



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: 06-333/24-4624/4

Podgorica, 11.07.2024. godine

Gracun Vido

BEČIĆI  
Ul. Stevana Štibanovića 37

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-4624/4 od 11.07.2024. godine, za izgradnju objekata jednorodničkog stanovanja sa smještajnim kapacitetima na urbanističkim parcelama 127.4, 127.8 i 127.9 u bloku 127, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 01/09), u Budvi.




MINISTAR  
Janko Odović

Dostavljeno:

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

## URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	<b>Broj: 06-333/24-4624/4</b> <b>Podgorica, 11.07.2024. godine</b>		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 podnijetog zahtjeva <b>Gracun Vida iz Budve</b> , izdaje:		
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>		
4.	za izgradnju objekata jednorodničkog stanovanja sa smještajnim kapacitetima na urbanističkim parcelama <b>127.4,127.8 I 127.9 u bloku 127</b> , u zahvatu <b>Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“</b> („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. <b>01/09</b> ), u Budvi.		
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>Gracun Vido iz Budve</b>	
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>		
	Katastarske parcele br. 218/1,218/2,219/1 i 213 KO Bečići nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići”. Prema kat.evidenciji Uprave za nekretnine PJ Budva: u Listu nepokretnosti 1124-prepis od 28.03.2024.godine na kat.parceli 218/1 ubilježen je voćnjak 1.klase pov.393m <sup>2</sup> ; u Listu nepokretnosti 226-prepis od 28.03.2024.g. na kat.parc.br.218/2 ubilježena je porodična stambena zgrada br.1 jednospratna pov.u osnovi 85m <sup>2</sup> I dvorište pov.280m <sup>2</sup> ; u Listu nepokretnosti 1110-prepis od 28.03.2024.g. na kat.parc.br.213 ubilježena je livada 3.klase pov.334m <sup>2</sup> ; u Listu nepokretnosti 593-prepis od 30.05.2024.g. na kat.parc.br.219/1 ubilježena je porodična st.zgrada br.1 jednospratna pov. u osnovi 176m <sup>2</sup> I dvorište pov.72m <sup>2</sup> .  Shodno grafičkom prilogu br. 1.0 – “Ažurirana katastarska-topografska podloga sa granicom plana” na lokaciji urb.parcele127.9 nalazi se postojeći objekat I na lokaciji dijela urb.parcele 127.4 nalazi se postojeći objekat. Za rušenje objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspekcijском organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23).		
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>		



7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<p>Shodno grafičkom prilogu br. 5 – <i>Detaljna namjena površina</i>, urbanističke parcele <b>127.4, 127.8 i 127.9, blok 127, kvart 10</b>, nalaze se u okviru površina za <b>stanovanje manje gustine (SM)</b> – <u>jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima.</u></p> <p><b>KVART 10</b> - BLOK 110A, 110B, 111, 112A, 112B, 112C, 113, 114, 115A, 115B, 116, 118A, 118B, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125A, 125B, 125C, 126, <b>127</b>, 139, 140A, 140B, 141, 143, 145A, 145B, 146A, 146B, 146C, 147, 148</p> <p>Kvart 10 je pozicioniran iznad magistrale u krajnjoj istočnoj zoni područja. Planiranu pretežnu namenu posmatranog prostora čine : površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje veće gustine, površine za stanovanje srednje gustine, površine za stanovanje manje gustine, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo.</p> <p>Kao dopunska namena prostora predviđaju se: hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), apartmansko stanovanje, stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, ugostiteljski kapaciteti (restorani, bifei, bistroi, picerije, konobe, taverne, diskoteke, pivnice...), višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, javna garaža sa komercijalno-smeštajnim sadržajima (vlasnicima katastarskih parcela, će u cilju kompezacije za korišćenje zemljišta za objekat javne garaže, biti omogućena gradnja komercijalno – smeštajnih sadržaja u okviru objekta garaže), uređene zelene površine. U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:</p> <p>U okviru jednoporodičnog i apartmanskog stanovanja moguće je smjestiti prateće funkcije kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usluge i trgovina u prizemljima objekta;</li> <li>- apartmansko i vikend stanovanje;</li> <li>- ljetnjakovci;</li> <li>- elitno stanovanje kuće za izdavanje;</li> <li>- poslovni apartmani i</li> <li>- urbane vile</li> </ul>
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	<p>U zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 01/09) u bloku 127, je urbanistička parcela 127.4 koja se sastoji od dijelova kat. parcela br. 218/1 i 219/ KO Bečići; urbanistička parcela 127.9 koja se sastoji od dijela kat. parcele br. 218/2 KO Bečići; urbanistička parcela 127.8, koja se sastoji od dijela kat. parcele br. 213 KO Bečići.</p> <p>Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da budenoviformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili dijelova katastarskih parcela, što je u ovom planu rijedak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga: <i>Regulaciono rešenje i Nivelaciono rešenje.</i></p> <p>Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu <i>Nacrtr parcelacije.</i></p> <p>Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).</p>



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

#### **Smjernice za parcelaciju**

imaju za cilj formulisanje načina i mogućnosti formiranja urbanističkih parcela. Osnovno pravilo je da se urbanističkom parcelom ne naruše svojinski odnosi, što zahteva da se (njeno) formiranje urbanističkih parcela zasniva prevashodno na postojećoj katastarskoj parcelaciji iz čega proističu sledeći slučajevi:

Prvi slučaj je kada postojeća katastarska parcela, koja ima direktnu vezu sa uličnim tokom ili javnom površinom, predstavlja i urbanu parcelu, kako je i planom definisano.

Drugi slučaj nastaje kada se multipliciranjem katastarskih parcela, dobijaju urbanističke parcele, uz uslov da su tako uvećane, povezane sa ulicom ili javnim prostorom. Ovakvim načinom, urbanistička parcela može da se sastoji iz više katastarskih parcela.

Treći slučaj nastaje kada podelom većih katastarskih parcela, može doći do formiranja više manjih urbanističkih parcela. Najvažnije je istaći da se ovom podelom ne mogu promeniti svojinski odnosi nad celinom katastarske parcele, i do njene realizacije u stvarnosti, može doći samo uz saglasnost svakog vlasnika ponaosob.

Četvrti slučaj –koji se može pojaviti pri formiranju urbanističke parcele je kada dolazi do povezivanja dve ili više katastarskih parcela tako što se pristup uličnom ili javnom prostoru, neke od obuhvaćenih katastarskih parcela, obezbeđuje posredno preko parcela koje su direktno povezane sa javnim prostorom. Ovakav slučaj će se pojavljivati u dva slučaja :

-kada je iz morfoloških razloga npr. velikih visinskih razlika, nemoguće dovesti pristupnu ulicu do svake parcele, pa je jedino moguće to ostvariti preko neophodne saglasnosti vlasnika susedne parcele.

-kada je zbog fizičke specifičnosti nemoguće (zbog pozicije već izgrađenog prostora ili planirane izgradnje) povezati svaku parcelu sa uličnim tokom, usled čega je neophodno izvršiti tzv. tehnološko povezivanje u vidu „prolaza“ kroz postojeći ili planirani objekat.

Uvažavajući navedeni princip, da urbanističke parcele nastaju iz katastarskih parcela, a u cilju omogućavanja daljih transformacija urbanističkih parcela (usled stalne mogućnosti kupo-prodaje) mogućnosti da je u budućnosti moguće formirati nove urbanističke parcele (u bilo kom obliku od predviđena 4 slučaja) uz ostvarivanje sledećih preduslova: – da su prethodno razrešeni svojinski odnosi, odnosno da za njihovo formiranje postoje saglasnosti svih vlasnika katastarskih parcela od kojih se kombinuje urbanistička parcela. – da su za svoje zahteve dobili saglasnost od relevantnih službi na državnom i opštinskom nivou (urbanistička katastarska...) – da se takvom promenom neće narušiti postavke plana (regulacija, izgrađenost....)

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, 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 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

Urbanistički parametri iskazani u tabeli su dati kao maksimalni i ne mogu se prekoračiti. Od njih se može odstupiti na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično djelovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

##### **Nije dozvoljena izgradnja:**

- u zoni između građevinske i regulacione linije;
- na zemljištu namenjenom za javne kolske i pješačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine;



- na prostoru gde bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije – susjeda ili sigurnost susednih zgrada.

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rješenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući.

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

Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Za stanovanje na osnovu prosječne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

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

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.

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 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.

#### **Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele**

Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore

Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

Građevinska bočna regulacija prema susjedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkanu bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele;
- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija;
- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima;
- udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta.

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:

- odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima i
- odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.



### **Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem**

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 1 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje 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;
- maksimalna preporučena spratnost;
- 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.

#### **Slobodnostojeći objekti:**

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>;
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m;
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m<sup>2</sup>.

#### **Horizontalna i vertikalna regulacija**

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - o slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
  - o 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 3 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
- 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 za 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 potkrovnna 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 gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.



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 dijela objekta.

#### **Izgradnja na parceli**

- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju 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 i sl.).
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, 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 u Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

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 uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023),

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

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) kojima se detaljno određuju geomehničke 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 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,
- 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 zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
- u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
- kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,



- vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
- vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
- 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, 146/21 i 3/23)) 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).

#### **Mjere zaštite na radu**

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 („Službeni list CG”, br.34/14 i 044/18).

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**

**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 proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

#### **Zaštita zemljišta**

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

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



### **Zaštita osjetljivih 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 m<sup>2</sup>;

• 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 broj 03-D-1969/2 od 11.06.2024.god. izdat od strane Agencije za zaštitu životne sredine.**

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Prema grafičkom prilogu br. 10 – *Hortikulturno rješenje*, na predmetnoj urbanističkoj parceli planirano je privatno zelenilo.  
Privatno uređeno zelenilo su dvorišta i baše.

**Uvećanje zelenila u privatnim prostorima**

Uvećanje fonda zelenila u privatnim prostorima zavisi od podsticanja lokalnog stanovništva i institucija na uređivanje i održavanje zelenih površina u okviru sopstvenih parcela. Takođe se povećanje zelenog fonda može ostvariti aktiviranjem i ozelenjavanjem terasa i ravnih krovova.

Planiranje novih sadržaja treba ostvariti integralno sa potrebom za ostvarenjem adekvatne zastupljenosti zelenila u njima. U tom smislu je poželjno ostvarivanje određenih standarda zastupljenosti zelenih površina u odnosu na izgrađene i popločane površine na parceli.

**Ograđivanje**

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 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 ogradi 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 nasleđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;

Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasleđa i mogućnost njihove primene u ovom okruženju;

Aktivnosti koje predstavljaju pretnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su:

Izgradnja stambenih, poslovnih i drugih objekata, koji mogu da svojim izgledom, gabaritom, oblikom, ili na drugi način umanje vrijednosti, značaj ili autentičnost zaštićenog objekta ili njegove okoline;

Određivanje namena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.).



Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području u cilju očuvanja identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu.

**Zaštita arheoloških lokaliteta podrazumijeva sljedeće mjere:**

Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gde se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze;

Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze.

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).

**12. USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

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.

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).

**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 tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.



17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	<p>Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 13 - <i>Vodovod i kanalizacija</i>.</p> <p><b>Akt tehničkih uslova broj 01-4024/2 od 20.06.2024.god. izdat od strane „Vodovod i kanalizacija“ DOO, Opština Budva.</b></p>
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	<p>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.</p> <p><b>Aktom broj 06-333/24-4624/3 od 30.05.2024.god. ovo Ministarstvo se obratilo Sekretarijatu za komunalno-stambene poslove, Opštine Budva sa zahtjevom za izdavanje tehničkih saobraćajnih uslova.</b></p>
17.4	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ( "SI list CG", br.40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( "SI list CG", br.33/14)</li> <li>-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)</li> <li>-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)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.52/14)</li> </ul> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul>



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 ("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	<b>127.4</b>	<b>127.8</b>	<b>127.9</b>
Površine urbanističkih parcela	680.73 m <sup>2</sup>	322,64 m <sup>2</sup>	306.18 m <sup>2</sup>
Maksimalna površina pod objektom	408.44 m <sup>2</sup>	193.58 m <sup>2</sup>	183.71 m <sup>2</sup>
BRGP	2382.56m <sup>2</sup>	774.34 m <sup>2</sup>	734.83 m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks zauzetosti	0.60	0.60	0.60
Maksimalni indeks izgrađenosti	3.50	2.40	2.40
Slobodne (neizgrađene) površine	272.29m <sup>2</sup>	129.06m <sup>2</sup>	122.47m <sup>2</sup>
Maksimalna spratnost objekta	P+5	P+3	P+3

**Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

**Rješavanje mirujućeg saobraćaja**

Potrebno broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i druge izgradnje na jedno parking mjesto po djelatnostima iznose:

**Stanovanje**

Namjena	1 parking mjesto
Trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
Stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine

Površine za parkiranje putničkih vozila su od asfalt betona ili betonskih ploča. Pri izradi tehničke dokumentacije neophodno je primijeniti odredbe iz ovog pravilnika koje se odnose na parking mjesta kao i na pješačke prelaze i prilaze objektima.



Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list Crne Gore", br. 09/12).

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

#### **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. Ovde 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 doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-naseljskog ambijenta.

#### **Odnos prema okruženju**

Savremena svjetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredjeljenja 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, sugeriše se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

#### **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 namenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i:

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte);
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata;
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namjene 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 namenjene 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 i
- 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 unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem 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 stepena 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 primena 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 primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

Naseljacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u naseljskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Distinkcija po nameni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta naseljskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Objekti u samom centru naselja namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera naseljske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter naseljskog centra. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u naseljskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola-objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u naseljskom okruženju.

Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni



	<p>komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.</p>
	<p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b></p>
	<p>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, sugeriše se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu 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><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direkciji za inspekcijski nadzor</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>
	<p><b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p> <p>Branka Nikić Nataša Đuknić <i>[Signature]</i></p>
	<p><b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></p> <p>Branka Nikić</p> 
	<p><b>PRILOZI</b></p>
	<p>-Grafički prilozi iz planskog dokumenta</p> <p>-Akt broj 03-D-1969/2 od 11.06.2024.god. izdat od strane Agencije za zaštitu životne sredine;</p> <p>-Akt tehničkih uslova broj 01-4024/2 od 20.06.2024.god. izdat od strane „Vodovod i kanalizacija“ DOO, Opština Budva.</p>



1.0 AŽURIRANA KATASTARSKO  
-TOPOGRAFSKA PODLOGA SA  
GRANICOM PLANA

R 1:1000







































2.1. POSTOJEĆE STANJE  
SA GRANICOM PLANA

R 1:1000



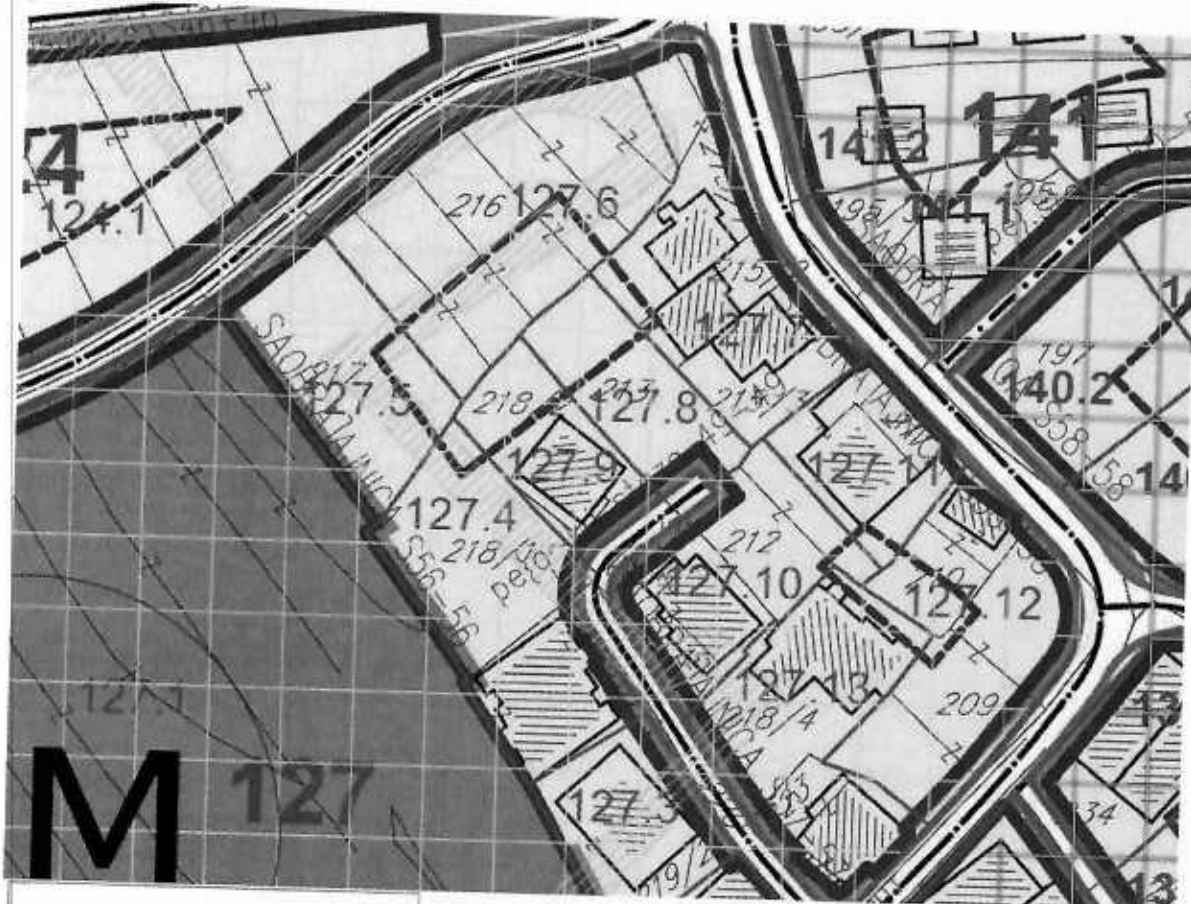


## FUNKCIONALNA STRUKTURA

-  AUTO-KAMP
-  TURISTIČKI KOMPLEKSI
-  HOTEL
-  HOTELSKI KOMPLEKS
-  SMEŠTAJNI KOMPLEKSI - ODMARALIŠTA
-  SMEŠTAJNI KOMPLEKSI - APARTMANI
-  STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA  
SA UGOSTITELJSTVOM
-  STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA
-  STANOVANJE APARTMANSKO
-  STANOVANJE VIKEND
-  CRKVA
-  ŠUME
-  ŠUMSKI POJAS U OKVIRU PARCELE
-  MASLINJACI
-  UREDJENE ZELENE POVRŠINE
-  ZELENE POVRŠINE - MAKIJA
-  NEUREĐENE ZELENE POVRŠINE
-  LETNJA POZORNICA
-  AKVA-PARK
-  BAZEN
-  POTOK/REKA
-  SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
-  GRANICA BLOKA
-  GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO
-  SPORTSKI TERENI
-  JAVNO-KOMUNALNO PREDUZEĆE
-  RASADNIK
-  DEČIJE IGRALIŠTE
-  POŠTA
-  KAMP
-  NEIZGRAĐENO
-  TRGOVINSKO-UGOSTITELJSKI OBJEKTI
-  PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI U FUNKCIJI STANOVANJA
-  PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI







### 5.0. DETALJNA NAMENA POVRŠINA

R 1:1000

#### LEGENDA:

- GRANICA PLANA
  - GRANICA PPPN ZA MOREKO DOBRO
  - KATASTARSKA PARCELA
  - REGULACIONA LINJA
  - GRANICA PODBLOKOVA
  - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
  - OZNAKA BLOKOVA
  - OZNAKA PODBLOKOVA
  - OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
  - RMA
  - POTOK
  - MORE
  - PLAŽA
  - ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
  - NATKROVNI DEO MAGISTRALNOG PUTA
  - ZELENA GALERIJA
  - TROTOARI
  - PESAČKI MOSTOVI I PASARELE
- USLOVI GRADENJA :**
- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINJA
  - UNUTRAŠNJA ORJENTACIONA LINJA GRAĐENJA
  - ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

#### RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

- Jednoperodčno stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
- višeporedno stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
- apartmansko stanovanje
- STANOVANJE SA POSLOVNIH I KOMERCIJALNIH SAORŽAJIMA I USLUGAMA
- KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
- HOTELSKI KOMPLEKSI - (povlatni, kongresni, predčini)
- TURISTIČKI I SMEŠTAJN KAPACITETI  
- (apartmani, hoteli, pansioni, vile, kufelji)
- UGOSTITELJSKI KAPACITETI -  
(restorani, bifei, bistroi, picerije, kafei, taverne, diskoteke, pivnice...)
- KONGRESNE SADRŽAJI
- SMEŠTAJN KAPACITETI SA UGOSTITELJSKIM I  
KULTURNO-ZABAVNIM SADRŽAJIMA
- OBJEKTI DRUŠTVENOG STANDARDA
- VERSKI OBJEKTI
- SPORTSKO-REKREATIVNI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI
- UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- ŠUMA
- JAVNA GRADSKA BARAŽA
- JAVNA GRADSKA BARAŽA SA KOMERCIJALNIH I STAMBENIH SADRŽAJIMA
- KOMUNALNE SLUŽBE
- 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 sadržajem, poslovno-atambene zone)
- Površine za turistička naselja i hotele

## DRUŠTVENI CENTRI

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

## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA gup

- Planirane trase brze obilaznice (u skladu sa konformnim datum u PPGU)
- Magistralni putevi
- Planirane gradske obilaznice
- Interne obilaznice - postojeće i planirane
- Sabirne i atambene saobraćajnice (saobraćajnice I i II reda)
- Pešačke staze (šetališta)
- ZONE POD ZAŠTITOM
- ZONA LUKE gup

## KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

- P. javni parkovi i šetališta
- G. državni objekti i zgrade
- R. poslovni sadržaj objekata
- V. vrtoglavci
- KS. komunalni objekti
- PS. poslovni sadržaj objekata
- IS. vrtoglavci
- Površine za sport i rekreaciju sa turističkim sadržajima (sportski centri, golf tereni, akva park i wellness centri itd.)
- Gradske šume i parkovi (naseljsko zelenilo)
- Zelenilo van naselja
- Zaštitne šume (zaštitno zelenilo)
- Plaže
- Reke

## GRANICA PLANA

## GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

## KATASTARSKA PARCELA

## POSTOJEĆI OBJEKTI





**6.0. FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA  
SAOBRAĆAJA SA ZONAMA ZA  
SMEŠTAJ VOZILA**

R 1:1000



<b>KOLSKI SAOBRAĆAJ</b>		<b>PEŠAČKI SAOBRAĆAJ</b>	
	MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA <i>gradska magistrala</i>		PEŠAČKE STAZE
	REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA		ŠETALIŠTE
	GRADSKA MAGISTRALA - OSILAŽNICA		PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	TUNEL		ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	SABIRNA SAOBRAĆAJNICA	<b>MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ</b>	
	PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA	<i>javno zemljište</i>	
	PRISTUPNA INTEGRISANA SAOBRAĆAJNICA		NOVOPLAZIRANA NADZEMNA JAVNA GARAŽA
	KRUŽNA RASKRŠNICA		LINJSKA PARIKING MESTA
	GALERIJA	<i>ostalo zemljište</i>	
			MOGUĆI PROSTOR ZA SMEŠTAJ VOZILA - PLOVNIŠKI PARKINZI - PODZEMNE GARAŽE
<b>LEGENDA:</b>			
	GRANICA PLANA		RIVA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO		POTOK
	KATASTARSKA PARCELA		MORE
	GRANICA PODBLOKOVA		PLAŽA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA
<b>43</b>	OZNAKA BLOKOVA		
<b>106D</b>	OZNAKA PODBLOKOVA		
<b>123.5</b>	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		





**LEGENDA:**

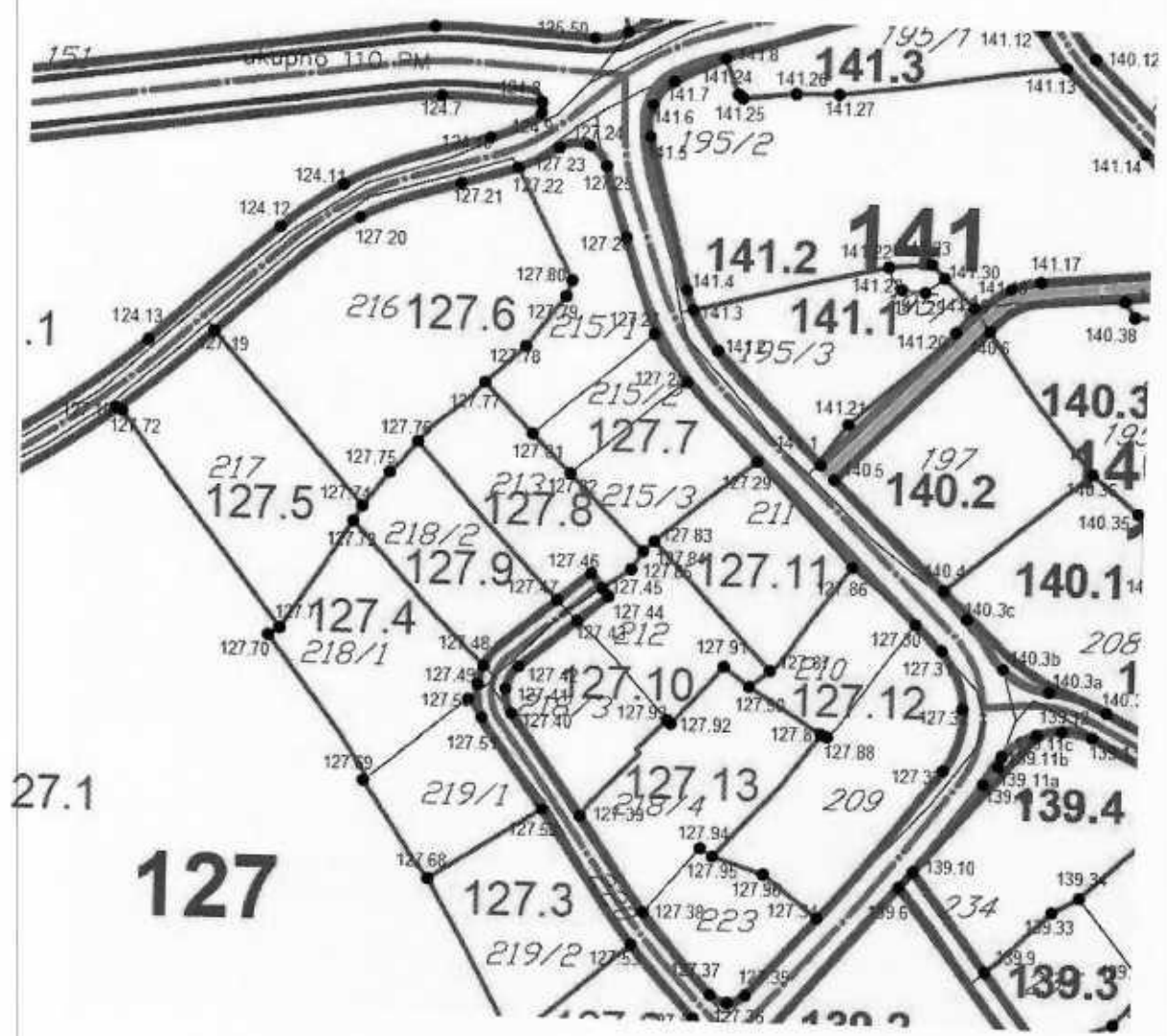
	GRANICA PLANA		OŠOVINA KOLOVOZA
	GRANICA PIPPINZA MORSKO DOBRO		MICA KOLOVOZA
	KATASTARSKA PARCELA		TROTOAR
	REGULACIONALNIJA		PARKING
	GRANICA PODBLOKOVA		PEŠAČKA STAZA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		NADZEMNA JAVNA GARAŽA
<b>43</b>	OZNAKA BLOKOVA		TUNEL
<b>106D</b>	OZNAKA PODBLOKOVA		PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
123.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		ORIJENTACIONA POZICIJA PARCELE
● 43.23	GEODETSKO-ANALITIČKE TAČKE		NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA ZELENA GALERIJA
	RVA		
	POTOK		
	MORE		

7.0. NACRT PARCELACIJE

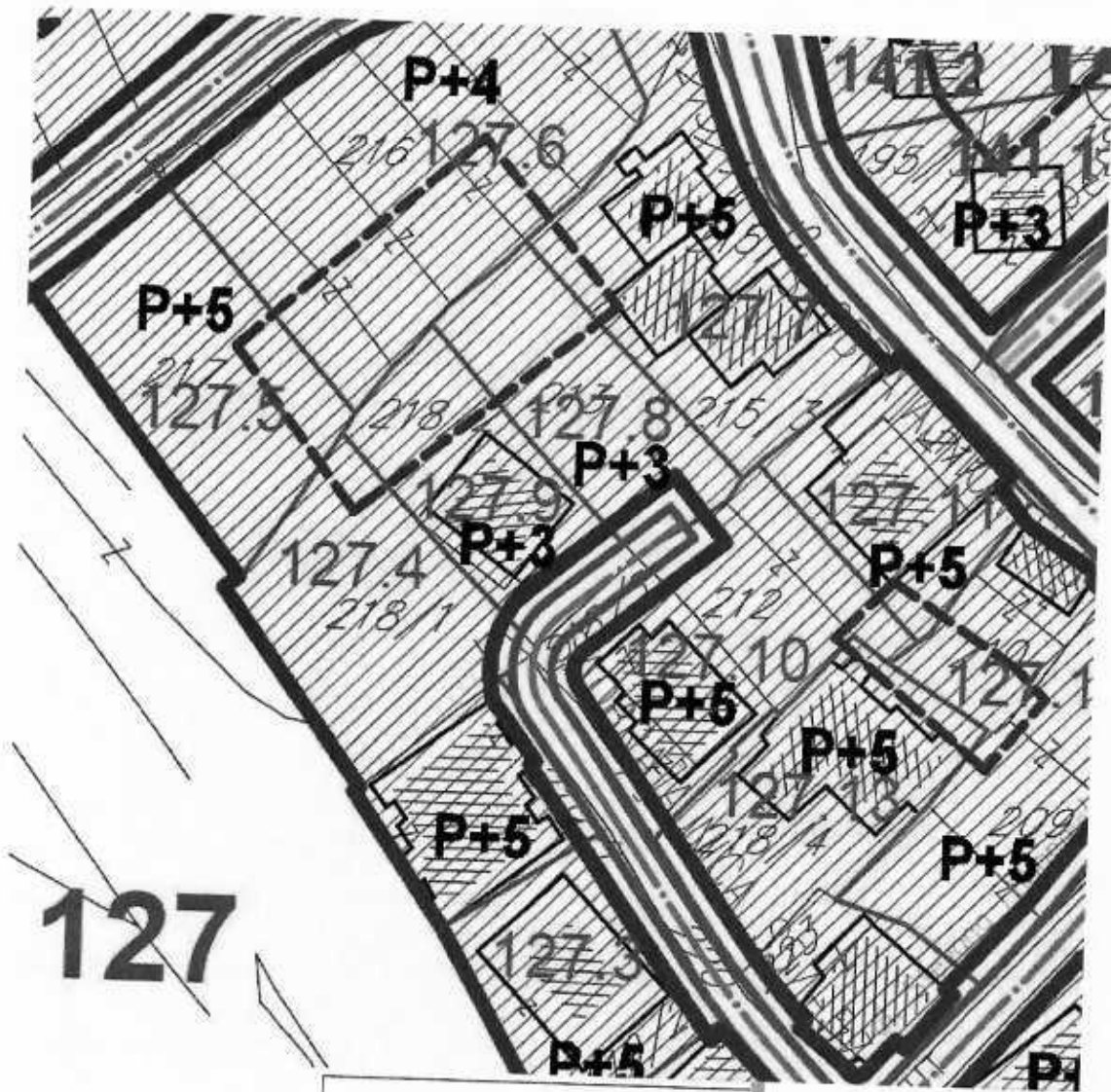
R 1:1000

127.45	6573271.7378	4682648.1929
127.46	6573270.3196	4682649.9374
127.47	6573266.1710	4682646.5598
127.48	6573257.2642	4682638.3219
127.49	6573256.6008	4682636.0374
127.50	6573255.4200	4682634.1900
127.51	6573257.1937	4682631.9526
127.52	6573264.9899	4682620.8281
127.53	6573276.5340	4682604.5036
127.54	6573284.4290	4682595.8035
127.55	6573284.4444	4682591.7150
127.56	6573271.9212	4682578.1977
127.57	6573266.1312	4682571.1627
127.58	6573259.8822	4682549.0339
127.59	6573252.7787	4682536.1384
127.60	6573235.2800	4682531.3400
127.61	6573221.7100	4682527.8900
127.62	6573216.0300	4682536.1400
127.63	6573223.2300	4682534.3000
127.64	6573170.1300	4682593.5800
127.65	6573269.5700	4682579.5600
127.66	6573270.4200	4682580.3500
127.67	6573262.0600	4682592.4700
127.68	6573250.9800	4682611.9300
127.69	6573242.6400	4682623.8200
127.70	6573230.3200	4682641.4000
127.71	6573231.7100	4682642.3100
127.72	6573211.3700	4682668.1966
127.73	6573240.5420	4682655.4973
127.74	6573241.6120	4682657.3673
127.75	6573244.8820	4682661.5973
127.76	6573248.3220	4682665.4773
127.77	6573256.4700	4682673.0800
127.78	6573261.4200	4682677.7500
127.79	6573266.2500	4682683.9500
127.80	6573266.9300	4682685.8900
127.81	6573262.5600	4682666.8500
127.82	6573267.3620	4682662.0773









**8.0. NIVELACIONO REŠENJE**  
R 1:1000

**LEGENDA:**

- GRANICA PLANA
- GRANICA PFPPIPI ZA MORSKO DOBRO
- KATASTARSKA PARCELA
- REKOLACIONA LINJA
- GRANICA PODBLOKOVA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA BLOKOVA
- OZNAKA PODBLOKOVA
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- RIVA
- POTOK
- MORE
- PLAŽA

- ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA
- NATRIVRSKI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- OSOVNA KOLOVOZA
- IVICA KOLOVOZA
- TROTOAR
- PARKING
- PEŠAČKA STAZA
- NADZEMNA JAVNA GARAŽA
- TUNEL
- PEŠAČI MOSTOVI I PASARIELE

- USLOVI GRADENJA :**
- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINJA
  - UNUTRAŠNJA ORIENTACIONA LINJA GRADENJA

- GABARITI :**
- POSTOJEĆI OSJEKTI
  - ORIENTACIONI PO DIMENZIJAMA

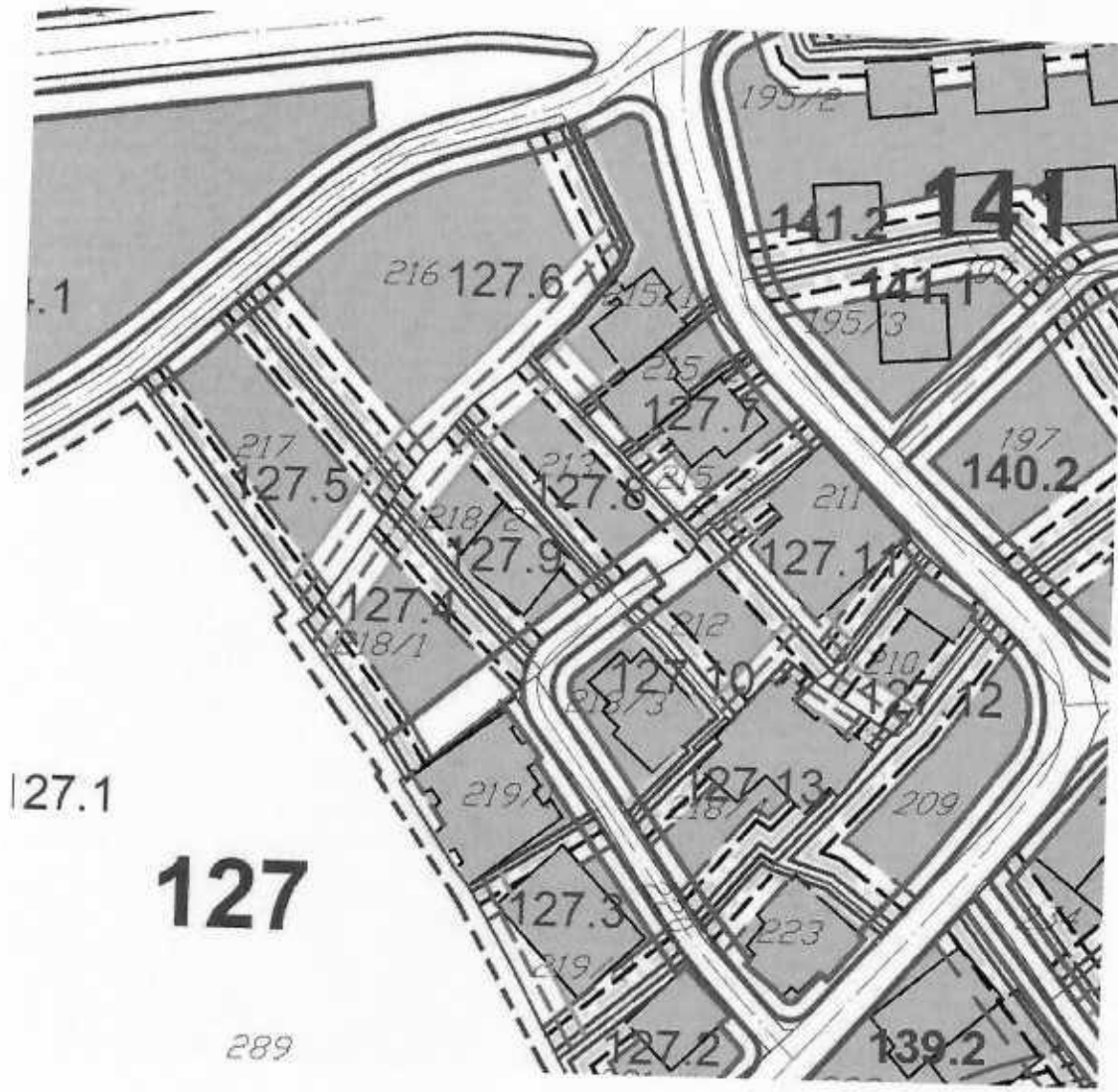
- ETAŽE :**
- P PRIZEMLJE
  - Mz MEZANIN
  - (n) BROJ (n) 1, 2, 3... NADZEMNE ETAŽE (SPRATNO I POTKROVLJA)

NAPOVED:  
OSTRAN POVRATA I SVI USKOVI PODBLOKOV I STAZA  
NE ULAZE U BRUTO PLOŠTINE I GRADNINSKI PLOŠTINE

JADRAN







- LEGENDA:**
- GRANICA PLANA
  - GRANICA PIVKIN ZA MORSKO DOBRO
  - RIVA
  - POTOK
  - MORE
  - PLAŽA
  - KATASTARSKA PARCELA
  - POSTOJEĆI OBJEKTI
  - REGULACIONA LINIJA
  - GRANICA PODBLOKOVA
  - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

- 43** OZNAKA BLOKOVA
- 106D** OZNAKA PODBLOKOVA
- 123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- OSOVNA LIČE
- IMCA KOLIČOŽA
- OSOVNA PEŠAČKE STAZE
- IMCA PEŠAČKE STAZE
- ORIJENTACIONA POZICIJA PARCELA
- NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- ORIJENTACIONI PO ODMERJENJIMA

- GRADJEVINSKE LINIJE**
- GLAVNA PREDNJA GRADJEVINSKA LINIJA
  - BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA (front granice parceli)
  - 1. BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA ( 25-100m od granice parceli)
  - 2. BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA ( 100-200m od granice parceli)
  - 3. BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA ( 200-300m od granice parceli)
  - 4. BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA ( preko 300m od granice parceli)
  - ZADNJA GRADJEVINSKA LINIJA
  - PRINCIPALNA ZADNJA GRADJEVINSKA LINIJA (100-200m od granice parceli)
  - OPTIMALNA ZADNJA GRADJEVINSKA LINIJA (200-600m od granice parceli)
  - ZONA GRADENJA DEFINISANA PRAVLIPOM REGULACIJE
  - POTENCIJALNA ZONA GRADENJA
  - UNUTRASNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRADENJA

**9.0. REGULACIONO REŠENJE**

**R 1:1000**










R 1:1000



**ZELENE POVRŠINE :**

-  JAVNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE
-  PRIVATNO ZELENO
-  ŠUMA

-  GRUPACIJE DRVEĆA
-  DRVOREDI PALMI
-  DRVOREDI CEMPRE SA
-  DRVOREDI LINTOPADA

-  IGRALISTE
-  DEČJA USTANOVA

**KOMUNALNE POVRŠINE :**

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

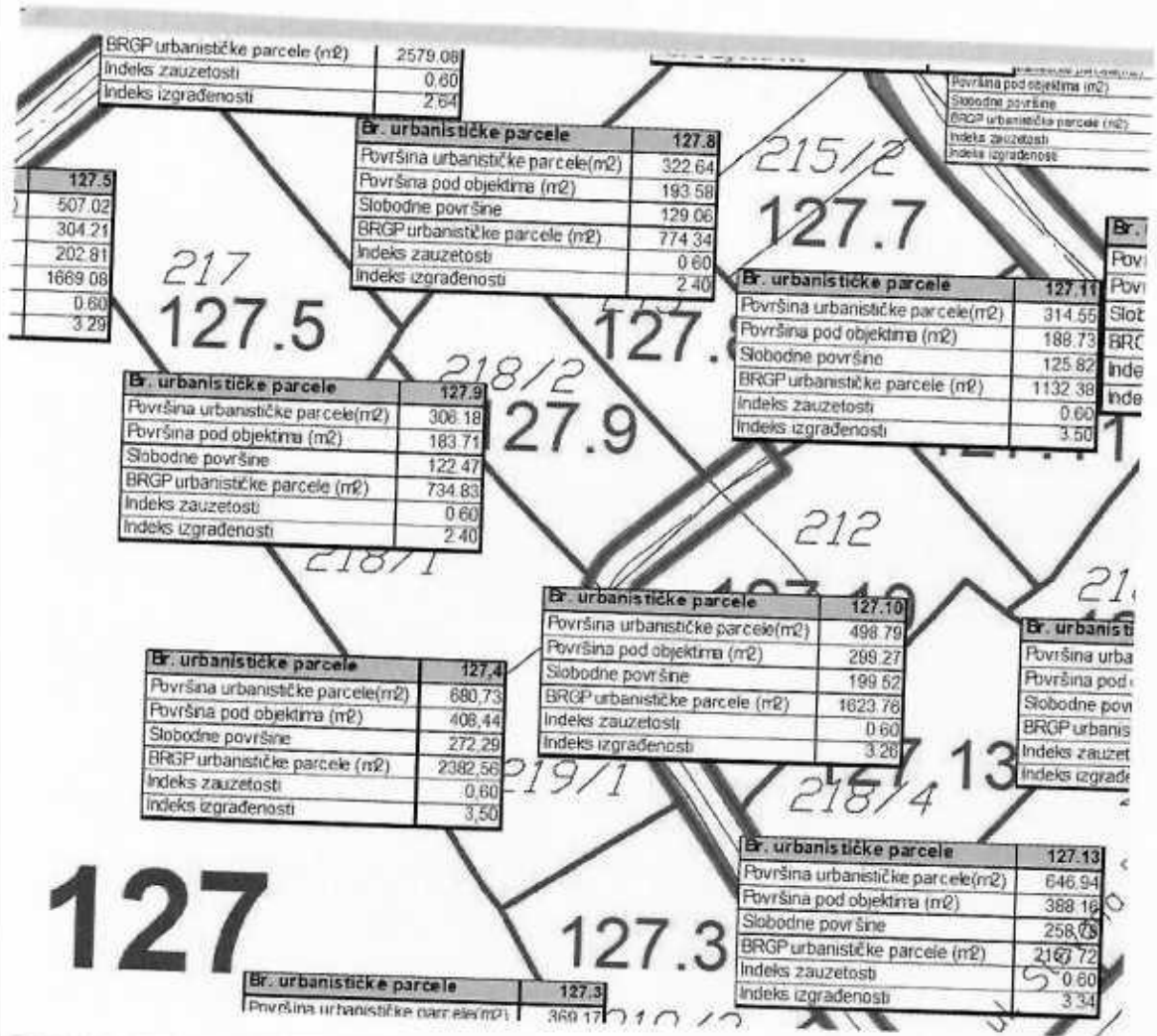
**LEGENDA:**

-  GRANIČNA LINIJA
-  GRANIČNA PIPPI ZA MORNO DOBRO
-  KATASTRARSKA PARCELA
-  REGULACIONA LINIJA
-  GRANIČNA PODBLOKOVA
-  GRANIČNA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA BLOKOVA
-  OZNAKA PODBLOKOVA
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
-  UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA ORAĐENJA
-  ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA
-  POTOK
-  MORE



10.0. HORTIKULTURNO REŠENJE

R 1:1000



**LEGENDA:**

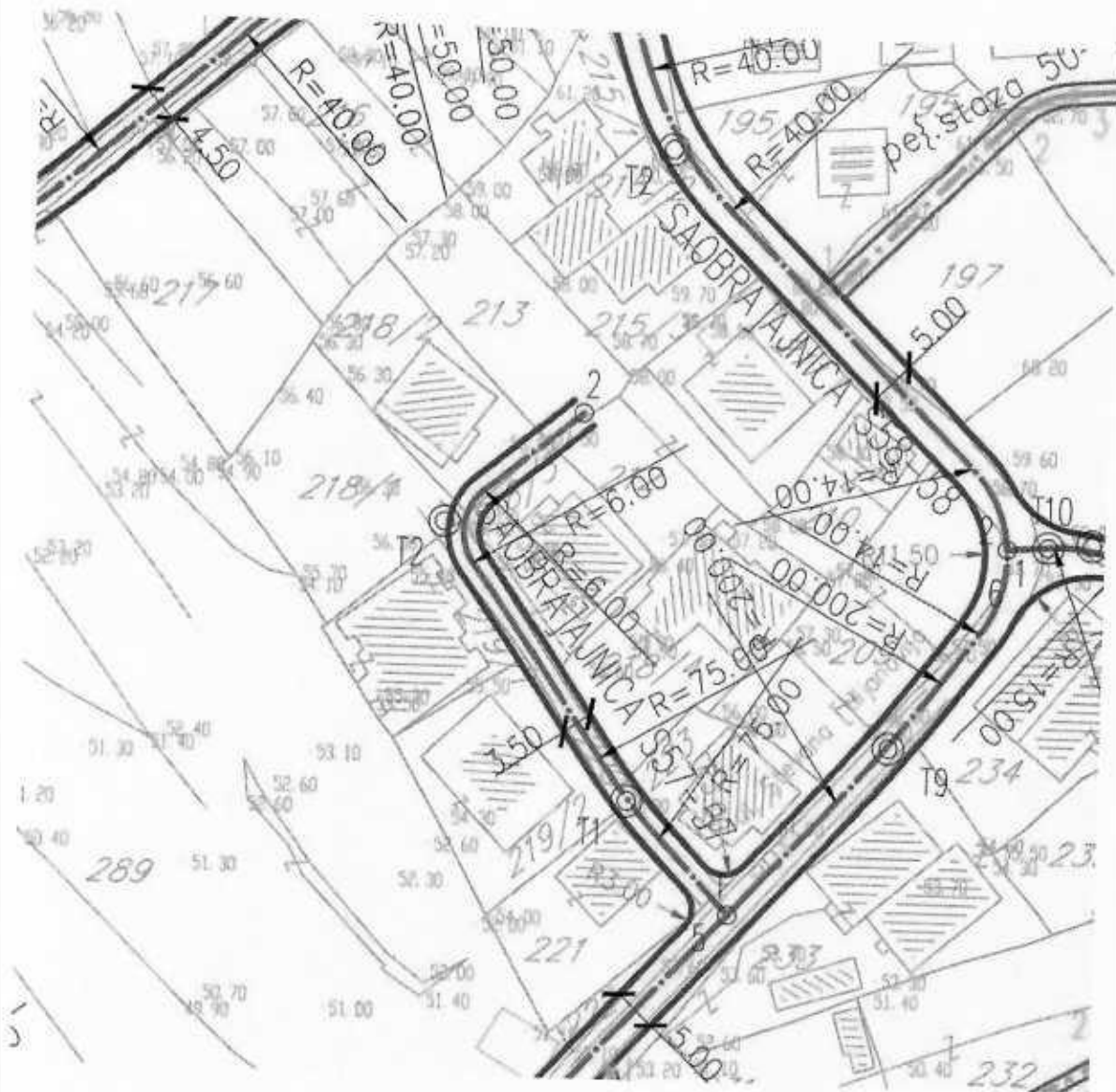
- |              |                              |  |   |
|--------------|------------------------------|--|---|
|              | GRANICA PLANA                |  | ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA                   |
|              | GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO |  | NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA -ZELENA GALERIJA |
|              | KATASTARSKA PARCELA          |  | OSOVINA KOLOVOZA                                  |
|              | REGULACIONA LINIJA           |  | IMCA KOLOVOZA                                     |
|              | GRANICA PODBLOKOVA           |  | PEŠAČKA STAZA                                     |
|              | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |  | NADZEMNA JAVNA GARAŽA                             |
| <b>43</b>    | OZNAKA BLOKOVA               |  | TUNEL   |
| <b>106D</b>  | OZNAKA PODBLOKOVA            |  | PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE                        |
| <b>123.5</b> | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE  |  |   |
|              | RIVA                         |  |   |
|              | POTOK                        |  |   |
|              | MORE                         |  |   |
|              | PLAŽA                        |  |   |

**11.0. URBANISTIČKI POKAZATELJI  
INDEKS IZGRAĐENOSTI I  
INDEKS ZAUZETOSTI**

**R 1:1000**







R 1:1000





VODOVODNA I KANALIZACIONA  
MREŽA I OBJEKTI

POSTOJEĆE POSTOJEĆE POSTOJEĆE PLANIRANO  
-dva- -dva- za  
po post. stan.

	REGIONALNI VODOVOD
	VODOVOD
	KIŠNA KANALIZACIJA
	KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA

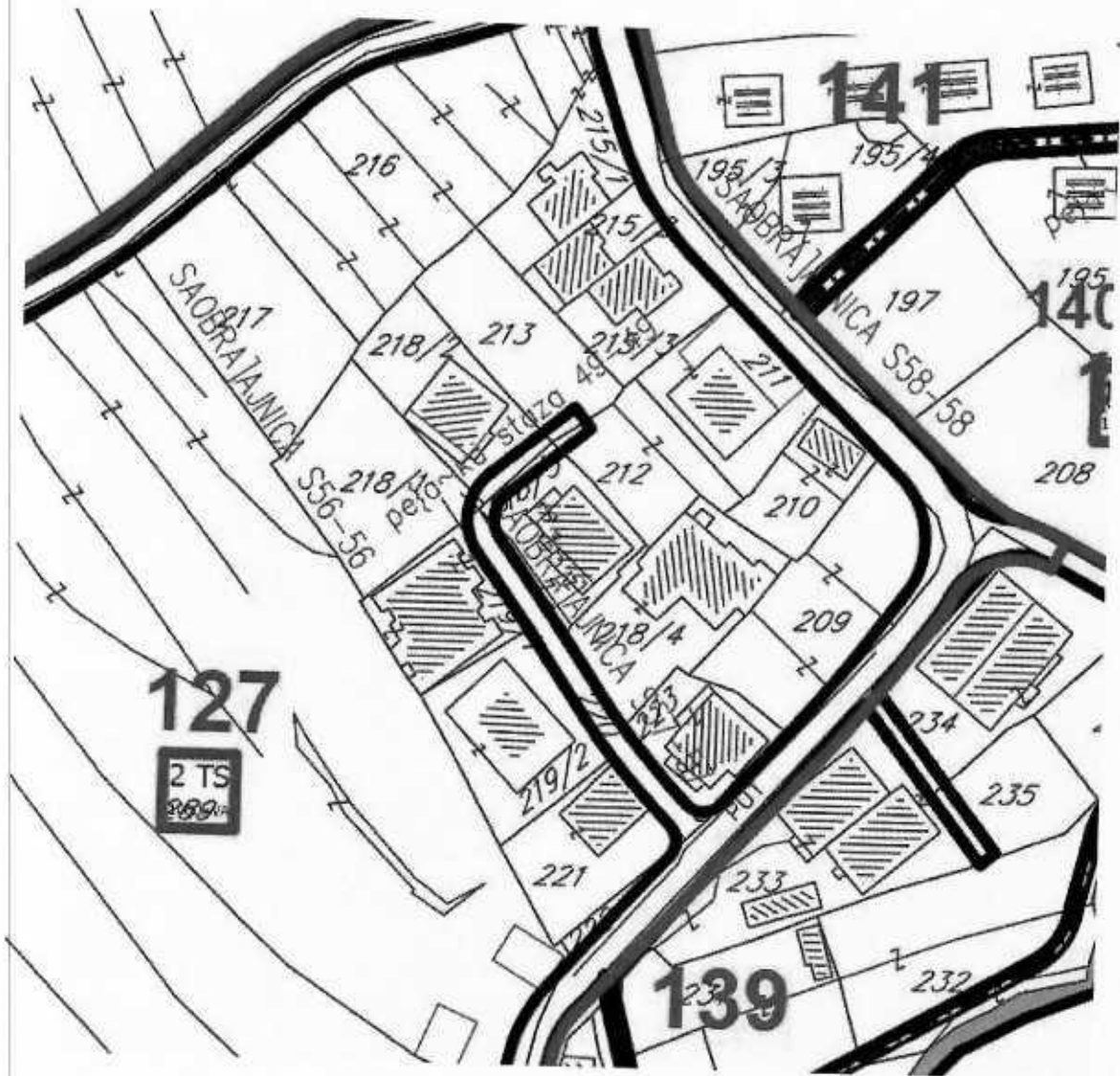
	KANALIZACIONA CRPNA STANICA
	REZERVOAR
	CRPNA STANICA ČISTE VODE
	POSTROJENJE ZA PRIPRADU VODE
	POSTROJENJE ZA PRIPRADU OTPADNE VODE

13.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA  
VODOVODNA I KANALIZACIONA  
MREŽA I POSTROJENJA

R 1:1000







**LEGENDA**

- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRU
- KATAstarska PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POTOK
- MORE
- NATRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
- PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

**POSTOJEĆE**



**PLANIRANO**

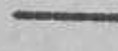
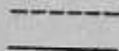


TS 35/10(20) kV

TS 10(20)/0,4 kV



BROJ TS 10(20)/0,4kV U B. OKU



PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV

PODZEMNI EL. VODOVI 10kV



PODZEMNI EL. VODOVI 10(20) + I W+1,0










**14.0. INFRASTRUKTURNAREŠENJA  
ELEKTOENERGETSKA 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
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

LEGENDA:

- | POSTOJEĆE   | PLANIRANO   |                                      |
|---|---|--------------------------------------|
|  |   | PTT (AUTOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA) |
|  |   | UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI       |
|  |  | TAJNA STANICA                        |
|  |  | TK KANALIZACIJA                      |
|   |  | TK KANALIZACIJA (PROŠIRENJE)         |
|   |  | TK KABR + KDS                        |
|   |  | UNUTRAŠNJI KLJUČE IZVOD              |

**15.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA  
TELEKOMUNIKACIONA MREŽA  
I POSTROJENJA**

R 1:1000







Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-1969/2

Planirica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Broj:	CG-133/24-4624/2
Podgorica, 11.06.2024. godine	

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

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1969/1 od 07.06.2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-4624/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novih objekata jednopородičnog stanovanja sa smještajnim kapacitetima na urbanističkim parcelama 127.4, 127.8, i 127.9 u bloku 127, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore“, br. 01/09), opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Gracun Vidi iz Budve, sledeće obavještavamo vas sledeće:

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

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



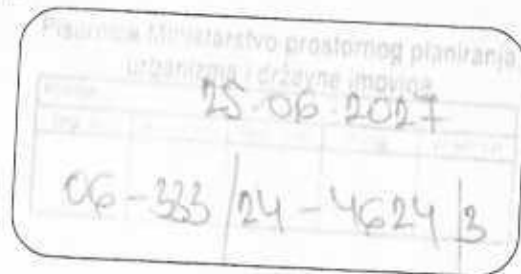
AGENCIJA ZA  
ZAŠTITU ŽIVOTNE  
SREDINE  
CRNE GORE

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



D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA  
Sektor za planiranje i projektovanje  
Trg Sunca br. 1, Budva  
Centrala: +382 33 403 304  
Sektor PR i OI: +382 33 403 484  
[www.vodovodbudva.me](http://www.vodovodbudva.me)



Broj: 01- \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/24-4624/4 od 30.05.2024.godine (naš broj 01-4024/1 od 10.06.2024. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Gracun Vido**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 218/1, 218/2, 219/1 i 213, Katastarska opština: Bečići, Urbanistička parcela: 127.4 127.8 127.9, blok 127, DUP Bečići, nacrtom UT uslova predviđeno građenje objekta namjenjenog za apartmansko stanovanje.

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

- Postojeći objekti na predmetnim parcelama su priključeni na vodovodnu mrežu.
- Za planiranu gradnju, mjesta priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu su određena na lokacijama (Č0 i RO0).
- Predmetna lokacija nije kvalitetno komunalno opremljena kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. 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.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Hidrostatički nadpritisk u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 3 bara.

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 nacrta UT uslova broj 06-333/24-4624/4

Obrada,

Služba za planiranje i projektovanje,

Sektor za planiranje i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Momir Tomović

Mladen Lakčević

VOB 15-03





- Postojeći vodovod PeHD 63 mm
- Mjesto priključka na vodovod
- Postojeću vodomjernu šahtu izmjestiti na maksimum 1m od iza UP u pravcu mjesta priključka
- Postojeći vodomjer br. 3614278/A 3/4"
- Postojeća fekalna kanalizacija
- Mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju

Datum: 18.06.2024  
 Obradio: