



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Broj: 06-332/24-551/7

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

Podgorica, 25.04.2024.godine

„NIS PETROL“ A.D. – BEOGRAD  
- Mina Jovović -

**PODGORICA**  
Bulevar Džordža Vašingtona 116  
stan 13, sprat 1

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-332/24-551/7 od 25.04.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UP 10.3, BLOK 10B, u okviru površina hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 01/09), opština Budva.


Dostavljeno:

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

MINISTAR  
Janko Odović

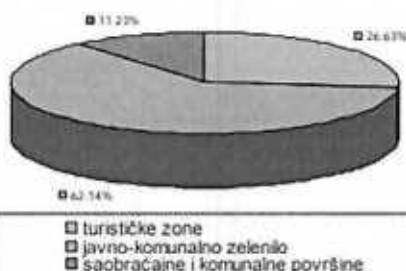


## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

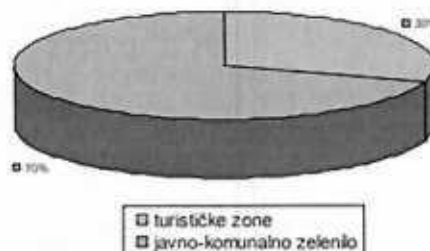
1.	<p><b>Broj: 06-332/24-551/7</b>  <b>Podgorica, 25.04.2024. godine</b></p>		<p>Crna Gora</p> <p>Ministarstvo prostornog  planiranja, urbanizma i  državne imovine</p>
2.	<p>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva „NIS PETROL“ AD iz Beograda, izdaje:</p>		
3.	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>		
4.	<p>za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli <b>UP 10.3, BLOK 10B</b>, u okviru površina hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), opština Budva.</p>		
5.	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>„NIS PETROL“ AD iz Beograda</b></p>	
6.	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>		
	<p>Katastarske parcele 434/2 i 434/1 KO Bečići nalaze se u obuhvatu plana DUP-a „Bečići“, opština Budva.</p> <p><i>Plan</i>  Prema grafičkom prilogu br.1.0 – „Ažurirana katastarsko-topografska podloga sa granicom plana“, na predmetnoj lokaciji evidentirani su postojeći objekti.</p> <p><i>Katastarska evidencija</i>  Prema listu nepokretnosti 590 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je:  - na katastarskoj parceli 434/2 KO Bečići, dvorište, površine 896 m<sup>2</sup></p> <p>Prema listu nepokretnosti 21 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je:  - na katastarskoj parceli 434/1 KO Bečići, dvorište, površine 500 m<sup>2</sup>  - na katastarskoj parceli 434/1 KO Bečići, neplodna zemljišta, površine 30051m<sup>2</sup>  - na katastarskoj parceli 434/1 KO Bečići, broj zgrade 1, hotel, površine u osnovi 2179 m<sup>2</sup>, spratnosti P+3  - na katastarskoj parceli 434/1 KO Bečići, broj zgrade 2, pomoćna zgrada u privredi, površine u osnovi 19 m<sup>2</sup>, prizemne spratnosti</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na katastarskoj parceli 434/1 KO Bečići, broj zgrade 3, pomoćna zgrada u privredi, površine u osnovi 24 m<sup>2</sup>, prizemne spratnosti</li> <li>- na katastarskoj parceli 434/1 KO Bečići, broj zgrade 4, pomoćna zgrada u privredi, površine u osnovi 25 m<sup>2</sup>, prizemne spratnosti</li> </ul>
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<p>Prema grafičkom prilogu broj 5.0 „Detaljna namjena prostora“, predmetna urbanistička parcela je pretežne namjene površine za <b>turistička naselja i hotele</b>, a dopunske – <b>hotelski kompleksi (poslovni, porodični, kongresni)</b>.</p> <p><b>Objekat na UP 10.3 u BLOKU 10B rekonstruisati do maksimalnih parametara koji su dati Planom.</b></p> <p><b>Kvart 3 - BLOK 7A, 7B, 7C, 8A, 8B, 10A, 10B</b> Planirano je zaokruženje zone hotelskih kompleksa u središnjem obalnom dijelu Bečića.</p> <p><b>Osnovnu namjenu</b> prostora čine: površine za turističko naselje i hotele, komunalni objekti i površine (crkveni objekti) i naseljsko zelenilo.</p> <p><b>Dopunskom namjenom</b> prostora predviđaju se: hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), uređene zelene površine.</p> <p><b>U okviru ovog kvarta moguće je smjestiti sljedeće sadržaje kao prateće funkcije:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- u okviru zone hotelskih kompleksa - poslovno trgovački i uslužni sadržaji: poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biroji), lokali (prodavnice mješovite i specijalizovane robe, butici, saloni, servisi), kongresne sale, poslovni apartmani; u zoni uz magistralu predviđeni su lokali i konobe;</li> <li>- smještajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: u zoni uz magistralu – pansionski smještaj, apartmanski smještaj, velnes centri, teretana, fitnes; u okviru hotelskih kompleksa – velnes centri, teretana, otvoreni/zatvoreni sportski tereni, bazeni, klubovi, biznis klubovi,</li> <li>- turističko-ugostiteljski sadržaji: restorani, kafei, internet kafei</li> <li>- dječja i socijalna zaštita i edukacija – u okviru hotelskih kompleksa: vrtić-igračnica, zdravstvena stanica</li> </ul>

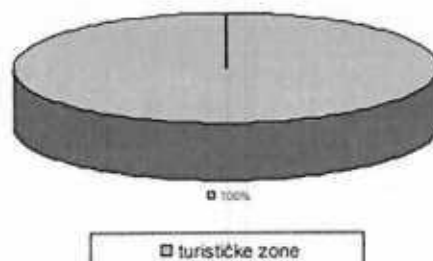
BLOK 10B-PROCENTUALNI ODNOS BRUTO POVRŠINA PO NAMENAMA



BLOK 10B-PROCENTUALNI ODNOS NETO POVRŠINA PO NAMENAMA



BLOK 10B-PROCENTUALNI ODNOS BRGP PO NAMENAMA



Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
10.3	33020.02	9991.23	39964.92	0.3	1.21	23028.79

## 7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela UP 10.3 BLOK 10B, nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva.

Urbanistička parcela UP 10.3 BLOK 10B sastoji se od kat.parcele 434/2 KO Bečići i dijela kat.parcele 434/1 KO Bečići.

	<p>Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu br. 7.0 – „Nacrt parcelacije“.</p> <p>Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.</p> <p>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.</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>OPŠTI USLOVI GRAĐENJA</b></p> <p><b>Osnovni uslovi</b></p> <p>Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksiran, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.</p> <p>Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.</p> <p>Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.) .</p> <p>Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.</p> <p>Nije dozvoljena izgradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- u zoni između građevinske i regulacione linije,</li> <li>- na zemljištu namjenjenom za javne kolske i pješačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine</li> <li>- na prostoru gde bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije – susjeda ili sigurnost susjednih zgrada</li> </ul> <p><b>Postavljanje objekata u odnosu na javne površine</b></p> <p>Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje” i „Nivelaciono rešenje”</p> <p>Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.</p> <p>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</p>

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 celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

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

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

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

- Građevinska bočna regulacija prema susjedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana 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 provetravanja 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

- odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

\*Za postojeće objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara.

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu spratnost.

## 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. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata".

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 prilogima 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 objekta,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

### Urbanistička parcela

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

### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti - 3,0 m
  - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.
- Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- Kota prizemlja je:
  - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
  - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

	<p><b>Izgradnja na parceli</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih I podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu. Podrum i suterен mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.</li> <li>• Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.</li> <li>• Krovovi mogu biti ravni I preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.</li> <li>• Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene, namjene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.</li> <li>• Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)</li> </ul> <p>Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).</li> <li>•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).</li> <li>•Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18)</li> </ul>
8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika</b></p> <p>Obezbjeđenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,</li> <li>• da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života, prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina.</li> </ul> <p>Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda.</p> <p>Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:</p>



1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:
  - 1.2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,
  - 1.3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom,
2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno članu 5 Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,
4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),
5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada
8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjernih gravitacionih voda,
14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeka i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,

17. vodovodnu i kanalizacionu 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,

18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),

19. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,

20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta.

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.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

**Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje,  
Broj:30-236/24-552/2 od 19.02.2024. godine.**

	<p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p> <p><b>Mjere zaštite na radu</b></p> <p>Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p><b>Zaštita zemljišta</b></p> <p>Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se mjerama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamjenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;</li> <li>• 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;</li> <li>• Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05) sa Planom mjera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mjera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.</li> </ul> <p><b>Zaštita vazduha</b></p> <p>Zaštita vazduha na prostoru DUP-a sprovodiće se kao integralni dio strategije, uslova i mreže monitoringa i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou. Planirane su mjere prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih izvora zagađivanja, mjere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;</li> <li>• Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;</li> <li>• 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;</li> <li>• Za sve objekte potencijalne izvore zagađivanja vazduha obavezan je postupak procjene uticaja pema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05).</li> </ul>

### **Zaštita voda**

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

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

### **Obavezne mjere zaštite voda:**

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

### **Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrijednosti**

Planirana namjena prostora maksimalno je vrijednovala 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 vrijednost.

### **Zaštita od buke**

Zaštita od pojave prekomjerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;</li> <li>• Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);</li> <li>• Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;</li> <li>• Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zastorom za očekivano saobraćajno opterećenje;</li> <li>• Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05).</li> </ul> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-526/2 od 20.02.2024. godine.</b></p>
10.	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>
	<p>Na predmetnoj urbanističkoj parceli nalaze se površine za sport i rekreaciju sa turističkim sadržajima (sportski centri, golf tereni, akva park i wellness centri itd.).</p> <p>Kod planiranja i izgradnje novih 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 pješačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski dijelovi (suteran 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.</p> <p>Planiranim intervencijama predvidjeti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škole. - Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dječije ustanove, objekte uprave i kulture, oko verskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rješavati vizuelne konflikte sa susjednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke.</p> <p>- U novim pješačkim zonama predvideti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rješenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima sjenke.</p>

11.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p><b>Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:</b>  Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasljeđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;  Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasljeđa i mogućnost njihove 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 namjena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.).  Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području u cilju očuvanja identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu.</p> <p><b>Zaštita arheoloških lokaliteta podrazumjeva sljedeće mjere:</b>  Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gdje se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze;  Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmjenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
12.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).</p> <p>Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.</p>

13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>								
	/								
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>								
	/								
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>								
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).								
	<b>Akt Sekretarijata za privredu Opštine Budva, broj: UPI-13-319/24-24/2 od 13.02.2024. godine.</b>								
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>								
	Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.								
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>								
17.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>								
	Potrebno jednovremeno opterećenje za stambene objekte kao i podaci o potrebnom specifičnom opterećenju za pojedine vrste objekata dati su u tabeli br.2: TABELA br. 2								
	<table border="1"> <tr> <td>objekti ugostiteljstva</td> <td>80-150 NJ/m<sup>2</sup> neto površine</td> </tr> <tr> <td>objekti poslovanja</td> <td>80-120 NJ/m<sup>2</sup> neto površine</td> </tr> <tr> <td>škole i dečje ustanove</td> <td>60-80 NJ/m<sup>2</sup> neto površine</td> </tr> <tr> <td>ostale namene</td> <td>30-120 NJ/m<sup>2</sup> neto površine</td> </tr> </table>	objekti ugostiteljstva	80-150 NJ/m <sup>2</sup> neto površine	objekti poslovanja	80-120 NJ/m <sup>2</sup> neto površine	škole i dečje ustanove	60-80 NJ/m <sup>2</sup> neto površine	ostale namene	30-120 NJ/m <sup>2</sup> neto površine
objekti ugostiteljstva	80-150 NJ/m <sup>2</sup> neto površine								
objekti poslovanja	80-120 NJ/m <sup>2</sup> neto površine								
škole i dečje ustanove	60-80 NJ/m <sup>2</sup> neto površine								
ostale namene	30-120 NJ/m <sup>2</sup> neto površine								
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:								
	<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>								
	Prema grafičkom prilogu br. 14.0 – „Elektroenergetska mreža“ na predmetnoj UP 10.3, BLOK 10B, nalazi se postojeća TS 10(20)/0,4 kV i planirana je nova 2TS 10(20)/0,4 kV.								
	Na predmetnom području, u svakom novom objektu koji se gradi ili na njegovoj parceli, prema planskom uređenju prostora, predvideti mogućnost izgradnje nove TS 10(20)/0,4 kV prema pravilima gradnje.								

	<p>Prema grafičkom prilogu br. 14.0 – „Elektroenergetska mreža“ i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt ovog ministarstva „CEDIS“-u d.o.o. - Podgorica, broj 06-332/24-551/3 od 24.01.2024. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
17.2	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 13 – „Vodovod i kanalizacija“.</p> <p><b>Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Budva, br. 01-940/2 od 01.03.2024. godine.</b></p>
17.3	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.</p> <p>Prema grafičkom prilogu broj 12 – „Plan saobraćaja“ i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p><b>Akt Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj:04-1506/2 od 21.02.2024. godine.</b></p>
17.4	<p><b>Uklanjanje komunalnog otpada</b></p> <p><b>Upravljanje otpadom</b>  Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG“, br. 80/05):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom);</li> <li>• Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada;</li> <li>• Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namjenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvjetljenjem, sa točecim mjestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila);</li> <li>• Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada;</li> <li>• Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršice se prema Planu razmeštaja, gdje su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora;</li> <li>• Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.</li> </ul> <p><b>Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada</b>  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>,</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>•na parcelama objekata mješovite namjene (SMN)</li> <li>•na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,</li> <li>•na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja,</li> <li>•na parcelama objekata turističke namjene,</li> </ul> <p>Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.</p> <p>Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera I periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.</p> <p>Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici.</p> <p>Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.</p> <p>Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.</p> <p>Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.</p>
17.5	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p>
	<p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac.infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl 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 ("Sl 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 ("Sl 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 ("Sl list CG", br.59/15)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl 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</li> <li>- 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.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	<p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>	
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	<b>UP 10.3, BLOK 10B</b>
	Površina urbanističke parcele	33020.02 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.3
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.21
	Maksimalna površina pod objektima m <sup>2</sup>	9991.23 m <sup>2</sup>
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP) m <sup>2</sup>	39964.92 m <sup>2</sup>
	Maksimalna spratnost objekata	P+3
	Slobodne (neizgrađene) površine m <sup>2</sup>	23028.79 m <sup>2</sup>
	Minimalan broj parking mjesta	53
	Korisna površina m <sup>2</sup>	23339.51 m <sup>2</sup>
	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	388.99
	<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>	
	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 mjesto po djelatnostima iznose:

**KAPACITETI PARKING MESTA  
KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m2 prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m2 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	80m2 neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m2 bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesnickih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta. 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 primjeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)

- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima 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 namenom 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 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° 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. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena 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 usmjerena 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 – podužng pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije

- Bočne - ivične djelove kao vid obilježavanja zaokružene cjeline

- Centralni dio kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

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

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

**Otvoreni prostori** svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogućiti 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 mestu 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 „korporus“ je središnji korpus u koji se smještaju 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.

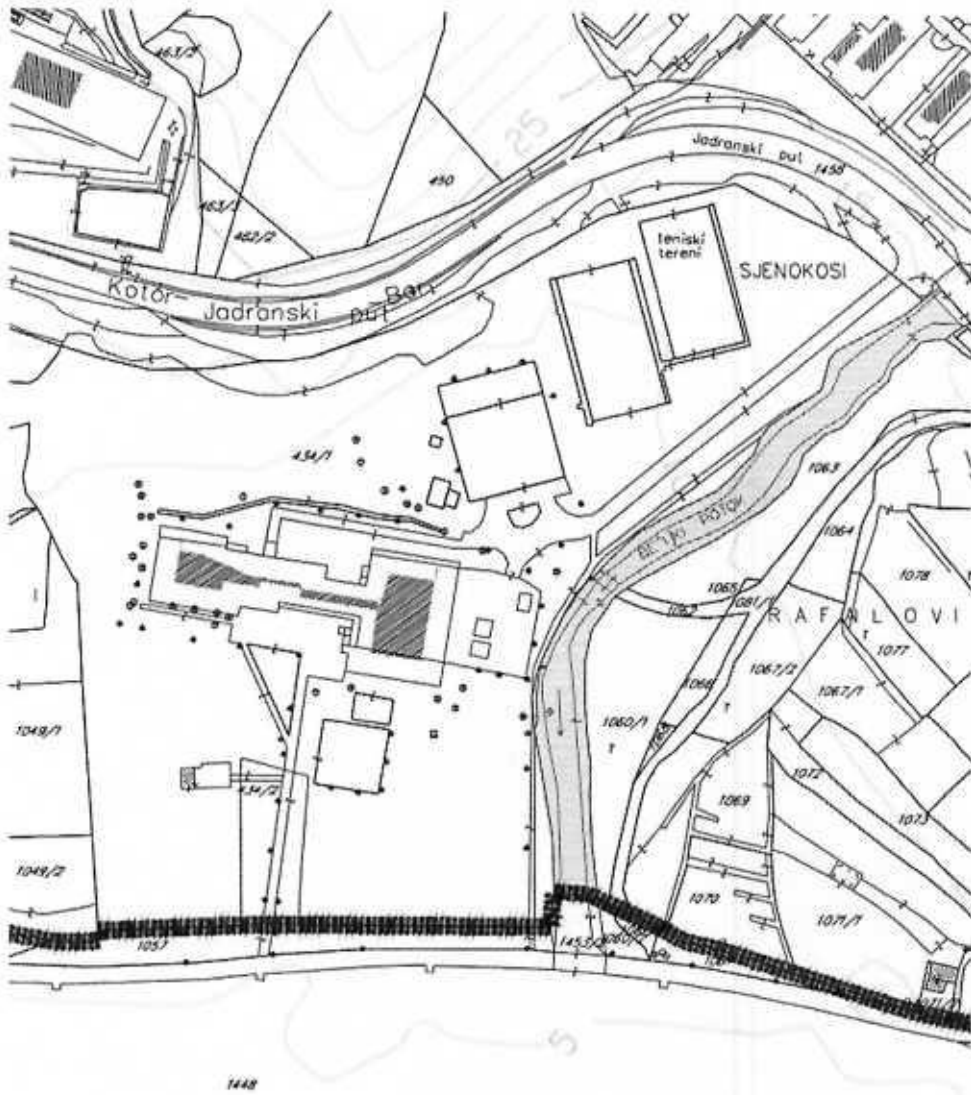
- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan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

<p><b>Komponovanje po dužini</b> zahtjeva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih dijelova objekta u cjelinu i okruženje.</p> <p>To zahtjeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije</li> <li>- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta</li> <li>- Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture</li> <li>- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata</li> <li>- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na cjelinu i na ostale djelove</li> <li>- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata</li> <li>- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih djelova, odnosno promjenom ritma ili vidova oblikovanja.</li> </ul>	
<p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b></p>	
<p>Savremena svjetska 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 primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (“Službeni list CG”, br.47/13).</p>	
<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktorat za inspekcijski nadzor</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>	
<p>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Branka Petrović <i>B. Petrović</i>  Nataša Đuknić <i>Đuknić</i></p>
	<p style="text-align: center;"><b>MINISTAR</b> <b>Janko Odović</b></p> <p style="text-align: center;"><i>J. Odović</i></p> 

	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Kopija plana od 06.11.2023.god., dostavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-526/2 od 20.02.2024. godine</li> <li>- Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Budva, br. 01-940/2 od 01.03.2024. god.</li> <li>- Akt Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj:04-1506/2 od 21.02.2024. godine</li> <li>- Akt Sekretarijata za privredu Opštine Budva, broj: UPI-13-319/24-24/2 od 13.02.2024. godine</li> <li>- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje, Broj:30-236/24-552/2 od 19.02.2024. g.</li> </ul>	



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "BEČIĆI"



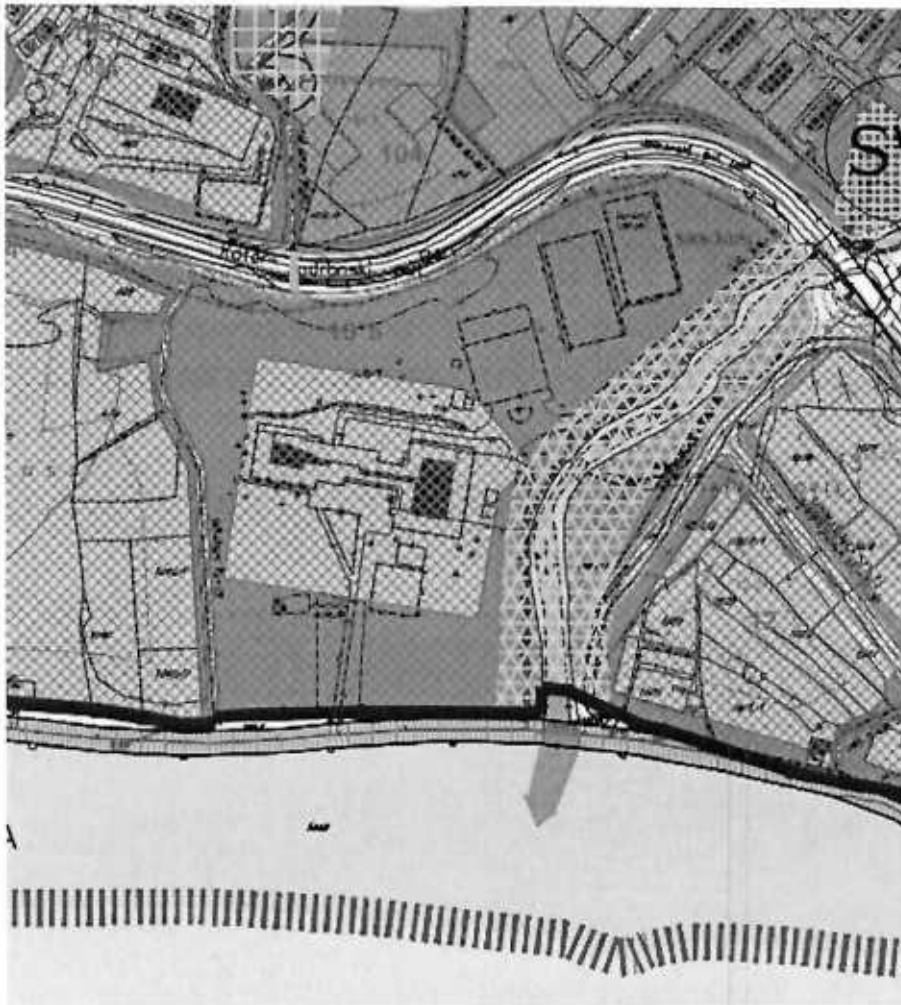
1.0 AŽURIRANA KATASTARSKO  
-TOPOGRAFSKA PODLOGA SA  
GRANICOM PLANA



R 1:1000






# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "BEČIĆI"



## 5.0. DETALJNA NAMENA POVRŠINA

R 1:1000

### USLOVI GRAĐENJA :

-  GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
-  UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA
-  ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA



# NAMENA GUP

## STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI (MEOŠOVITI) 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-stambene zone)
- Površine za turistička naselja i hotele

## DRUŠTVENI CENTRI

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

## SAOBRAČAJNA INFRASTRUKTURA gup

- Planirana trasa brze obilaznice (u skladu sa koridorom datim u PPGC); Magistralni putevi
- Planirane gradske obilaznice
- Interne obilaznice - postojeće i planirane
- Sabirne i stambene saobraćajnice (saobraćajnice I i II reda)
- Pešačke staze (šetališta)
- ZONE POD ZAŠTITOM
- ZONA LUKE gup

## KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

- P - javni sadržaji i parkovi
- G - Crkveni objekti i groblja
- H - Prostor za slobodnu rekreaciju
- V - vertikalni
- K3 - komercijalni sadržaji
- P3 - poslovni sadržaji
- U3 - uslužni sadržaji
- 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

# RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

- jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
- višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
- apartmansko stanovanje
- STANOVANJE SA POSLOVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA I USLUGAMA
- KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
- HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni, porodični)
- TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI - (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)
- UGOSTITELJSKI KAPACITETI - (restorani, bifei, bistroi, picerije, konobe, taverne, diskoteke, pivnice...)
- KONGRESNI SADRŽAJI
- SMEŠTAJNI KAPACITETI SA UGOSTITELJSKIM I KULTURNO-ZABAVNIM SADRŽAJIMA



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "BEČIČI"

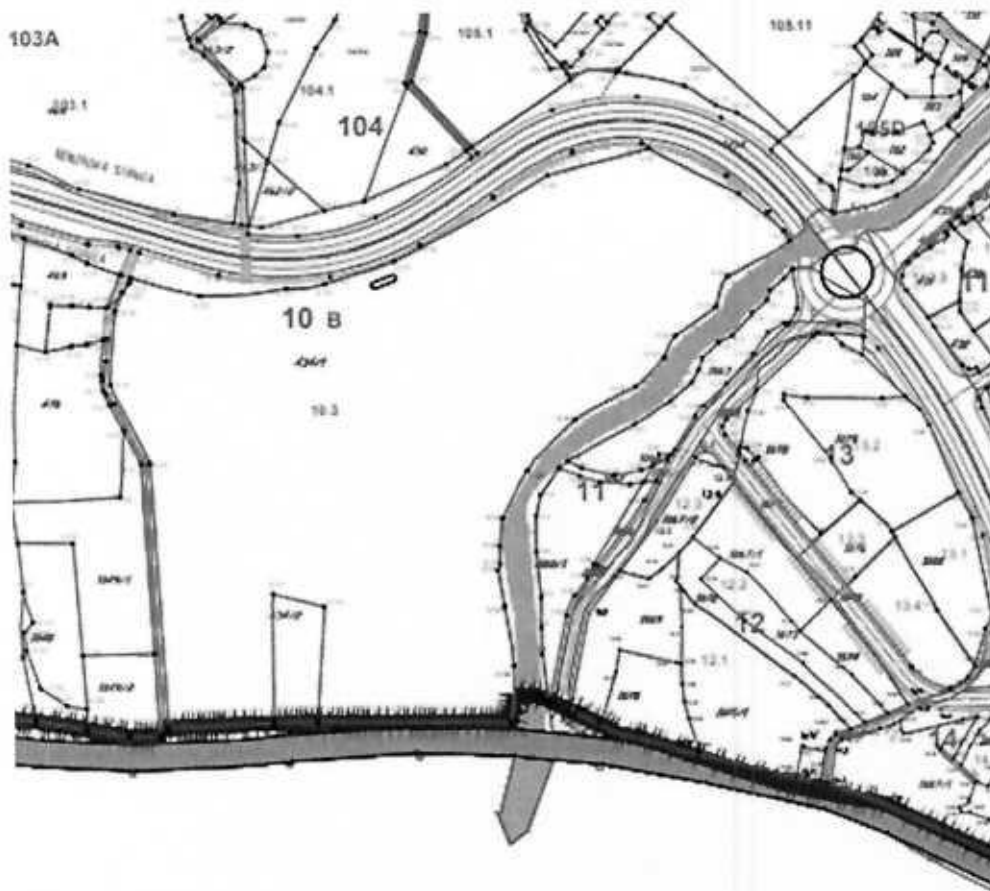


## 6.0 FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA SAOBRAĆAJA SA ZONAMA ZA SMEŠTAJ VOZILA

### LEGENDA:

	GRANICA PLANA		RIVA		MAKISTRALNA SAOBRAĆAJNICA - glavna magistrala		PEŠAČKI SAOBRAĆAJ
	GRANICA PVPPI ZA MORINSKO DOBRRO		POTOK		REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA		BETALDITE
	KATASTRANSKA PARCELA		MORE		GRADSKA MAGISTRALA - OBLAZNICA		PEŠAČKI MOSTOVI I PRISARELE
	GRANICA POBLOKOVA		PLAŽA		TUNEL		ORIENTACIONA POZICJA PARCELA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		ORIENTACIONA POZICJA PARCELA		SABIRNA SAOBRAĆAJNICA		MRUJLI SAOBRAĆAJ JAVNA ZAKUPJE
	43 GENAKA BLOKOVA				PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA		NOVOPLANIRANA NAČEZNA JAVNA GARAJA
	106D GENAKA POBLOKOVA				PRISTUPNA INTEGRISANA SAOBRAĆAJNICA		LINJSKA PARKING MESTA
	123.5 GENAKA URBANISTIČKE PARCELE				KRUŽNA RASPOJENICA		OSTALO ZAKUPJE
					GALERIJA		MOSUČI PROSTOR ZA SMEŠTAJ VOZILA POVRŠINSKI PAVNIKI POSREDOVANJE GARAJA




















# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "BEČIĆI"



## 7.0. NACRT PARCELACIJE

R 1:1000

### LEGENDA:

	GRANICA PLANA		OSOVINA KOLOVOZA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO		IVICA KOLOVOZA
	KATASTARSKA PARCELA		TROTOGAR
	REGULACIONA LINIJA		PARKING
	GRANICA POOBLOKOVA		PEŠAČKA STAZA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		NADZEMNA JAVNA GARAŽA
<b>43</b>	OZNAKA BLOKOVA		TUNEL
<b>106D</b>	OZNAKA POOBLOKOVA		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		

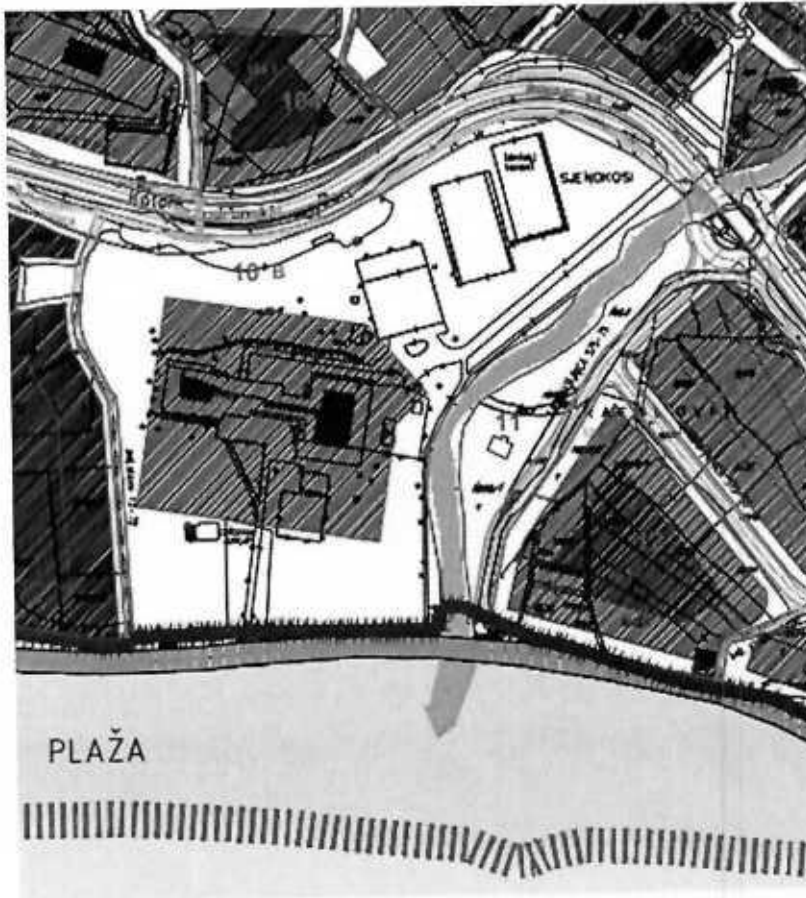


**KOORDINATE UP 10.3, Blok 10 B**

br	x	y
10.74	6572347.9800	4682516.2300
10.75	6572347.8900	4682513.6700
10.140	6572470.3518	4682311.2674
10.141	6572463.9494	4682414.5222
10.142	6572449.0233	4682445.0214
10.143	6572450.9942	4682473.5176
10.144	6572453.8335	4682480.8338
10.154	6572712.2430	4682503.8293
10.155	6572714.2530	4682499.8424
10.156	6572689.9300	4682485.9600
10.157	6572685.3800	4682474.0600
10.158	6572669.5600	4682463.0400
10.159	6572665.0500	4682454.6500
10.160	6572653.7100	4682443.2900
10.161	6572629.8500	4682430.4800
10.162	6572611.1750	4682410.7400
10.163	6572601.2200	4682392.0900
10.164	6572599.8400	4682380.9800
10.165	6572600.1900	4682374.1100
10.166	6572599.3700	4682371.4600
10.167	6572601.6317	4682357.2917
10.168	6572605.1469	4682334.1581
10.169	6572603.9600	4682312.3000
10.170	6572528.4391	4682313.1300
10.171	6572511.3900	4682312.8200



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "BEČIČI"



8.0. NIVELACIONO REŠENJE  
R 1:1000



## LEGENDA:

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

## USLOVI GRAĐENJA :

- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- UNUTRAŠNJA ORJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA

## GABARITI :

- POSTOJEĆI OBJEKTI
- ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

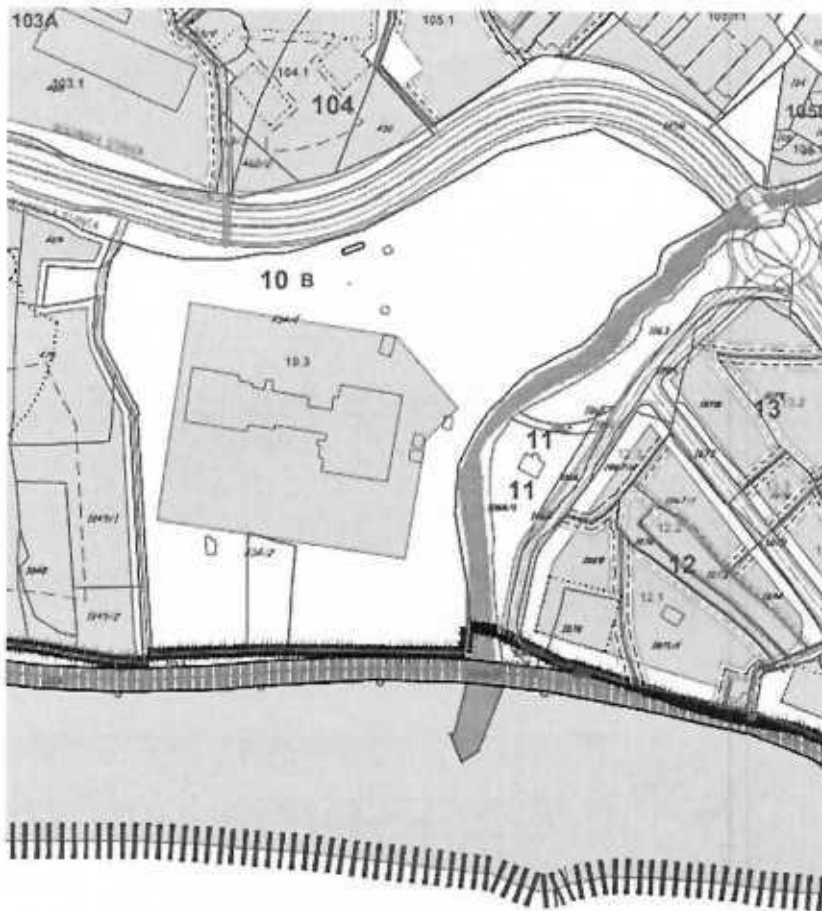
## ETAŽE :

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

\*NAPOMENE:  
SUTEREN, PODRUM I SVI VIŠI PODRUMSKI ETAŽE NE ULAZE U BRUTO REZULTENU GRAĐEVINSKE PLOŠTINE

JADRANSKI

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "BEČIĆI"



**9.0. REGULACIONO REŠENJE**

**R 1:1000**



## LEGENDA:

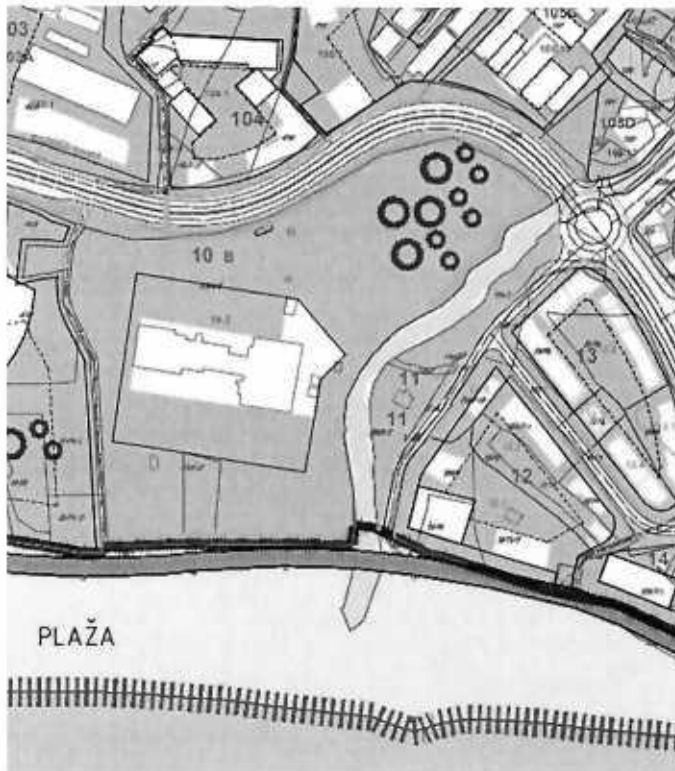
- |                              |  |
|------------------------------|--|
| GRANICA PLANA                | <b>43</b> OZNAKA BLOKOVA                           |
| GRANICA PFPN ZA MORSKO DOBRO | <b>106D</b> OZNAKA POBLOKOVA                       |
| RIVA                         | <b>123.5</b> OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE           |
| POTOK                        | OSOVNA ULEC  |
| MORE                         | IVICA KOLOVOZA                                     |
| PLAŽA                        | OSOVNA PEŠAČKE STAZE                               |
| KATASTARSKA PARCELA          | IVICA PEŠAČKE STAZE                                |
| POSTOJEĆI OBJEKTI            | ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA                    |
| REGULACIONA LINIJA           | NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA |
| GRANICA POBLOKOVA            | ORIJENTACION PO OPIRENIJAMA                        |
| GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |  |

## GRADJEVINSKE LINIJE

- |   |
|---|
| GLAVNA PREDNJA GRADJEVINSKA LINIJA                                  |
| BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA (prati granicu parcele)                   |
| 1. BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA   75-100cm 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   preko 300cm od granice parcele       |
| ZADNJA GRADJEVINSKA LINIJA  |
| MINIMALNA ZADNJA GRADJEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele) |
| OPTIMALNA ZADNJA GRADJEVINSKA LINIJA (200-400cm od granice parcele) |
| ZONA GRADENJA DEFINISANA PRAVLIMA REGULACIJE                        |
| POTENCIJALNA ZONA GRADENJA  |
| UNUTRASNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRADENJA                            |



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "BEČIČI"



## LEGENDA:

- GRANIČA PLANA
- GRANIČA PIPPIN ZA MDREKO DOBRU
- KATASTRARSKA PARCELA
- REGULACIONA LINJA
- GRANIČA PODBLOKOVA
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- 43** OZNAKA BLOKOVA
- 106D** OZNAKA PODBLOKOVA
- 123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINJA
- UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINJA GRAĐENJA
- ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA
- POTOK
- MORE

### ZELENE POVRŠINE :

- JAVNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- PRIVATNO ZELENILU
- ŠUMA
- GRUPACIJE DRVEĆA
- DRVOREDI PALMI
- DRVOREDI ČEMPRESA
- DRVOREDI LISTOPADA
- IRRIGACIJE
- DEČJA USTANOVA

### KOMUNALNE POVRŠINE :

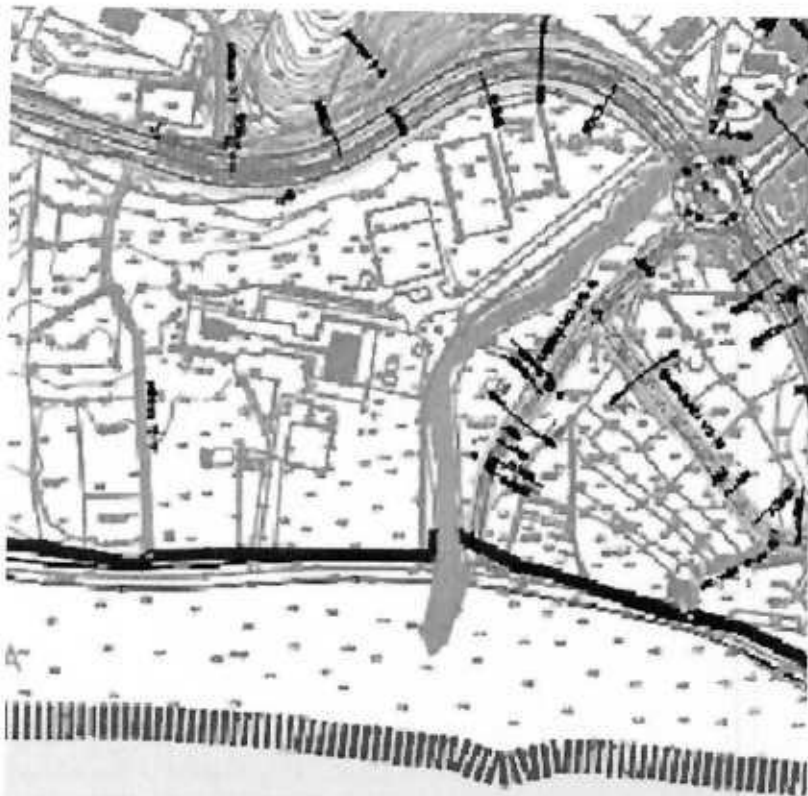
- KOLOVOZI
- TROTOGARI
- RIVA
- JAVNE GARAŽE
- ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA
- NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- PEŠACKI MOSTOVI I PASARELE
- PLAŽA - ZONA ZA KUPANJE



10.0. HORTIKULTURNO REŠENJE

R 1:1000


















# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "BEČIĆI"



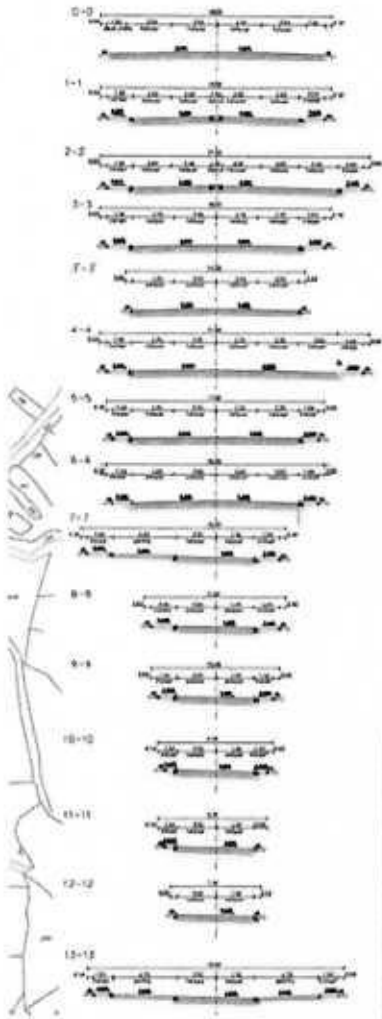
12.0. PLAN SAOBRAĆAJA  
ANALITIČKO GEODETSKI ELEMENTI SA  
GENERALNIM NIVELACIONIM REŠENJEM

R 1:1000

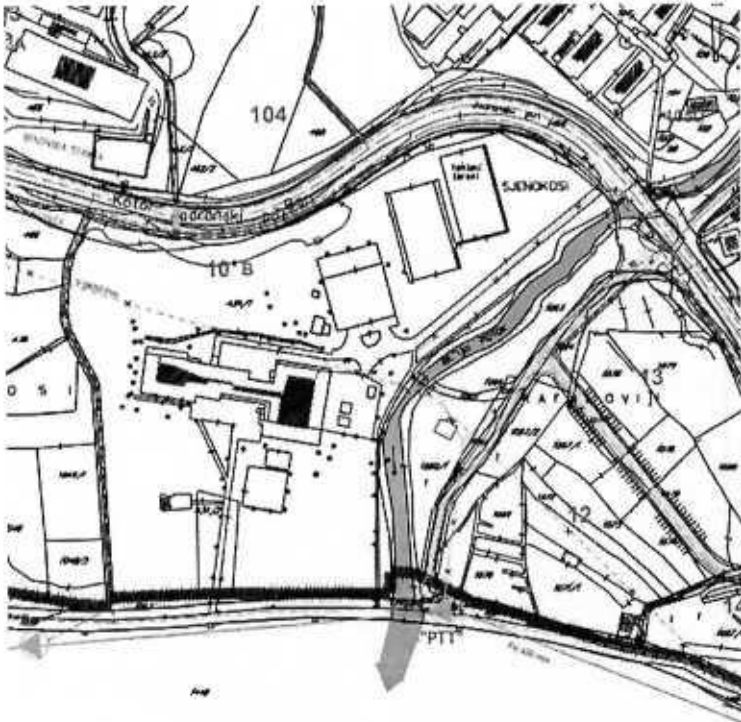
## LEGENDA

 GRANIČA PLANA	 OSOVINA KOLOVOZA
 GRANIČA PPPN ZA MORSKO DOBRO	 IVICA KOLOVOZA
 KATASTARSKA PARCELA	 TROTOAR
 POSTOJEĆI OBJEKTI	 PARKING
 POTOK	 PEŠAČKA STAZA
 MORE	 NADZEMNA JAVNA GARAŽA
	 TUNEL
	 GALERIJA
	 ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	 ŠETALIŠTE
	 PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

КАМЕРНИЙ ПОПЕРЕЧНЫЙ РЕЗ 1:100



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "BEČIČI"



**13.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA  
VODOVODNA I KANALIZACIONA  
MREŽA I POSTROJENJA**

**R 1:1000**



**LEGENDA:**

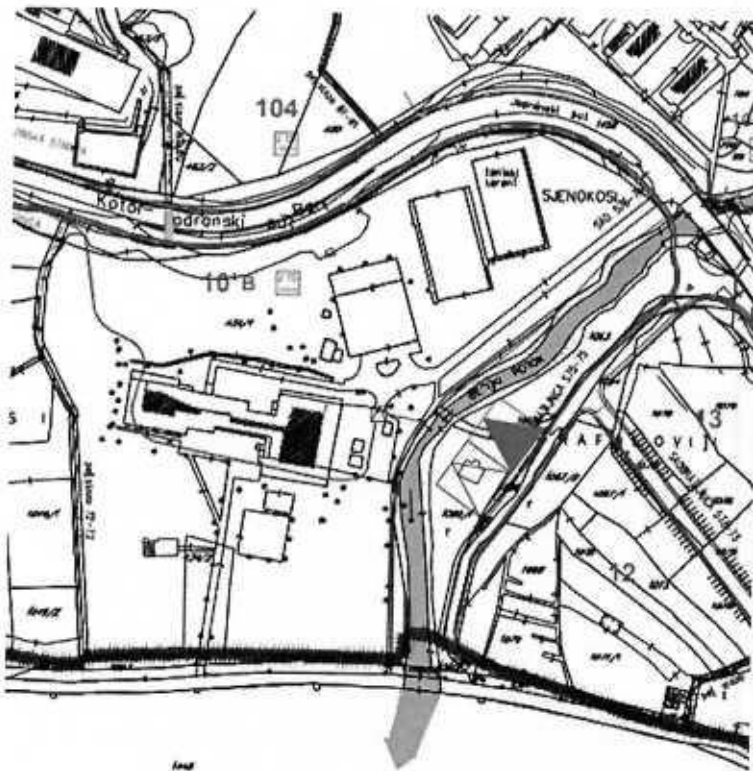
- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRU
- KATASTARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POTOK
- MORE
- NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA
- PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

**VODOVODNA I KANALIZACIONA  
MREŽA I OBJEKTI**

- POSTJEKI: POSTOJEĆI POSTOJEĆE PLANIRANO  
od 100 mm od 100 mm do 1000 mm
- REGIONALNI VODOVOD
  - VODOVOD
  - KUĆNA KANALIZACIJA
  - KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA

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

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "BEČIČI"



**14.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA  
ELEKTOENERGETSKA MREŽA  
I POSTROJENJA**

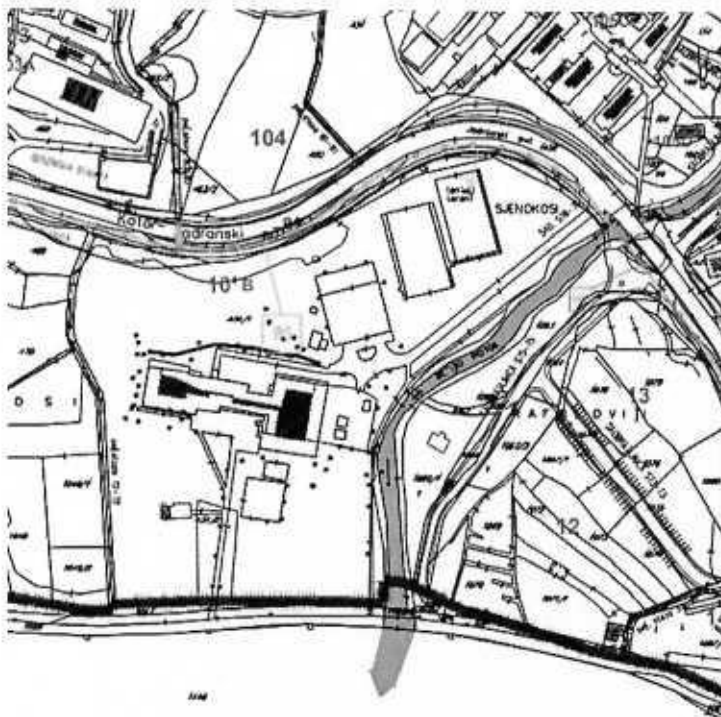
**R 1:1000**



LEGENDA		POSTOJEĆE	PLANIRANO	
	GRANICA PLANA			TS 35/10(20) kV
	GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO			TS 10(20)/0,4 kV
	KATASTARSKA PARCELA			BROJ TS 10(20)/0,4kV U BLOKU
	POSTOJEĆI OBJEKTI			1 TS 100kVA
	POTOK			PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV
	MORE			PODZEMNI EL. VODOVI 10kV
	NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA			PODZEMNI EL. VODOVI 10(20)+1 kV+JO
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA			
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE			

BEČIČANSKO

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "BEČIĆI"



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

---

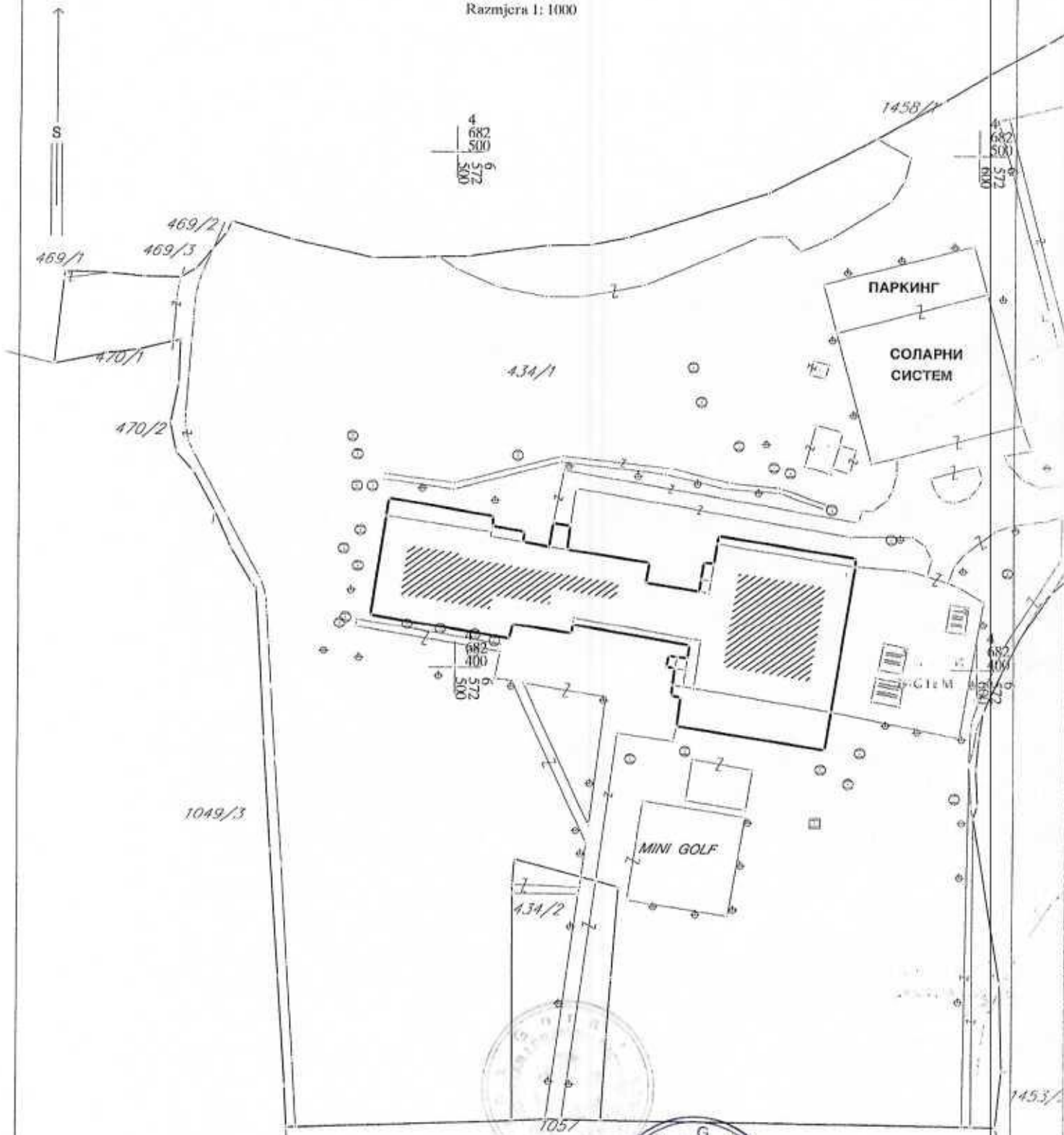
R 1:1000

LEGENDA		LEGENDA		
		POSTOJEĆE	PLANIRANO	
	GRANIČA PLANA			PTT (AUTOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA)
	GRANIČA PPPN ZA MORSKO DOBRO			UDALJENI PRETPLATNIŠKI STEPENI
	KATASTARSKA PARČELA			BAZNA STANICA
	POSTOJEĆI OBJEKTI			TK KANALIZACIJA
	POTOK			TK KANALIZACIJA (PROŠIRENJE)
	MORE			TK KABL + KDS
	NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA			UNUTRAŠNJE KUĆNI TVČOD
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA			
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE			



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: *Puacic*



Ovjerava  
Službeno lice:

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1586/23

Datum: 06.11.2023.



Katastarska opština: BEČIĆI

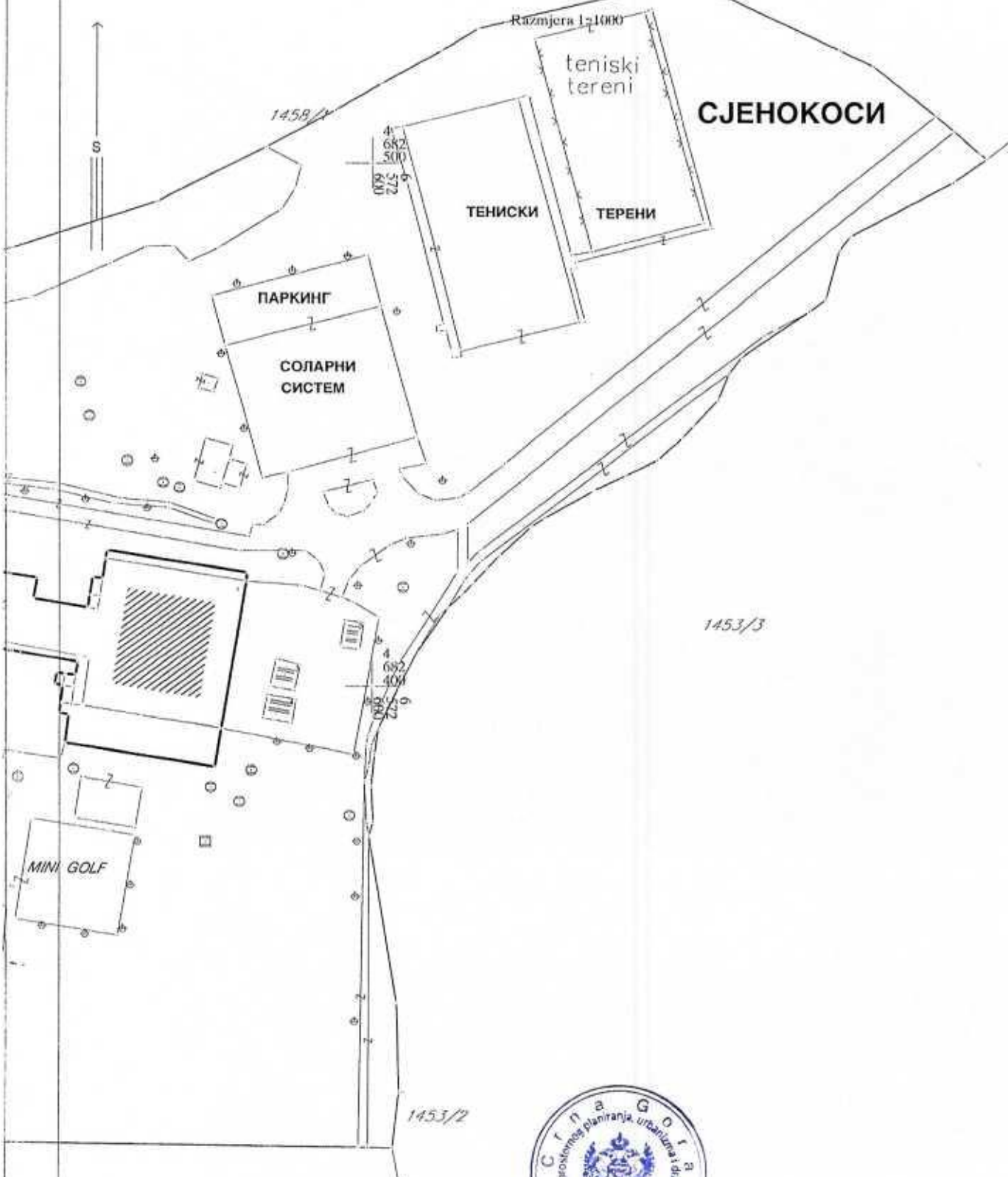
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4,8

Parcele: 434/2, 434/1

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*Purić*



Ovjerava  
Službeno lice:





Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-526/ 2

urbanizma i državne imovine					
Priloga	Org. jed.	od koga	redn. broj	Priloga	broj

06-332/24-551/5

Podgorica, 20.02.2024.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-526/1 od 12.02.2024.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-332/24-551/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju objekta na katastarski parcelama br. 434/2 i 434/1 KO Bečići, u zahvatu detaljnog urbanistikog plana „Bečići“ 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 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, Crna 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: 01-940/2

Datum: 01-03-2024

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine			
08. 03. 2024			
06-332/24	551/6		

Na osnovu zahtjeva broj 08-332-24-551/4 od 24.01.2024.godine (naš broj 01-940/1 od 12.02.2024. godine), koji je podnijela Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **NIS PETROL AD iz Beograda**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 434/1, 434/2, Katastarska opština: Bečići, Urbanistička parcela: 10.3, blok 10B, DUP Bečići, nacrtom UT uslova predviđena rekonstrukcija objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Postojeći objekat je priključen na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
- Predvidjeti zadržavanje postojećih priključaka i vodomjera uz izmještanje vodomjerne šahte i eventualno povećanje profila priključne vodovodne cijevi i/ili vodomjera.
- Ostavlja se opcija drugog mjesta priključenja na vodovodnu mrežu (lokacija Č1)
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva <https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama>  
<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio nacрта UT uslova broj 08-332/24-551/4 od 24.01.2024. god.

Obrada,

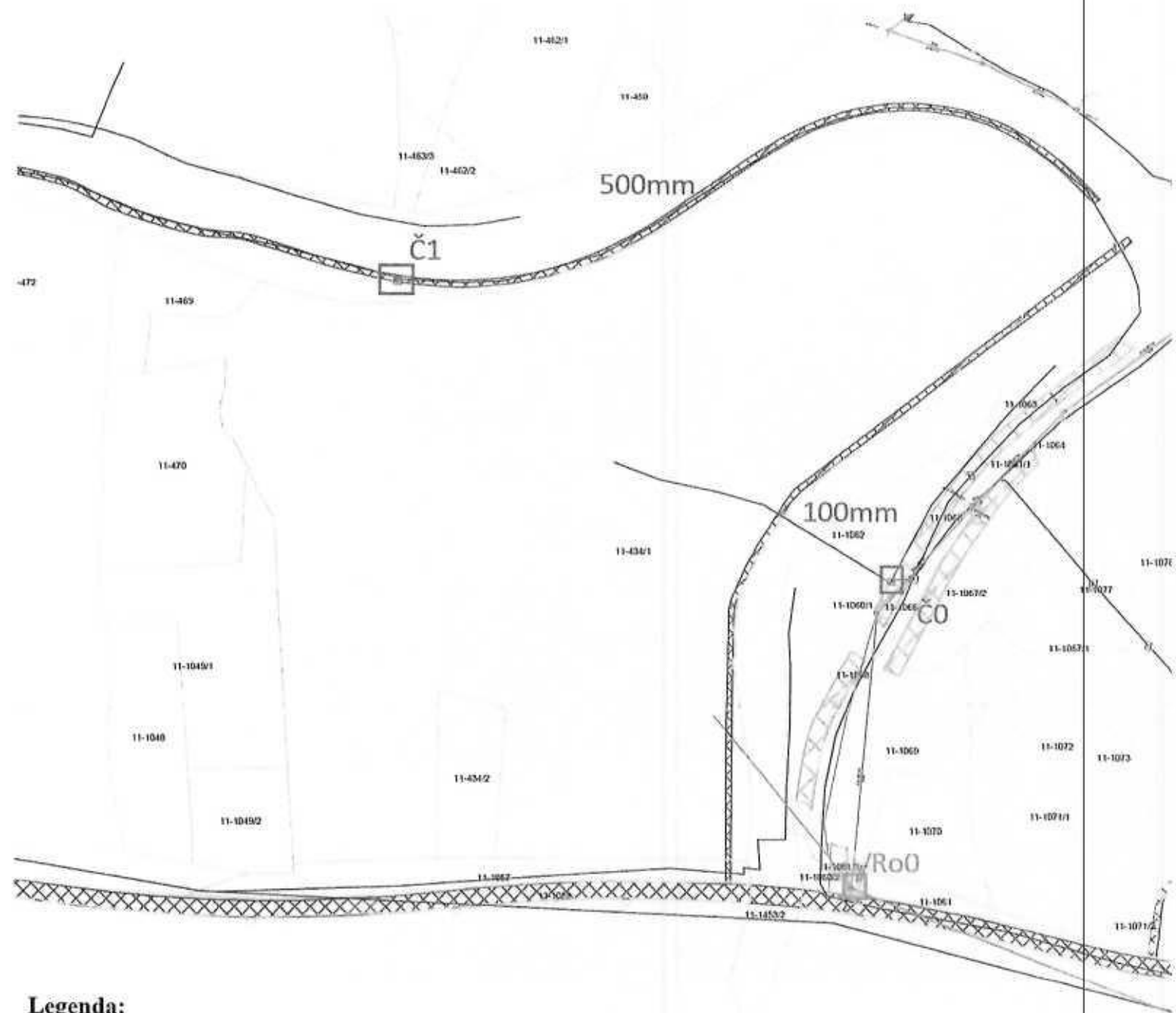
Služba za planiranje i  
projektovanje,

Momir Tomović

Sektor za planiranje  
i razvoj,

VD Izvršni direktor,





**Legenda:**

— Postojeći vodovod

Č0 Postojeće mjesto priključenja na vodovod

Č1 Opcija planiranog mjesta priključenja

- 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

RO0 Postojeće mjesto priključenja na fekalnu kanalizaciju - zadržati

Datum: 29.02.2024.

Obrada: 





Crna Gora  
Uprava za saobraćaj

Broj: 04-1506/2  
Podgorica, 21.02.2024.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine  
Adresa: IV Proleterske br. 19,  
2000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 655 052  
fax: +382 20 655 359

Prejeto	26.02.2024			
Org. jed.	Priloga	Prilog	Prilog	Prilog
06-332/24-551/4				

## Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

### PREDMET: „NIS PETROL“ AD BEOGRAD – UP 10.3 Blok 10B u zahvatu DUP-a „Bečići“

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 06-332/24-551/5 od 16.01. 2024. godine, zavedenom u Upravi za saobraćaj pod brojem 04-1506/1 od 12.02.2024.godine kojim se traži izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na **UP 10.3 Blok 10B u zahvatu DUP-a „Bečići“** koja je locirana uz magistralni put M-1 dionica kroz Budvu, a shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) konstatuje sljedeće:

Lokacija koju čini urbanistička parcela UP 10.3, Blok 10B, u zahvatu DUP-a „Bečići“ (djelovi katastarskih parcela 434/2 i 434/1 KO Bečići) nalazi se uz magistralni put M-1 ali nema direktan priključak na magistralni put već se priključenje ostvaruje preko lokalne saobraćajnice koja je preko kružne raskrsnice povezana na magistralni put.

Rekonstrukcija predmetnog objekta nema uticaja na magistralni put.

#### OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

*R. Poleksić*  
Ljubica Božović, dipl.inž.geod.

*Lj. Božović*

#### DOSTAVLJENO:

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi

Direktor

Radomir Vuksanović



*Radomir Vuksanović*



Crna Gora  
Opština Budva

Sekretarijat za privredu

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, privreda@budva.me

Pravilnica-Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizacija i državne imovine  
22.02.2024  
06-332/24-551/3

Broj: UPI-13-319/24-24/2

Datum: 13.02.2024. godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 27 i 28 Zakona o vodama («Službeni list RCG» br.27/07 i «Službeni list CG» br. 32/11, 48/15, 52/16 i 84/18), člana 18. Zakona o upravnom postupku («Sl.list CG» br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i DUP-a Bečići («Sl.list CG» - opštinski propisi br. 01/09), Sekretarijat za privredu donosi:

### R J E Š E N J E O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

za izradu tehničke dokumentacije za odvođenje otpadnih i atmosferskih voda, radi rekonstrukcije objekta na urbanističkoj parceli UP 10.3, BLOK 10 B u okviru površina hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bečići« («Sl.list CG» - opštinski propisi br. 01/09) opština Budva, po zahtjevu »NIS PETROL« AD iz Beograda, utvrđuju se sledeći uslovi:

1. Obavezan je predtretman potencijalno zaujanih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gdje postoji rizik takve pojave, a posebno iz kuhinje preko taložnika- **separatora masti i ulja**;
2. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda («Sl. list CG», br. 45/08);
3. Način i postupak za ispitivanje kvaliteta otpadnih voda treba predvidjeti u skladu sa članovima (od 24 do 34 ) navedenog Pravilnika, koji propisuju ovu oblast;
4. Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
5. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje D.O.O.»Vodovod i kanalizacija« Budva;
6. Planiranim radovima na rekonstrukciji objekta **ne smije se smanjivati niti ugrožavati tok Bečićkog potoka**, odnosno njegova funkcija prirodnog dotoka nanosa u zonu plaža i obavezno je održavanje i čišćenje korita uzrokovano radovima;
7. Propusti vodotoka iznad radova, moraju biti projektovani tako da se onemogući njihovo zapušavanje i dimenzionisani tako da se ne poremeti postojeći hidraulički režim tečenja;
8. Zabranjeno je da se hidrotehničkim i drugim radovima vrši sužavanje korita i zagušivanje propusta;
9. Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parcela) vodotoka u drugu namjenu;
10. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja radova odlagati na način koji neće stvoriti negativne uticaje na postojeći režim vodotoka i odnositi ih na plažu i u more;
11. Iz korita vodotoka ukloniti eventualne ispuste otpadnih voda;
12. Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama;
13. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.

## O b r a z l o ž e n j e:

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se Sekretarijatu za privredu Opštine Budva sa zahtjevom br. UPI-13-319/24-24/1 od 12.02.2024. godine, radi izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, u okviru površina hotelski kompleksi, na UP 10.3, BLOK 10 B u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Sl.list CG\* –opštinski propisi“ br 01/09), a na osnovu akta Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva br. 06-332/24-551/1 od 16.01 2024. godine, po zahtjevu »NIS PETROL« AD iz Beograda.

Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17,44/18, 63/18,82/20, 86/22, 04/23), radi izdavanja uslova koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i dr. pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, Ministarstvo se obratilo ovom organu lokalne uprave, na nadležno rješavanje.

Uz zahtjev je priložen:

1. Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, u okviru površina hotelski kompleksi, na UP10.3, blok 10 B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bečići« (»Sl.list CG« - opštinski propisi br. 01/09), opština Budva
2. Grafički prilog ( detaljna namjena površina, infrastrukturna rješenja)

Zaštita voda od zagađenja će se sprovesti primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:

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

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za utvrđivanje vodnih uslova, pa je na osnovu člana 115 stav 1 tačka 27 i 28 Zakona o vodama odlučeno kao u dispozitivu.

Lokalna administrativna taksa ne plaća se, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17,44/18, 63/18,82/20 86/22, 04/23).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Samostalni savjetnik I  
mr Marija Kaluđerović

*Marija Kaluđerović*

Rukovodilac Sektora za poljoprivredu  
mr Ljiljana Jocić

*Ljiljana Jocić*



v.d. Sekretarka  
Jelena Savić

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Komunalna policija
- Arhiva
- Predmet



Crna Gora  
Ministarstvo unutrašnjih poslova  
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Primljeno 19.02.2024				
Broj	Područje	Prilozi	Prilozi	Prilozi
06-332/24-551/7				

Adresa: Jovan Tomasević bb,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: 382 20 481-801  
fax: 382 20 481-833  
e-mail:  
[vanredne.mup@mup.gov.me](mailto:vanredne.mup@mup.gov.me)

Broj: 30-236/24-552/2

19.02.2024. godine  
Podgorica

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE  
IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 08-332/24-551/7 od 24.01.2024.godine (podnesenom u pisarnicu MUP-a broj: 30-236/23-552 dana, 12.02.2024.godine), u prilogu akta Vam dostavljamo **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, na urbanističkoj parceli UP10.3, Blok 10B, katastarskim parcelama broj: 434/2 i 434/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09) opština Budva, po podnosiocu zahtjeva - "NIS PETROL" AD iz Beograda., Broj: 30-236/24-552/2 od 19.02.2024. godine.

Obradio:

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

V.D. GENERALNOG DIREKTORA

Miodrag Bešović





Crna Gora  
Ministarstvo unutrašnjih poslova  
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Datum: 20.02.2024.	
Sl. br.	06-332/24-551/2
Adresa: Testina Tomislavova 88, 81000 Podgorica, Crna Gora tel. +382 20 481 801 fax. +382 20 481 833 e-mail: <a href="mailto:vanredne.mup@mup.gov.me">vanredne.mup@mup.gov.me</a> <a href="http://www.mup.gov.me">www.mup.gov.me</a>	

Broj: 30-236/24-552/2

19.02.2024. godine  
Podgorica

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE  
IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 08-332/24-551/7 od 24.01.2024.godine (podnesenom u pisarnicu MUP-a broj: 30-236/23-552 dana, 12.02.2024.godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu **Mišljenja na Naert urbanističko-tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, na urbanističkoj parceli UP10.3, Blok 10B, katastarskim parcelama broj: 434/2 i 434/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 01/09) opština Budva., po podnosiocu zahtjeva – "NIS PETROL" AD iz Beograda.

Nakon pregleda priloženog materijala, a na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 086/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16 i 146/21), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),

daje sledeće:

M I Š L J E N J E

Prihvata se dostavljeni akt - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA sa aspekta definisanih zakonskih i tehničkih propisa koji će se primenjivati prilikom izrade tehničke dokumentacije (faze zaštite od požara), za rekonstrukciju objekta, na urbanističkoj parceli UP10.3, Blok 10B, katastarskim parcelama broj: 434/2 i 434/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 01/09) opština Budva., po podnosiocu zahtjeva – "NIS PETROL" AD iz Beograda.

Obradio:

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

V.D. GENERALNOG DIREKTORA  
Miodrag Bešević