. Ogr. 109	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	nelogrado (slobodno) (%)
BRUTO površina	109	34170,14	13000,57	38,07	61,93
NETO površina		31769,77	13000,57	41,00	59,00

BL. OGR. 109	br. bloka	površina bloka	stanovništvo (SS)		stanovništvo (SV)		turističke zone (turistička namjena / hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kulturno-zabavni)		privatno stanovište		javno-komunalno stanovište		sadržajne i kapacitetske površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površina	109	34170,14	0,00	0,00	0,00	0,00	13000,57	38,07	0,00	0,00	0,00	0,00	18108,20	52,99	2007,37	7,04
NETO površina		31769,77	0,00	0,00	0,00	0,00	13000,57	41,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18108,20	57,00	0,00	0,00
BRUGP	109	18490,80	0,00	0,00	3,62	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m²

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 uračunavaju 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 :

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

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:

- 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:
 - o za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,
 - o za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom,
- 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,
- 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

neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije 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 objekata 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 zasjeka 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),

- 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, 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.

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.

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.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).

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.

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.

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.

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.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Uređenje i zaštita prostora i životne sredine 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

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 procjeni 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:

- 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.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.

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.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-590/2 od 23.02.2024. godine.

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Zelenilo integrisano u ostale namene

- 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.

Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina.

Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pešačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suteni 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.

	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:</p> <p>Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasleđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;</p> <p>Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasleđa i mogućnost njihove primene u ovom okruženju;</p> <p>Aktivnosti koje predstavljaju pretnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su:</p> <p>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;</p> <p>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.).</p> <p>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>Zaštita arheoloških lokaliteta podrazumijeva sljedeće mjere:</p> <p>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;</p> <p>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.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

	<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.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
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 GRADENJA OBJEKTA
	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.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<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"> • 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
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 13 - Vodovod i kanalizacija. Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 01-1069/2 od 01.03.2024. godine.
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 - <i>Plan saobraćaja</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva, broj 07-354/24-319/2 od 27.02.2024. godine.
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) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije 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.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA 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.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/

20. ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	UP 109.1, Blok 109
Površina urbanističke parcele (m ²)	15,120.73 m ²
Indeks zauzetosti	0.37
Indeks izgrađenosti	1.87
Površina pod objektima (m ²)	5,663.43 m ²
Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP m ²)	28,317.15 m ²
Spratnost objekata	P+4

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

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 duge izgradnje, na jedno parking mesto po djelatnostima iznose:

**KAPACITETI PARKING MESTA
KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

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

JAVNE SLUŽBE

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m ² neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m ² bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesničkih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca

STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m ² neto etažne površine

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.

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 primijeniti 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 izrazitih 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 prevladaju 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 – podužnog 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"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspeksijske poslove - U spise predmeta - a/a
<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Olja Femić <i>Olja Femić</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i></p>
	<p style="text-align: center;">  MINISTAR Janko Odović <i>Janko Odović</i> </p>
<p>PRILOZI</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i List nepokretnosti - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-590/2 od 23.02.2024. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 01-1069/2 od 01.03.2024. godine; - Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva, broj 07-354/24-319/2 od 27.02.2024. godine. 	



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

Planirana Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
08.03.2024
08-332/23-9006/5

Broj: 01-1069/2

Datum: 01-03-2024.

Na osnovu zahtjeva broj 08-332-23-9006/4-2023 od 07.02.2024.godine (naš broj 01-1069/1 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: 3859, 3860, 3862, 3864, 3866, 3865, 85/7, 85/6, 85/5, 85/4, 85/3, Katastarska opština: Bečići, Urbanistička parcela: 109.1, 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 ČO) 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 nacrtu UT uslova broj 08-332/23-9006/4-2023 od 07.02.2024. god.

Obrada

Služba za planiranje i
projektovanje,

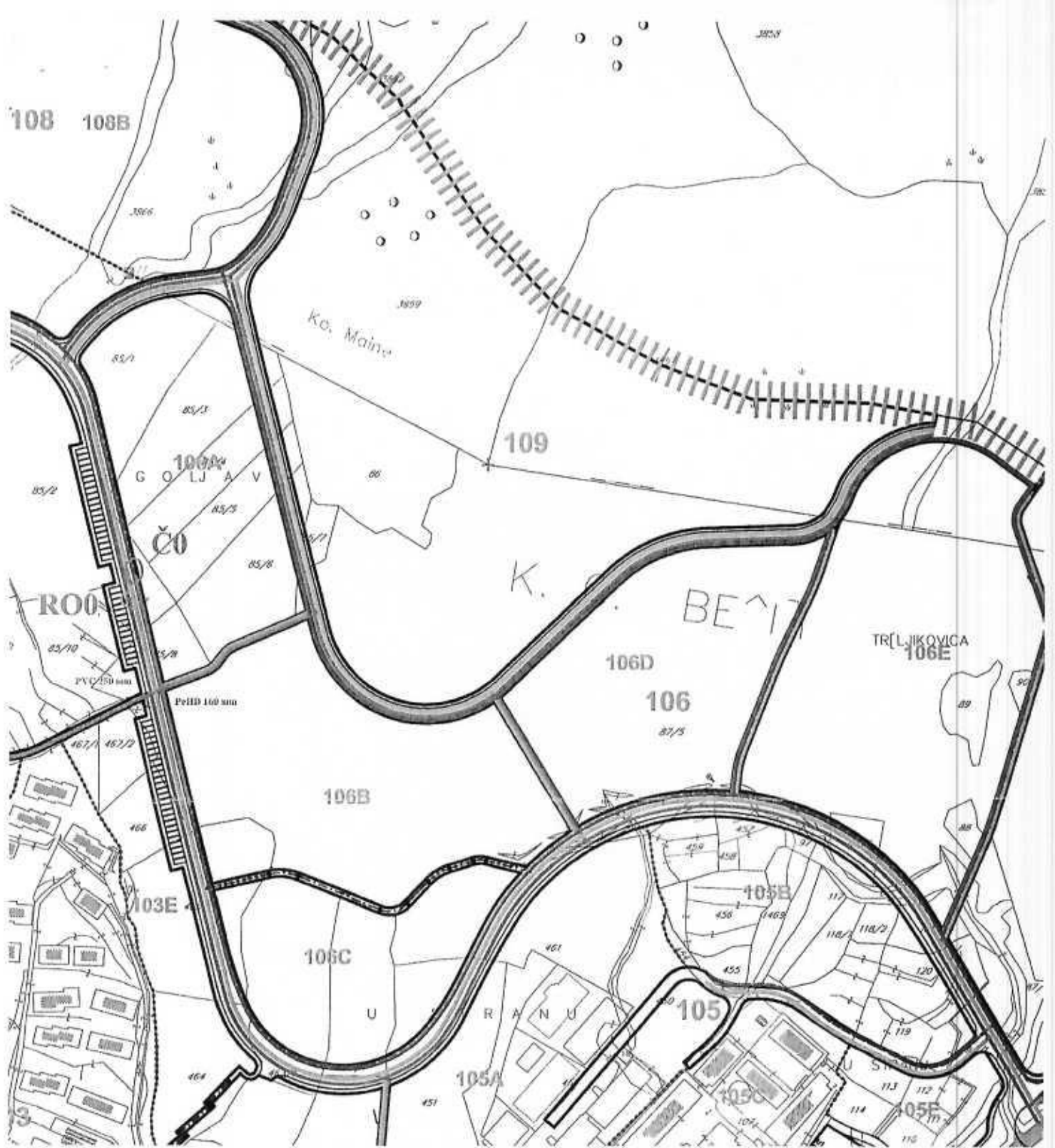
Momir Tomović

Sektor za planiranje
i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Jasna Dokica

VOB 15-03



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





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-590/2

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priloga: 28.02.2024			
Objekt	Adresa	Područje	Opština
08-332/23-9006/3			

Podgorica, 23.02.2024.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

VEZA: 03-D-590/1 od 15.02.2024.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-9006/2-2023, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP 109.1, 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 m² (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 Gazdić
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





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 Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priloga:	08-332/23	2024		
Drž. pr.				

08-332/23 - 9006/4

Broj: 07-354/24-319/2
Budva, 27.02.2024. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-354/24-319/1 od 15.02.2024. godine (**Vaš broj 08-332/23-9006/5-2023 od 07.02.2024. godine**) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na UP 109.1, 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 109.1 u bloku 109 čini katstarske parcele broj 85/6 i 86 (KO Bečići), 3858 i 3860 (KO Maine). Uvidom u Geoportal, 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 **katstarske parcele broj 85/4, 85/7, 85/24, 85/26, 86 KO Bečići i 3859/1, dio 3859/2, 3859/4, dio 3860/1, dio 3862, dio 3864, dio 3865, dio 3866 KO Maine. U Nacrtu UTU navedeno je da UP 109.1 čine katstarske parcele broj 85/7, 85/6, 85/5 (nema je u katastarskoj evidenciji), 87/4 (nema je u katastarskoj evidenciji), 85/3, 86 KO Bečići i 3859 (preparcelisana), 3860 (preparcelisana), 3862, 3864, 3866 i 3865 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.

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 ODNOSE ZA TRASU PRISTUPNOG PUTA I ISTI PRIKAZATI NA IDEJNOM RJEŠENJU U POSTUPKU PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLAVNOG 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 ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m ² neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana ili 6 soba

uprava i administracija	80m ² neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m ² bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesničkih postelja
sportske dvorane, stadioni i tereni	15 gledalaca
stambeni objekti	80m ² 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 toulgovima 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.

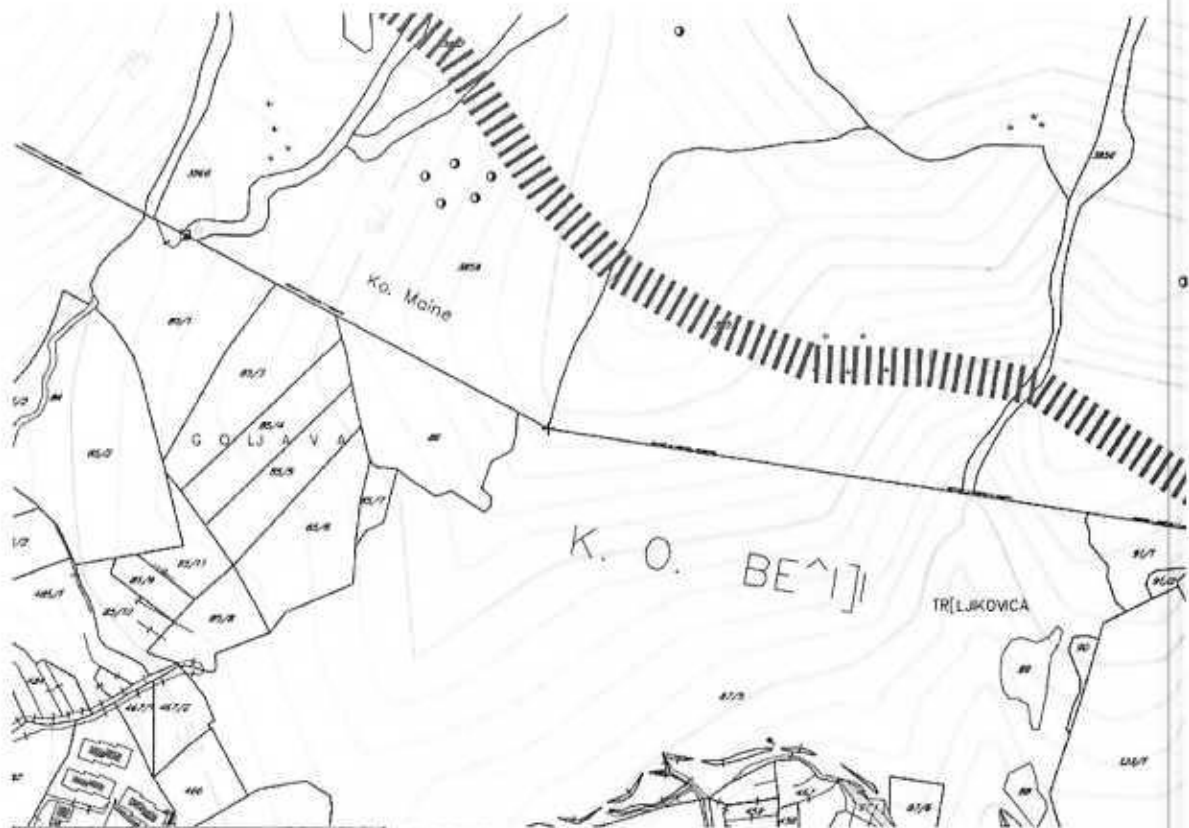
Obradivač,
Ivan Pejović, dipl.inž.saobr.

I. Pejović

V.D Sekretara-a,
Srđan GREGOVIĆ



Dostavljeno:
- imenovanom
- Arhivi
- u predmet



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
- █ SADERAČAJNE POKRŠINE
- █ GRANICA BLOKA
- █ GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
- █ SPORTSKI TERENI
- █ JAVNO-KOMUNALNO PREDUZEĆE
- █ RASADNIK
- █ DEČIJE IGRALIŠTE
- █ POŠTA
- █ KAMP
- █ NEIZGRADENO
- █ TRGOVINSKO-UGUSTITELJSKI OBJEKTI
- █ PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI U FUNKCIJI STANOVANJA
- █ PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI

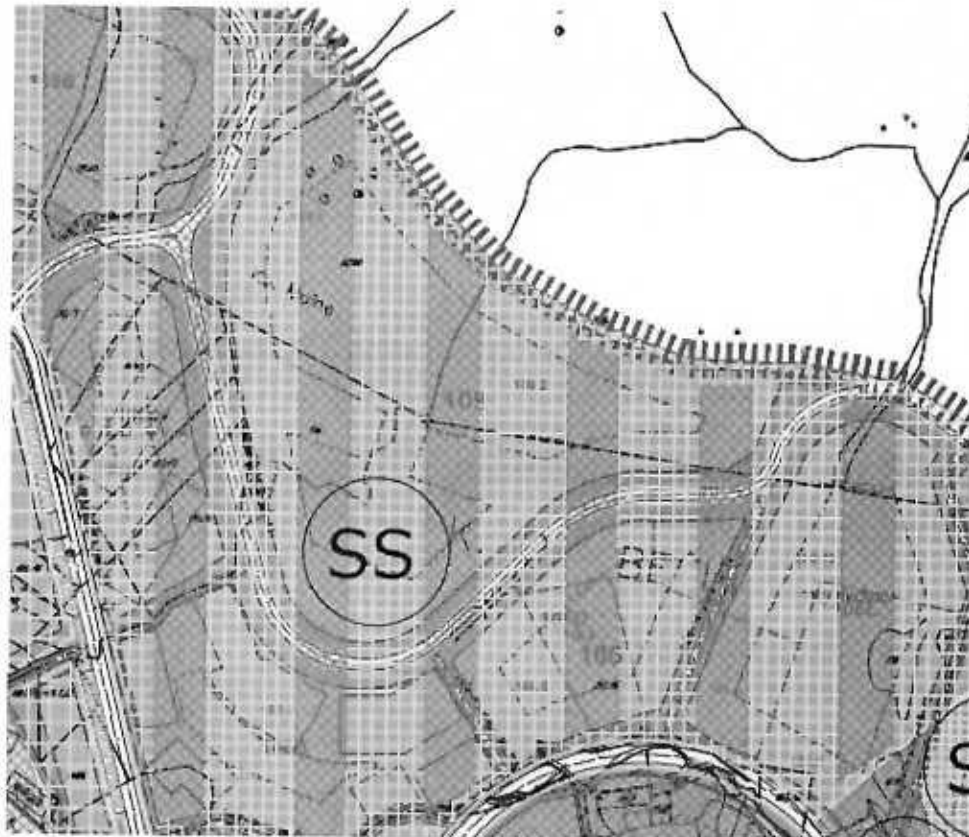
2.1. POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM PLANA

R 1:1000

FUNKCIONALNA STRUKTURA

- █ AUTO-KAMP
- █ TURISTIČKI KOMPLEKSI
- █ HOTEL
- █ HOTELSKI KOMPLEKS
- █ SMEŠTAJNI KOMPLEKSI - ODMARALIŠTA
- █ SMEŠTAJNI KOMPLEKSI - APARTMANI
- █ STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA
- █ STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA
- █ STANOVANJE APARTMANSKO
- █ STANOVANJE VIKEND
- █ CRKVA
- █ ŠUME
- █ ŠUMSKI POJAS U OKVIRU PARCELI
- █ MASLINJACI
- █ UREDJENE ZELENE POKRŠINE
- █ ZELENE POKRŠINE-MAKIJA
- █ NEUREĐENE ZELENE POKRŠINE





LEGENDA:

-  GRANICA PLANA
 -  GRANICA PRIPN ZA MORSKO DOBRO
 -  KATASTRARSKA PARCELA
 -  REGULACIONA LINIJA
 -  GRANICA PODELOHŌVA
 -  GRANICA URBANISTIČKE PANCELE
 - 43** OZNAKA BLOKOVA
 - 106D** OZNAKA POBLOHOVA
 - 123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
 -  RIVA
 -  POTOK
 -  MORE
 -  PLAŽA
 -  ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA
 -  NATRIMENI DEO MAPISTANILNOG PUTA
 -  ZELENA GALERIJA
 -  TROTOVAR
 -  PEŠAKI MOSTŌVI PASARELE
- USLOVI GRADENJA**
-  GLAVNA ORIJENTACIONA LINIJA
 -  UNUTRANJAK ORIJENTACIONA LINIJA GRADENJA
 -  ORIJENTACIONA PO DIREKCIJAMA

5.0. DETALJNA NAMENNA POVRŠINA
R 1 1000








RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA




-  - integrirano stanovanje sa smeštajni kapacitetima
-  - integrirano stanovanje sa smeštajni kapacitetima
-  - apartmansko stanovanje
-  STANOVANJE SA POSLOVNI I KOMERCIJALNI SADRŽAJIMA I USLUŽIMA
-  KOMERCIJALNI SADRŽAJ SA STANOVANJEM
-  HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni kompleks, penzion)
-  TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI - (apartmani, hoteli, apartmani, vile, turisti)
-  UŽIVLJIVI KAPACITETI (restorani, bare, bistro, pčanje, kafeze, tereni, dakotake penice)
-  KONGRESNI SADRŽAJ
-  UPOŠTAVNI KAPACITETI SA UŽIVLJIVIM (KULTURNI, JARAVNI SADRŽAJIMA)
-  OBJEKTI DRUŠTVENOG STANDARDA
-  VEŠTI OBJEKTI
-  SPORTSKI-REKREACIONI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI
-  OPŠERNE ZELENE POVRŠINE
-  ŠUMA
-  JAVNA GRADSKA GARAJA
-  JAVNA GRADSKA GARAJA SA KOMERCIJALNI I STAMBENI SADRŽAJIMA
-  KOMUNALNE USLUGE
-  DEČJE USTANOVE
-  IGRALIŠTE

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 hotela

DRUŠTVENI CENTRI

-  Površine za centralne delatnosti (Administracija i uprava, socijalna zaštita, kultura itd.)
-  Površine za poslovne delatnosti (trgovina i usluge, javni servisi, ugostiteljstvo, hotelijerstvo itd.)
-  Površine za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport (škole, specijalne, dečje ustanove, zdravstvo, sport i rekreacija itd.)

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA gup

-  Planirane trase brze obilaznice (u skladu sa konobnim datim u PPCG)
-  Magistralni putevi
-  Planirane gradske obilaznice
-  Interne obilaznice - postojeće i planirane
-  Sadržne i stambene saobraćajnice (saobraćajnice I i II reda)
-  Pešačke staze (šetašta)
-  ZONE POD ZAŠTITOM
-  ZONA LUKE gup

KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

- 
 - 1. javni centar i garaža
 - 2. dnevni objekti i garaže
 - 3. prostor za odmor i rekreaciju
 - 4. vrtovi
 - 5. sportski tereni
 - 6. javni objekti i garaže
 - 7. javni objekti
-  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
-  GRANIČNA PUNA
-  GRANIČNA PUPN ZA MORSKO DOBRO
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POKROVNI OBJEKTI





LEGENDA:

	GRANICA PLANA		RVA
	GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO		POTOK
	KATASTARSKA PARCELA		MORE
	GRANICA POOBLOKOVA		PLAŽA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		ORIENTACIONA POZIČIJA PASARELA
43	OZNAKA BLOKOVA		
106D	OZNAKA POOBLOKOVA		
123.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		

6.0. FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA
SAOBRAĆAJA SA ZONAMA ZA
SMEŠTAJ VOZILA

R 1:1000

KOLSKI SAOBRAĆAJ

	MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA + gradska magistrala
	REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
	GRADSKA MAGISTRALA - OSILAZNICA
	TUNEL
	SABIRNA SAOBRAĆAJNICA
	PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA
	PRISTUPNA INTEGRISANA SAOBRAĆAJNICA
	KRUŽNA RASKRŠNICA
	GALERIJA

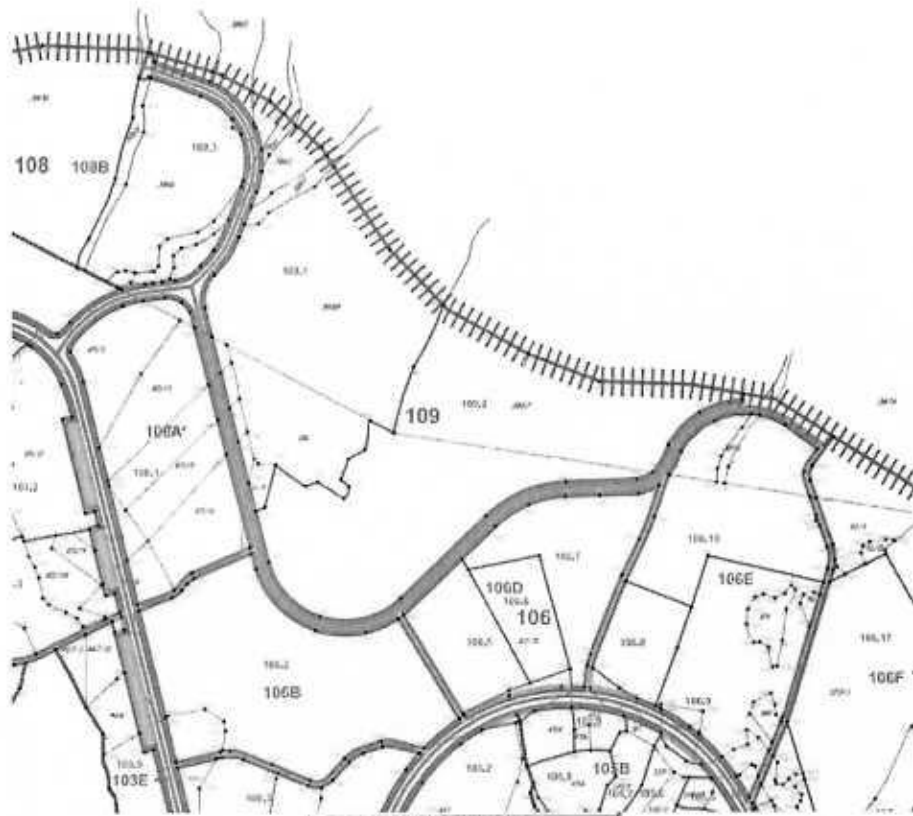
PEŠAČKI SAOBRAĆAJ

	PEŠAČKE STAZE
	ŠETALIŠTE
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	ORIENTACIONA POZIČIJA PASARELA

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

	javno zemljište
	NOVOPLANIRANA NADZEMNA JAVNA GARAŽA
	LINUSKA PARKING MESTA
	ostalo zemljište
	MOGUĆI PROSTOR ZA SMEŠTAJ VOZILA -POVRŠINSKI PARKINZI -PODOBNE GARAŽE





7.0. NACRT PARCELACIJE

R 1:1000

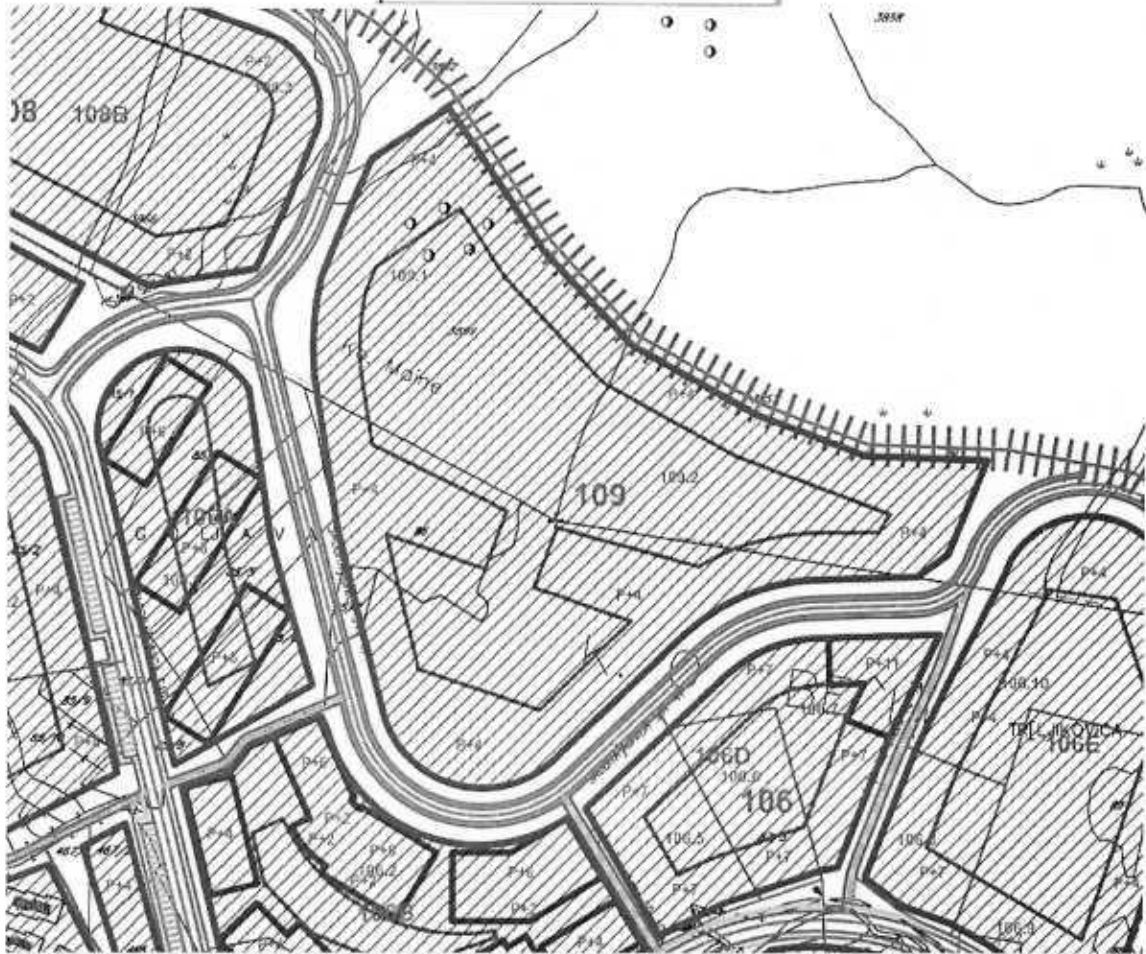
LEGENDA:

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



8.0. NIVELACIONO REŠENJE

R 1:1000



LEGENDA:

- GRANICA PLAKA
- GRANICA PIPIN ZA MORSKO DOBRO
- KATASTRALNA PARCELA
- REGULACIJSKA LINIJA
- GRANICA PODBLOKOVA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 43** OZNAKA BLOKOVA
- 106D** OZNAKA PODBLOKOVA
- 123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- RIVA
- POTOK
- MORE
- PLAŽA

- ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA
- NATIVNI DEO MAŠTRACIJSKE PUTEVA
ZELENA GALERIJA
- OTOVANA KOL VOZILA
- IMAČA KOL VOZILA
- TROTOAR
- PARČIK
- PEŠAČKA STAZA
- NADZEMNA JAVNA GARAJZA
- TUNEL
- PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

USLOVI GRADENJA :

- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- UPRIJTAŠNJA ORIENTACIONALNA GRADENJA

GABARITI :

- POSTOJEĆI OBJEKT
- ORIENTACIONI PO DIMENZIJAMA

ETAŽE :

- P** PRIZEMLJE
- Mz** NEZAHN
- [10]** BPOJ (1), 2, 3... NADZEMNE ETAŽE (SPRATNO I POTKROVLJA)

NAPOKRE:
SVEŠTA: 1000m i 10m 100m-PORBAKNI ETAŽA
P= 10m 100m 100m 100m 100m 100m

JADRANSKO MORE





106, REGULACIONO REŠENJE
R 1:1000

LEGENDA:

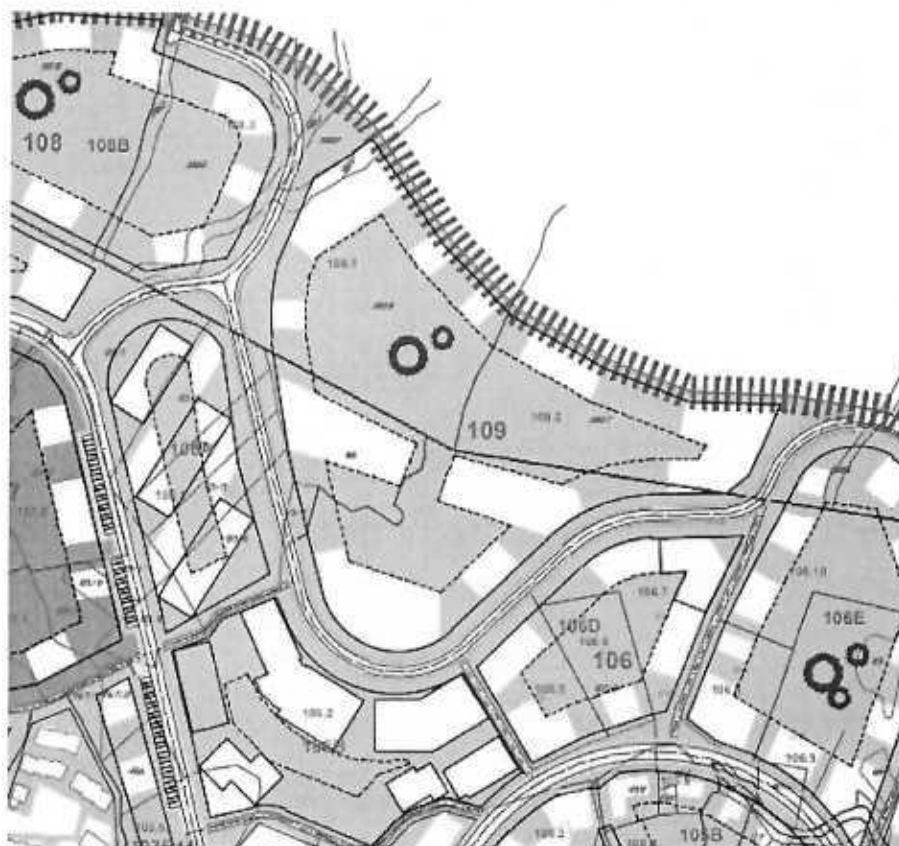
- GRANICA PLANA
- GRANICA PLOŠTI ZA MEŠNO DOBRU
- RIVA
- POTOK
- BIVJE
- PLAŽA
- KATASTRSKA PARCELA
- POSVOJILI ODREKI
- REGULACIONA LINJA
- GRANICA POSEDOVNA
- GRANICA URBANISTIČNE PARCELE

- 43** UZVANA BEOGRIVA
- 106D** OZNAKA POSEDOVNA
- 123.5** OZNAKA URBANISTIČNE PARCELE
- PISOVNA ULICA
- ULICA REKREACIJE
- ULICA PEŠAČKE STAZE
- ULICA PEŠAČKE STAZE
- ORIENTACIONA PODESA PASARELA
- NAHTIČEN DIO MAJSTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- ORIENTACIJA PO DREVENJAMA

GRADJEVINSKE LINIJE

- GLAVNA PREDNJA GRADJEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA (grah granice parcele)
- 1. BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA (15-100cm od granice parcele)
- 2. BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
- 3. BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA (200-300cm od granice parcele)
- 4. BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA (300-350cm od granice parcele)
- ZADNJA GRADJEVINSKA LINIJA
- MINIMALNA ZADNJA GRADJEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
- OPTIMALNA ZADNJA GRADJEVINSKA LINIJA (200-300cm od granice parcele)
- ZONA GRADENJA DEFINISANA PRAVLIMA REGULACIJE
- POTENCIJALNA ZONA GRADENJA
- IZOLIRANA ORIENTACIONA LINIJA GRADENJA





LEGENDA:

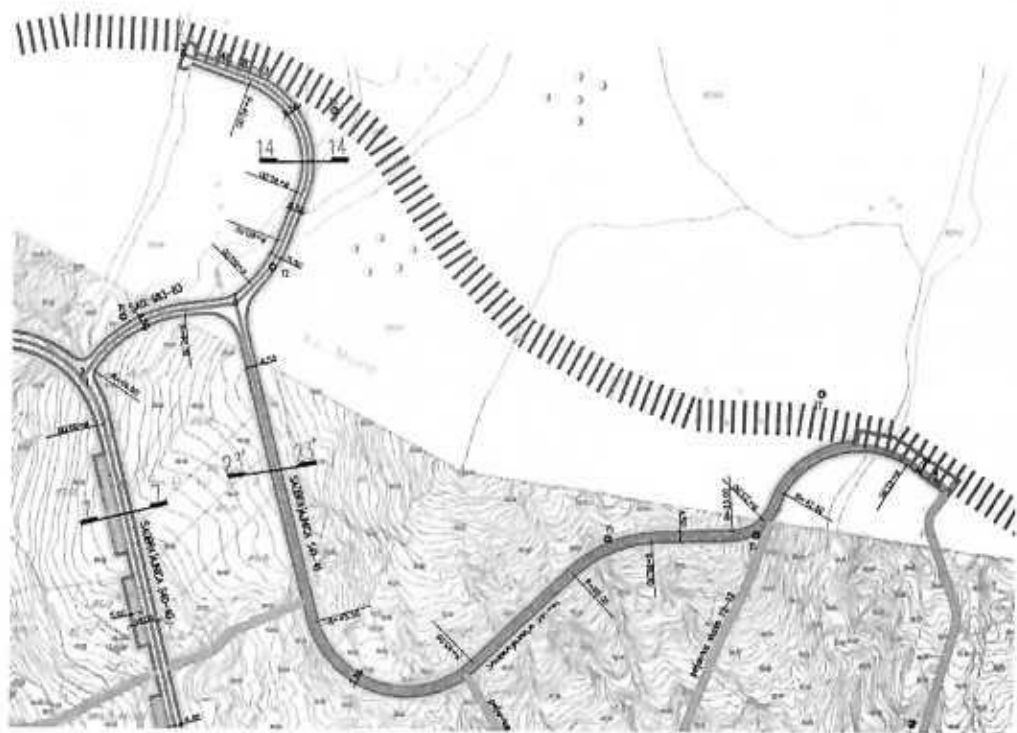
	GRANICA PLANA		
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO		
	KATASTARSKA PARCELA		
	REGULACIONA LINIJA		
	GRANICA PODBLOKOVA		
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		
43	OZNAKA BLOKOVA		
106D	OZNAKA PODBLOKOVA		
123.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		
	GLAVNA GRADEVINSKA LINIJA		
	UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA		
	ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA		
	POTOK		
	MORE		
		ZELENE POVRŠINE :	
			JAVNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE
			PRIVATNO ZELENILO
			ŠUMA
			GRUPACIJE DRVEĆA
			DRVOREDI PALMI
			DRVOREDI ČEMPRESA
			DRVOREDI LISTOPADA
			IGRALIŠTE
			DEČJA USTANOVA

10.0. HORTIKULTURNO REŠENJE

R 1:1000

KOMUNALNE POVRŠINE :

	KOLOVOZI	
	TROTOARI	
	RIVA	
	JAVNE GARAŽE	
	ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA	
	NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA	
	PEŠACKI MOSTOVI I PASARELE	
	PLAŽA - ZONA ZA KUPANJE	

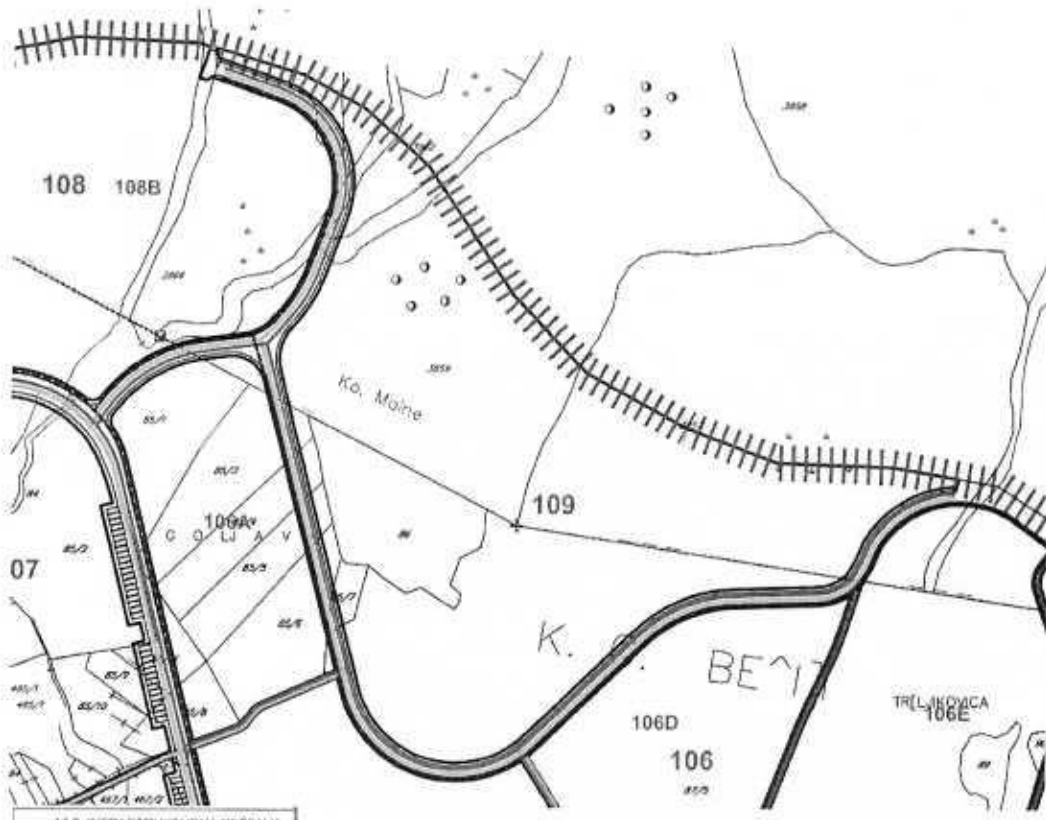


IZJEL PLAN SPOBRNOVA
 ANALITIČKO GEODETSKI ELEMENTISA
 GENERALNIM NIVELACIONIM REŠENJEM
 R 1:1000

LEGENDA

	GRANIČA PLANA		OSOVIKA KOLOVOZA
	GRANIČA PPPN ZA MORSKO DOBRO		IVICA KOLOVOZA
	KATASTARSKA PARČELA		TROTOAR
	POSTOJEĆI OBJEKTI		PARKING
	POTOK		PEŠAČKA STAZA
	MORE		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

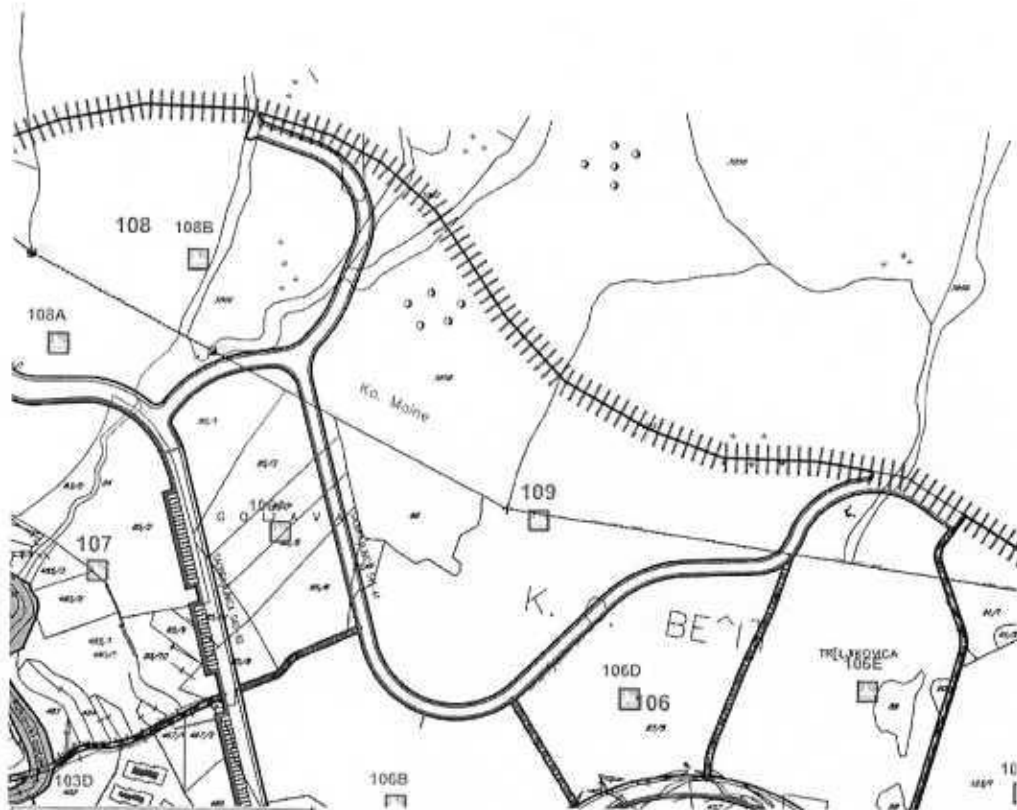
LEGENDA

- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
- KATASTARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POTOK
- MORE
- NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA
- PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
- KANALIZACIONA CRPNA STANICA
- REZERVDAR
- CRPNA STANICA ČISTE VODE
- POSTROJENJE ZA PRERADU VODE
- POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNE VODE

**VODOVODNA I KANALIZACIONA
MREŽA I OBJEKTI**

POSTOJEĆE	POSTOJEĆE	POSTOJEĆE	PLANIRANO	
	1000 mm	1500 mm	2000 mm	
				REGIONALNI VODOVOD
				VODOVOD
				KIŠNA KANALIZACIJA
				KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA





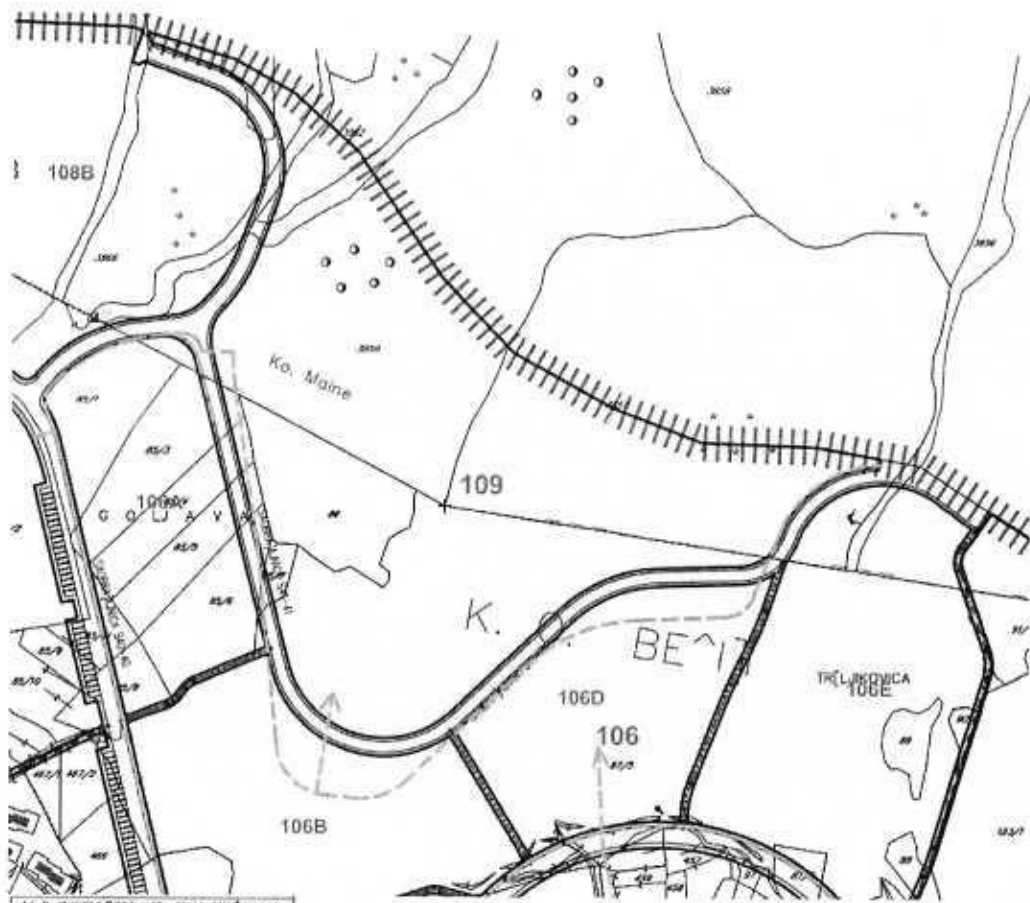
14.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA
ELEKTROENERGETSKA MREŽA
I POSTROJENJA
R 1:1000

LEGENDA

- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
- KATASTARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POTOK
- MORE
- NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- ORIENTACIONA 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+30














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

TELKOMUNIKACIONA 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 | |
|---|--|---------------------------------------|
|  | | PTT (ALIMOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA) |
|  | | UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI |
|  |  | BAZNA STANICA |
|  |  | TK KANALIZACIJA |
|  |  | TK KANALIZACIJA (PROŠIRENJE) |
|  |  | TK KABL + KDS |
| | | UNUTRAŠNJI KUĆNI IZVOD |

