



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: 06-333/24-5753/4

Podgorica, 05.06.2024. godine

NIKOLIĆ ILIJA

BUDVA

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj: 06-333/24-5753/4 od 05.06.2024. godine, za građenje objekata na urbanističkoj parceli **UP 4.7, blok 4C**, u okviru površina za turistička naselja i hotele, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoca“ - I faza (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 29/12), opština Budva.

Dostavljeno:


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

MINISTAR

Janko Odović



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-5753/4 Podgorica, 05.06.2024. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Nikolić Ilije izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekata na urbanističkoj parceli UP 4.7, blok 4C , u okviru površina za turistička naselja i hotele, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoca“ - I faza (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 29/12), opština Budva.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	NIKOLIĆ ILIJA
6.	POSTOJEĆE STANJE Pozicija lokacije Seoce pripada opštini Budva, i nalazi se između Budve i Kotora. Sa južne strane lokaciju tangira magistralni put Kotor – Budva, a sa sjeverne Jaz – Budva. Plan Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu plana LSL „Seoce“ – I faza, opština Budva. Prema grafičkom prilogu 1.0 <i>Postojeće stanje</i> , na lokaciji je evidentiran postojeći objekat. Katastarska evidencija Uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za nekretnine i u zvanične vertikalne i kose orto foto snimke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine konstatuje se da se na lokaciji urbanističke parcele UP4.7 nalazi objekat u izgradnji, većih gabarita sa okvirno 6 vidljivih etaža, koji se <u>ne nalazi</u> u katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine. Za rušenje postojećeg bespravnog objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom 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 i 04/23).	

7. **PLANIRANO STANJE**

7.1. **Namjena parcele odnosno lokacije**

Urbanistička parcela **UP 4.7, blok 4C**, nalazi se u okviru površina za turistička naselja i hotele (primarna/pretežna namjena), a kao dopunska namjena prostora predviđaju se: **hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični)**

Blok 4c

BROJ URB PARCELE	NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)	FUNKCIJE (SEKUNDARN A/DOPUNSKA NAMJENA)	SADRŽAJI
4.7	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	16. Pansionski smještaj 17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje 19. Kuće za izdavanje 20. Urbane vile 8. Poslovni prostori za izdavanje -poslovnice pošte, banke -agencijski prostori -predstavništva -biro

7.2. **Pravila parcelacije**

Urbanistička parcela **UP 4.7, blok 4C**, sastoji se od kat.parcela br. 444/1, 445, 446, 447, 451, 452/1, 346, 345, 344/1, 347/7, 448, 449 i 450 KO Prijedor I nalazi se u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoca“ - I faza, opština Budva.

Uslovi za parcelaciju:

1. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili djelova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulaciono rješenje i Nivelaciono rješenje.
2. 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 objezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0m.
3. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje.
4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacr parcelacije“.
5. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina planiranih objekata i drugo dati su tabelarno za svaku urbanu parcelu, po urbanim blokovima.
6. Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.

7. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).
8. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.
9. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao cjeline. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.

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

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Blok 4c

- preporučena spratnost od p+1 do p+3

Urbanistički pokazatelji za blok 4c po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
4c	28017.13	12585.79	36106.45	0.45	1.29

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2.
4.7	9224.21	4612.11	16603.58	0.50	1.80	4612.11

Nivelacioni uslovi su definisani kroz sljedeće parametre:

1. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suterena, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu, osim ako se u suterskom prostoru predviđa namena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

2. Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.
4. Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine:
 - podrumski garaža (u više nivoa)
 - suterenska garaža
 - parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
 - izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtjevi

Regulaciono i nivelaciono rješenje – sa parcelacijom i pokazateljima po urbanističkim parcelama

Propisani regulacioni i nivelacioni parametri podržavaju i afirmišu specifičnost svake pojedinačne planirane namjene kroz fizički aspekt planiranja i oblikovanja prostora.

Planiranim regulacionim i nivelacionim rješenjem težilo se uspostavljanju jasnih regulacionih parametara koji omogućavaju dobru protočnost prostora, formiranje prepoznatljivih mikroambijenata.

Regulacioni uslovi definisani su:

1. spoljnom građevinskom linijom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.

2. unutrašnja regulacija definisana je sa više linija građenja koje definišu uslove građenja u okviru parcela;

- Građevinska bočna regulacija prema susjedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
- mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 1.0-2.0m od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
 - odstojanje do 2.0m pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - odstojanje do 4.0m pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima
 Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

3. Otvorene uređene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namjenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava iznad prizemne etaže ako je veće površine, namjenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većstanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uređene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zemljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou.

OPŠTI USLOVI GRAĐENJA

Osnovni uslovi

Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 8.0 „Regulaciono rešenje“ i list 7.0 „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Zbog morfologije terena predmetnog područja, tj. nagiba terena, moguće je formirati više od jedne suterske etaže.

Dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje i djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva, kulture, obrazovanja, sporta, društvenog stanovanja, kao i drugih komercijalnih djelatnosti koji ne ometaju funkcionisanje. Namjene, funkcije i sadržaji definisani su u okviru priloga „Detaljna namjena površina“ – list 3.0

Na urbanističkim parcelama namjenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja, bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih djelatnosti, garaža i parking mjesta.

Nije dozvoljena izgradnja:

- u zoni između građevinske i regulacione linije,
- na zemljištu namjenjenom za javne kolske i pješačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine
- na prostoru gdje bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja susjeda ili sigurnost susjednih objekata.

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.

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rješenje” list 8.0 i „Nivelaciono rješenje” list 7.0.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

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

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

Ukopani objekti namjenjeni za garaže, mogu da obuhvate cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za planirane hotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su „Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata” (“Službeni list Crne Gore”, br. 36/18).

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od 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 objekata na parceli,
- 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 urbanističkim parcelama.

Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600m²,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200m²

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.

- 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 0.75-1.0m od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija

- mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.0m od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima

- udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

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

- odstojanje do 2.00m, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima

- odstojanje do 4.00m, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

• 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.

• Preporučena spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.

• Kota prizemlja je:

-na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona

kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

-na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

Izgradnja na parceli

- 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.
- Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu, osim ako se u suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Uslovi za izgradnju podzida

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

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

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punom uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).
- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

8.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Klima

Seoce ima tipično mediteransku klimu sa blagim, ali kišovitim zimama i dugim toplim i suvim ljetima. Prosječna temperatura u januaru iznosi 8° C dok je u julu 23,8° C. Prosječna godišnja temperatura iznosi 15,5° C (ljeti 23,1° C a zimi 9,3° C), a ima 2.300 sunčanih sati godišnje. Padavine iznose 1.626 mm/m² godišnje. Vjetrovi u ovom kraju su: BURA - sjeverni vjetar, duva sa kontinenta i može biti jako opasan i čak dostiže brzinu od 12-15 m/sec. JUGO ili ŠIROKO, duva sa mora i donosi kišu i oblačne dane. Tokom ljetnjih mjeseci duva MAESTRAL, sjeverozapadni blagi vjetar, koji osvježava, idealan za jedrenje i "windsurf". Temperatura mora se kreće od 11,7° C u februaru do 24,7° C u avgustu mjesecu. U periodu od maja do oktobra more ima prosječnu temperaturu više od 18° C.

Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,
- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života, prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina.

Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda.

Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla;

2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,
- za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", br. 55/00) i članu 5 Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list

RCG", br. 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,

- 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,
- projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
- objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
- zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
- poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
- sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
- sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
- bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeka i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
- u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
- kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
- vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
- vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
- fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
- kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu

saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta.

- Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

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 platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

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

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

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

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

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

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

9.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Zaštita prostora i životne sredine na području Seoca, sa aspekta planiranih namjena zasnovana je na:

- Principu održivog razvoja, izboru i usvajanju matrice prostornog razvoja, saglasno integralnom kapacitetu, racionalnom korišćenju zemljišta i karakteristikama ekološki osjetljivog i povredivog prirodnog dobra;
- Principu integralnog vrijednovanja prostora sa svih aspekata;
- Principu preventive i sprečavanja potencijalnih konflikata u zahvatu LSL-a i neposrednog okruženja (vrjednovanje i afirmacija kompatibilnih susjednih namjena);
- Principu javnosti na svim nivoima (do konkretizacije bloka i pojedinačnih Projekata uz obaveznu procenu uticaja na životnu sredinu).

Zaštita zemljišta

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

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

Zaštita vazduha

Zaštita vazduha na prostoru DUP-a sprovodiće se kao integralni dio strategije, uslova i mreže monitoringa i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.

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

- Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;
- Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;
- Preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u blokovima i zonama sa osjetljivim i 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 procjene uticaja prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05). („Sl. list RCG”, br. 80/05).

Zaštita voda

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

- 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 nasljeđe i pejzažne vrijednosti područja Seoca.

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.

Predviđene su 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.

- Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;
- Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);
- Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zastorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG”, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG”, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1550/2 od 13.05.2024. godine.

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelene površine se uređuju i opremaju u zavisnosti od vrste, značaja, realizovanih/planiranih sadržaja, intenziteta korišćenja, planiranog stepena uređivanja i održavanja.

- Kod planiranja i izgradnje novih *ugostiteljsko-turističkih objekata* potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr.
- Planiranim intervencijama predvidjeti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamjensko korišćenje planirati u zonama koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i aktivne rekreacije.
- Uz pomoć zelenila rješavati vizuelne konflikte sa susjednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke.

U slučaju potrebe za baštenskom hidrantskom mrežom, istu priključiti na uličnu vodovodnu cijev preko vodomjera u vodomjernom oknu.

Planom je predviđeno očuvanje prostornog i vazdušnog komfora uz adekvatnu strategiju razvoja naselja i fizičke strukture koja podrazumjeva visoke ekološke standarde življenja. Grafički je predstavljena orjentaciona površina uređenog zelenila privatnog i javnog, shodno dozvoljenim pravilima gradjenja koja svojom organizacijom nije obavezujuća ali površinski odgovara adekvatnim pokazateljima – indeksima zauzetosti po bloku, i kao takva procentualno treba da bude ispoštovana, sa slobodom organizacije unutar zona građenja.

broj bloka	P bloka	privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila		broj korisnika	P zelenila po korisniku
		m ²	%	m ²	%	m ²	%		
	m ²	m ²	%	m ²	%	m ²	%	korisnik	m ² /korisnik

	4c	28221.13	0	0	13580.90	48.12	13580.90	48.12	634	21.42
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE									
	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.									
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM									
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15). Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.									
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA									
	/									
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 („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16,).									
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.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV <p>NAPOMENA: Na urbanističkoj parceli UP 4.7, blok 4C planirana je TS 10(20)/0,4 kV.</p> <p>Na predmetnom području, u svakom novom objektu koji se gradi ili na njegovoj parceli, prema planskom uređenju prostora, predvidjeti mogućnost izgradnje nove TS 10(20)/0,4 kV prema pravilima gradnje, osim ako je energetskim uslovima Elektrodistribucije drugačije predviđeno.</p> <p>Planirane TS 10(20)/0,4 kV postaviti u sklopu novog objekta koji se gradi pod sljedećim uslovima:</p> <ul style="list-style-type: none"> • prostorije za smještaj TS 10(20)/04 kV, svojim dimenzijama i rasporedom treba da posluži za smještaj transformatora i odgovarajuće opreme; • transformatorska stanica mora imati dva odvojena odjeljenja i to: odjeljenje za smještaj transformatora i odjeljenje za smještaj razvoda visokog i niskog napona; • betonsko postolje u odjeljenju za smještaj transformatora mora biti konstruktivno odvojeno od konstrukcije zgrade. Između oslonca transformatora i transformatora postaviti elastičnu podlogu u cilju presecanja akustičnih mostova (prenosa vibracija); • objezbediti zvučnu izolaciju tavanice prostorije za smještaj transformatora i blokirati izvor zvuka duž zidova prostorije, • predvidjeti toplotnu izolaciju prostorija TS ; • svako odjeljenje mora imati nesmetan direktan pristup spolja; • kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice. <p>Planirane TS 10(20)/0,4 kV postaviti na parceli novog objekta koji se gradi, kao slobodnostojeći objekat, pod sljedećim uslovima:</p> <ul style="list-style-type: none"> • predvidjeti ih u okviru parcele novog objekta u ostalom zemljištu i objezbediti proctor dimenzija 5x6m; • prostorije za smještaj TS 10(20)/0,4 kV, svojim dimenzijama i rasporedom treba da posluži za smještaj transformatora i odgovarajuće opreme; • transformatorska stanica mora imati dva odvojena odjeljenja i to: odjeljenje za smještaj transformatora i odjeljenje za smještaj razvoda visokog i niskog napona; • kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice. <p>Planirane TS 10(20)/0,4 kV povezati elektroenergetskim vodovima 10(20) kV, po principu "ulaz - izlaz", u prvoj fazi na planiranu TS 35/(20)10 kV "Rozino", kapaciteta</p>

	<p>2x12.5MVA, a po izgradnji i puštanju u pogon, na planiranu TS 35/(20)10 kV 2x12.5MVA. Sve neutralne tačke elektroenergetske mreže 10(20) kV je potrebno uzemljiti.</p> <p>Za planirane TS 10(20)/0,4 kV potrebno je izgraditi podzemnu mrežu elektroenergetskih vodova 10(20) kV. Planirane elektroenergetske vodove 10(20) kV izvesti podzemno položenim u rov na dubini 0,8 m i širini u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova. Planirane elektroenergetske vodove 10(20) kV izvesti u profilima postojećih i planiranih saobraćajnica.</p> <p>Na mjestima gdje se očekuju veća mehanička naprezanja tla, elektroenergetske vodove postaviti u kablovsku kanalizaciju ili zaštitne cjevi kao i na prelazima ispod kolovoza saobraćajnica.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 12.0 „Infrastruktura rešenja, elektroenergetska mreža i objekti“ i prema uslovima nadležnog organa.</p>
17.2	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Vodovod</p> <p>U zoni predmetne lokacije, koja obuhvata konzumno područje namijenjeno stanovanju, turističkim i komercijalnim djelatnostima i sportsko rekreativnim sadržajima, ne postoji izgrađena vodovodna mreža.</p> <p>Na sjevernoj strani predmetne lokacije, u njenoj neposrednoj blizini, iznad puta Jaz-Budva, nalaze djelovi vodovodnog sistema naselja Budve, koji čine vodozahvat, lokalni cjevovod i dvije crpne stanice, koje su povezane sa rezervoarom "Topliš", lociranog na obroncima naselja Budva.</p> <p>Dugoročne potrebe i definitivno rješenje vodosnabdevanja predmetnog naselja rješice se izgradnjom Regionalnog vodovoda Crnogoskog primorja. Prema tom konceptu, plasman vode iz regionalnog vodovoda do predmetnog naselja predviđen je preko planiranog rezervoara "Jaz", zapremine $V=200 \text{ m}^3$.</p> <p>Kanalizacija</p> <p>Na premetnoj lokaciji nema izgradjene kanalizacione mreže, pa je u cilju rješavanja ovog problema neophodno odvođenje otpadnih voda do izgradnje gradske kanalizacione mreže rješiti alternativno putem vodonepropusnih septičkih jama. Septičku jamu udaljiti od regulacione linije min. 5,0 m, od susjedne parcele min. 2,0 m, od objekata min. 3,0 m.</p> <p>Pražnjenje septičkih jama mora vršiti nadležna KRO. Konstrukcija septičkih jama mora biti takva, da se zadovolje sanitarni uslovi. Nakon priključenja na gradski kanalizacioni sistem, septičke jame i prostor oko njih potrebno je sanitarno objezbediti.</p> <p>Otpadne vode sa lokacije moraju se prečistiti na lokaciji, do kvalitata voda u recipijentu, propisanog važećom zakonskom regulativom.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 11.0 „Infrastruktura rešenja, vodovodna i kanalizaciona mreža i postrojenja“ i prema uslovima nadležnog organa.</p>
17.3	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Ovom lokalnom studijom lokacije predviđena je izgradnja 4428.06 m novih saobraćajnica, kao i rekonstrukcija postojećih saobraćajnica u dužini od 5062.97m. Predviđeno je ukupno 15 saobraćajnica, 2 pješačke staze, kao i dvije tehničke staze. Glavna saobraćajna komunikacija odvija se preko postojećeg magistralnog</p>

	<p>puta, preko koga se ostvaruje veza sa novoplaniranim i postojećim saobraćajnicama.</p> <p>U granicama naselja – faza I, planiran je sistem saobraćajnica, pješačkih staza, rekonstrukcija postojeće saobraćajne mreže i izgradnja nove osiguraće distribuciju kretanje posetilaca i stalnih stanovnika .</p> <p>Uličnu mrežu Seoceta činiće sljedeće kategorije saobraćajnica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gradske saobraćajnice - sabirne saobraćajnice - pristupne saobraćajnice - pješačke staze - tehničke (komunalne) staze <p>Kategorizacija ulične mreže izvršena je funkcionalno i za svaki predloženi rang saobraćajnicapredviđen je i odgovarajući tehničko-eksploatacioni standard.</p> <p>Sve saobraćajne površine rješavati sa fleksibilnom kolovoznom konstrukcijom od asfalt betona.</p> <p>Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati prema saobraćajnom opterećenju i geološkim karakteristikama tla.</p> <p>Nivelaciono, novoplanirane saobraćajnice su uklopljene na mjestima ukrštanja sa već postojećim saobraćajnicama, dok su na preostalim djelovima određene na osnovu topografije terena i planiranih objekata.</p> <p>Saobraćajne površine odvodnjavati slobodnim padom ili preko slivnika povezanih u sistem kišne kanalizacije.</p> <p>Planom je predviđena pasarela preko magistralnog puta koja će povezivati urbanističku parcelu 4.2 sa morem.</p> <p>Prema grafičkom prilogu broj 10.0 – „Plan saobraćaja sa analitičko-geodetskim elementima sa generalnim nivelacionim rješenjem“ i prema uslovima nadležnog organa.</p>
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. 	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("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: <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 4.7, blok 4C
	Površina urbanističke parcele	9224.21 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.50
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.80
	Maksimalna površina pod objektima	4612.11 m ²
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP)	16603.58 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+3
	Slobodne (neizgrađene) površine	4612.11 m ²
	Minimalan broj parking mjesta	90
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje treba rješavati u okviru parcela.	

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru sutereza ili viših etaža).

Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i druge izgradnje, na jedno parking mjesto po djelatnostima iznose:

- stanovanje (na 1000 m²) ----- 15 pm (lokalni uslovi min 12 a max 18 pm);
- proizvodnja (na 1000 m²) ----- 20 pm (6-25 pm);
- poslovanje (na 1000 m²) ----- 30 pm (10-40 pm);
- trgovina (na 1000 m²) ----- 60 pm (40-80 pm);
- hoteli (na 1000 m²) ----- 10 pm (5-20 pm);
- restorani (na 1000 m²) ----- 120 pm (40-200 pm);
- za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) - 25 pm.

Površine za parkiranje putničkih vozila su od asfalt betona ili betonskih ploča.

Pri izradi tehničke dokumentacije neophodno je primeniti odredbe iz ovog Pravilnika koje se odnose na parking mjesta kao i na pješačke prelaze i prilaze objektima.

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

SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Identitet i kontekstualnost

Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje slike Seoca.. 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.

Principi oblikovanja

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 vrijednosti
- 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

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 ljetnjem periodu...).

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena prorodnih materijala, kamena i drveta. 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.

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

Primjenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmjerava i određuje kriterijume oblikovanja.

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 brdskom ambijentu brdovite panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahtjeva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Seoca na lokalnom nivou i šire.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svijetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog

istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orjentisanim svijetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika. U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

- Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou
- Usklađivanje djelova u cjelinu
- Komponovanje arhitektonskih objekata i cjeline.

1.0. Formiranje siluete cjeline je preduslov za formiranje prepoznatljive slike Seoca (pojedinačno i cjelovito).

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 Seoca, postoje uslovno rečeno dva područja o kojima treba voditi računa:

- Prvo područje je zona oko puteva koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza,
- Drugo područje je zona „između“ zahtjeva 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 cjeline potrebno je istaći formama i veličinama pozicije:

- Bočne – ivične djelove kao vid obilježavanja zaokružene cjeline,
- Centralni dio kao najistaknutiji ambijent.

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.

Otvoreni prostori svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogućisagledivost prostora i objekata u njemu, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.

Izgrađeni ambijent treba da budue skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savrijemeni 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 dijelove objekata koji se nalaze na istaknutim mjestima (ugao, raskršće)

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

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa“ 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 „korpus“ je središnji korpus u koji se smestaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.
- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

Komponovanje po dužini zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih dijelova objekta u cjelinu i okruženje

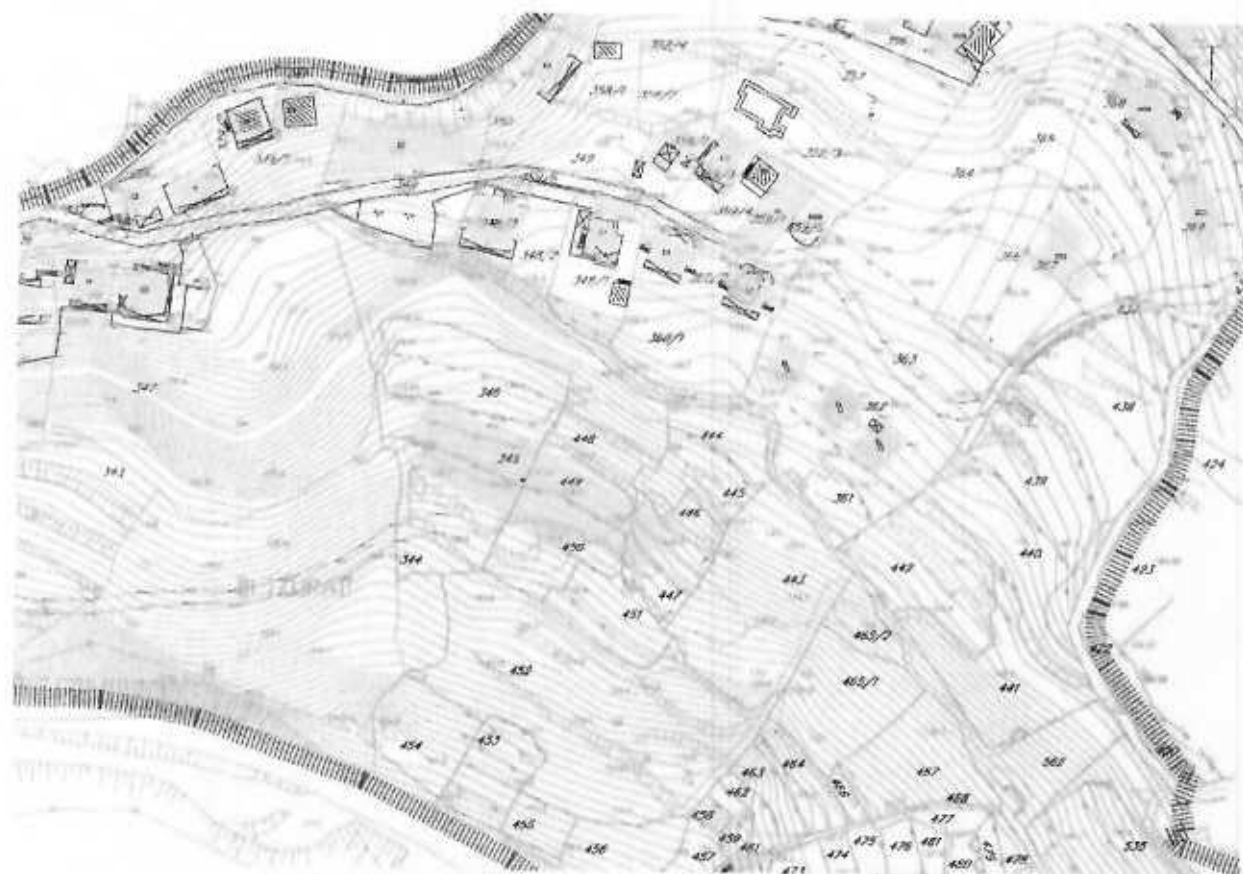
To zahtjeva:

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

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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

	<p>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>Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a 	
	<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Olja Femić <i>[Signature]</i> Nataša Đuknić <i>[Signature]</i></p>
		<p style="text-align: center;">MINISTAR Janko Odović</p> 
	<p>PRILOZI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i List nepokretnosti - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1550/2 od 13.05.2024. godine. 	



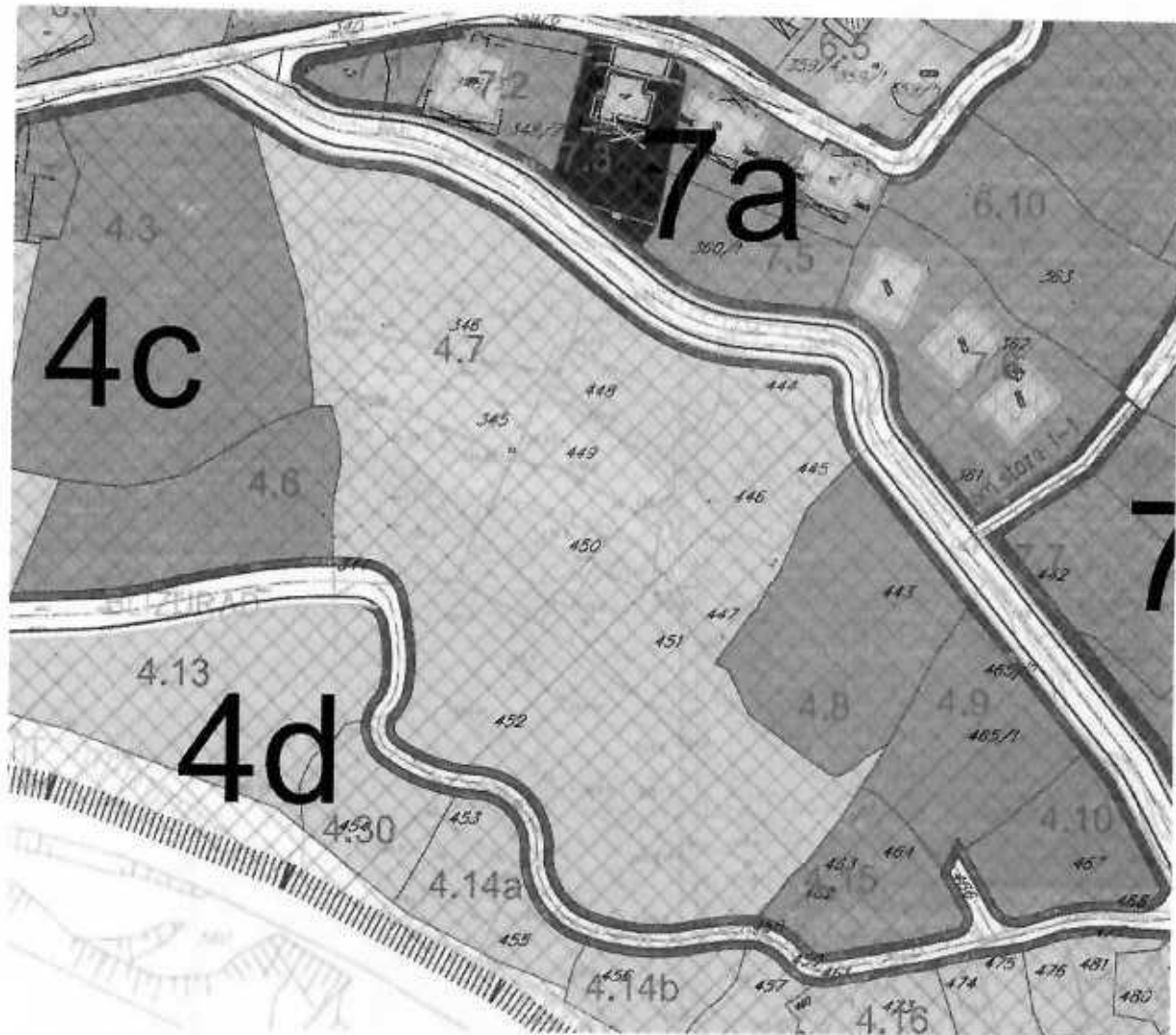
LEGENDA:

-  GRANICA PLANA
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI

LOKALNA STUDIJA LOK



Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	I FAZA	
Naziv karte:	AŽURIRANA KATASTARSKO-TOPOGRAFSKA PODOLOGA SA GRANIČOM PLANA	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:2000	0,0	JUL, 2012.
Nosilac izrade plana:	 Zavod za Izgradnju "Budva" A.D. - Budva	
	 "DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavlja	



LEGENDA

GRANICA OBUHVATA PLANA

STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI
/MEĐOVITI/ SAHRŽAJI

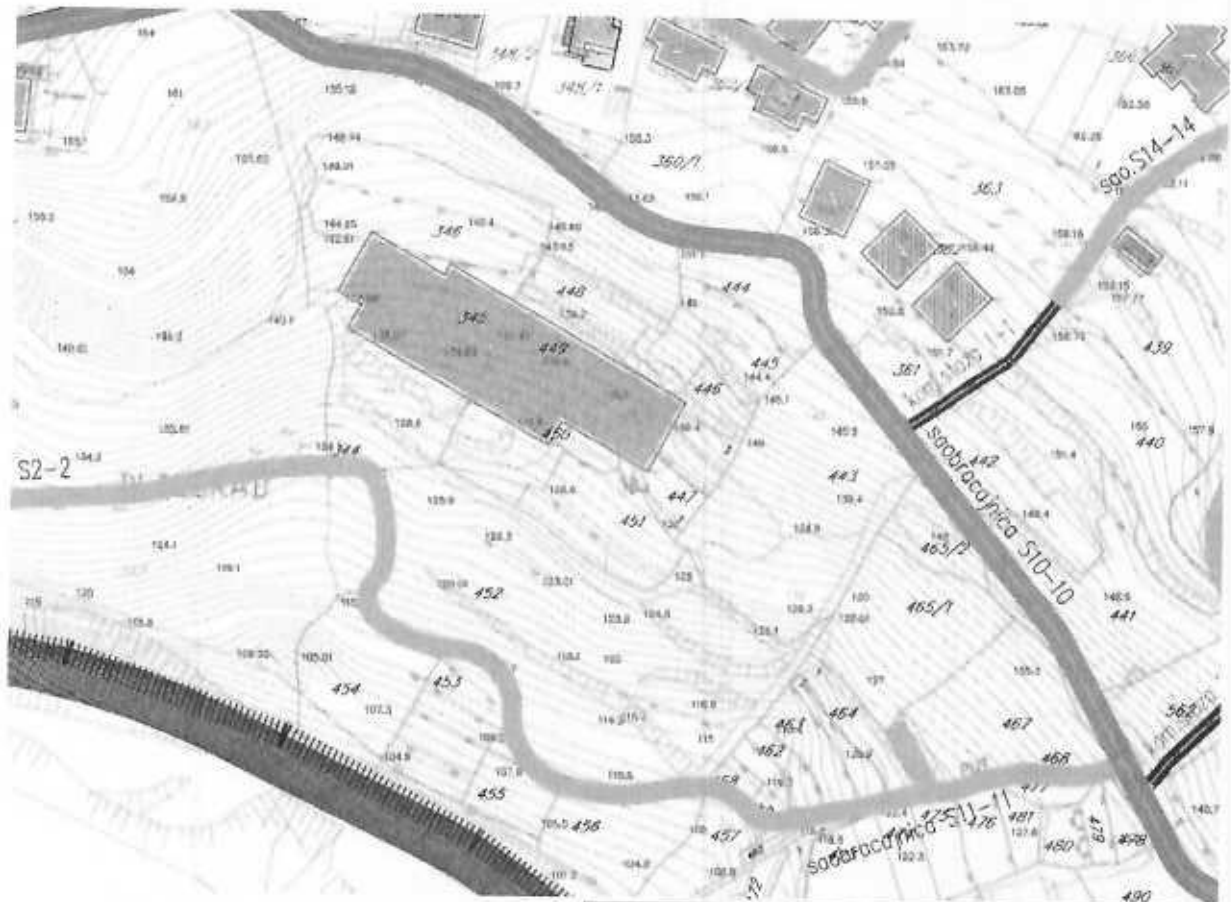
- POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE
- POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
- POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (STANOVANJE SA KOMERCIJALNIM SAHRŽAJEM, POSLOVNO-STAMBENE ZDNE)
- POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE

RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

- individualna stanovanja
- višepodno stanovanje sa smanjenim kapacitetima
- HOTELSKE KOMPLEKSE (izletni, kongresni, parafini)
- KOMERCIJALNI SADR SA STANOVANJEM
- TURISTIČKE I SMOŠTARNE KAPACITETE - (apartmani, hoteli, parsoni, vile, hostali)
- PARKING
- UREDJENE ZELENE POVRŠINE
- KOMUNALNE STAZE
- ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELE

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	I FAZA	
Naziv karte:	Detaljna namena površina	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	3.0	JUL, 2012.
Nosioci izrade plana:	Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva "DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	



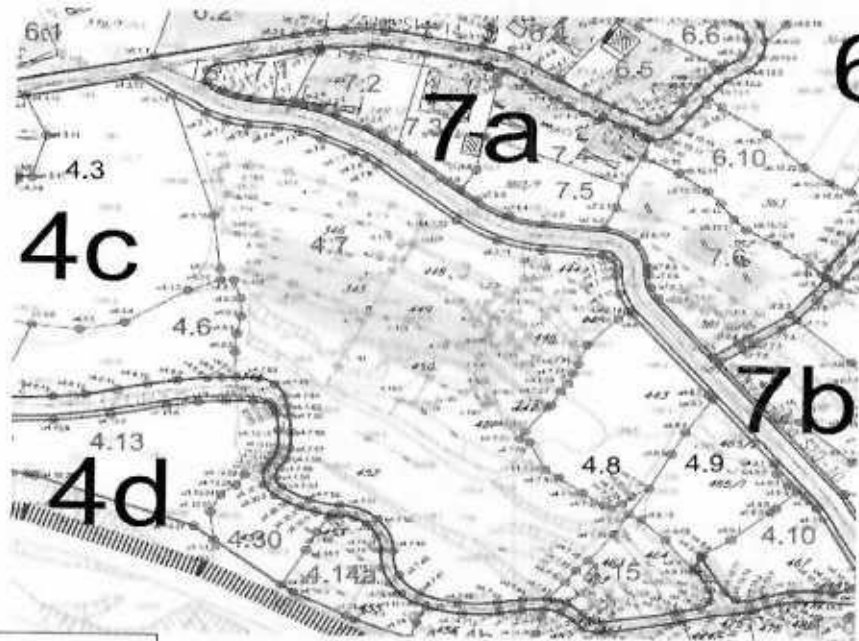


LEGENDA

	GRANICA PLANA
	KATASTARSKA PARCELA
	MAGISTRALNI PUT
	GRADSKA SAOBRAĆAJNICA
	SABIRNA SAOBRAĆAJNICA
	PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA
	PEŠAČKA STAZA
	TEHNIČKA (KOMUNALNA) STAZA
	PROSTOR ZA SMETAJ VOZILA - POVRŠINSKI PARKINZI
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELE

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	I FAZA	
Naziv karte:	Funkcionalna organizacija saobraćaja	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:2000	4.0	JUL, 2012.
Nosilac izrade plana:	 Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva	
	 "DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavlja	

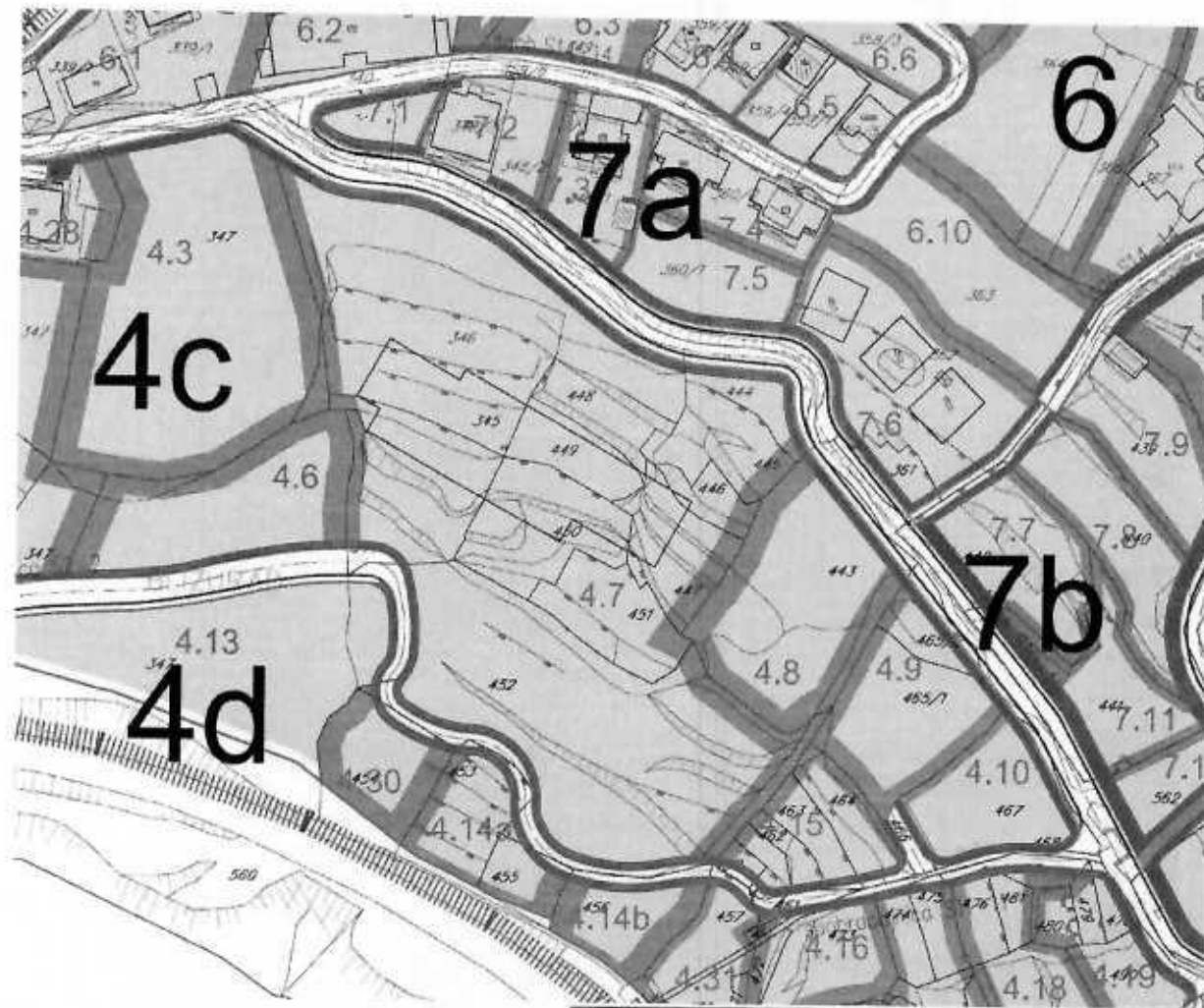




BLOK 4		
br.	x	y
u4.7.1	6567541.4243	4682890.3222
u4.7.2	6567546.4351	4682888.6801
u4.7.3	6567551.6194	4682887.0414
u4.7.4	6567559.2497	4682886.4530
u4.7.5	6567564.7587	4682885.5071
u4.7.6	6567570.0054	4682883.5797
u4.7.7	6567577.8740	4682879.8457
u4.7.8	6567580.9652	4682878.1429
u4.7.9	6567583.8797	4682876.0932
u4.7.10	6567603.8158	4682860.1722
u4.7.11	6567613.7736	4682854.3829
u4.7.12	6567624.9832	4682851.7335
u4.7.13	6567639.7913	4682850.4723
u4.7.14	6567642.2038	4682849.3064
u4.7.15	6567643.2224	4682846.6301
u4.7.16	6567643.2772	4682844.6081
u4.7.17	6567644.1946	4682839.1924
u4.7.18	6567646.6041	4682834.2563
u4.7.19	6567643.9600	4682831.8100
u4.7.20	6567636.6300	4682823.9700
u4.7.21	6567634.3300	4682818.2300
u4.7.22	6567633.0600	4682815.4600
u4.7.23	6567631.7300	4682812.3200
u4.7.24	6567630.0200	4682810.0300
u4.7.25	6567627.7200	4682805.8500
u4.7.26	6567626.6700	4682803.0100
u4.7.27	6567621.4600	4682797.7900
u4.7.28	6567620.0700	4682795.7300
u4.7.29	6567622.5800	4682794.6000
u4.7.30	6567626.5287	4682786.5403
u4.7.31	6567629.8124	4682784.3312
u4.7.32	6567629.8400	4682779.7100
u4.7.33	6567641.0704	4682776.1790
u4.7.34	6567643.0500	4682775.4800
u4.7.35	6567645.4900	4682776.8300
u4.7.36	6567647.8300	4682778.9800
u4.7.37	6567652.1581	4682781.4788
u4.7.38	6567647.1800	4682773.6400
u4.7.39	6567643.6000	4682767.8000
u4.7.40	6567637.3900	4682759.9000
u4.7.41	6567634.3200	4682757.2200
u4.7.42	6567631.7500	4682753.5900
u4.7.43	6567627.4246	4682748.6576
u4.7.44	6567621.0946	4682748.2829
u4.7.45	6567615.1361	4682747.3338
u4.7.46	6567605.4189	4682747.2134
u4.7.47	6567598.0137	4682749.7373
u4.7.48	6567590.7795	4682754.9827
u4.7.49	6567589.3463	4682762.2188
u4.7.50	6567585.2207	4682771.3362
u4.7.51	6567576.9599	4682775.1284
u4.7.52	6567568.3972	4682776.7467
u4.7.53	6567561.5562	4682780.0688
u4.7.54	6567559.9371	4682783.0733
u4.7.55	6567560.7906	4682786.1081
u4.7.56	6567562.5259	4682788.7427
u4.7.57	6567563.3337	4682791.7384
u4.7.58	6567563.5588	4682798.6589
u4.7.59	6567563.0599	4682801.6612
u4.7.60	6567562.5833	4682804.3907
u4.7.61	6567561.9701	4682807.1937
u4.7.62	6567559.4480	4682810.9429
u4.7.63	6567555.2236	4682812.5468
u4.3.1	6567545.8100	4682844.7500
u4.3.2	6567545.7280	4682841.5900
u4.3.14	6567532.9748	4682895.3002
u4.3.15	6567543.7900	4682860.5200

u4.6.1	6567549.0900	4682841.6000
u4.6.2	6567550.7400	4682836.2300
u4.6.3	6567550.9600	4682831.0300
u4.6.4	6567549.9100	4682825.7900
u4.6.5	6567549.5000	4682820.3500
u4.6.6	6567549.8643	4682812.7171





R 1:1000

LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- KATASTARSKA PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 7a** OZNAKA BLOKOVA
- 7.5 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- 211 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- OSOVINA KOLOVOZA
- MICA KOLOVOZA

ZELENE POVRŠINE:



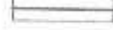





- UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- UNUTARBLOKOVSKO ZELENILLO (PRELIMINARNO)

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	I FAZA	
Naziv karte:	HORTIKULTURNO REŠENJE	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	6.0	JUL, 2012.
Nosioci izrade plana:	 Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva  "DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavića	



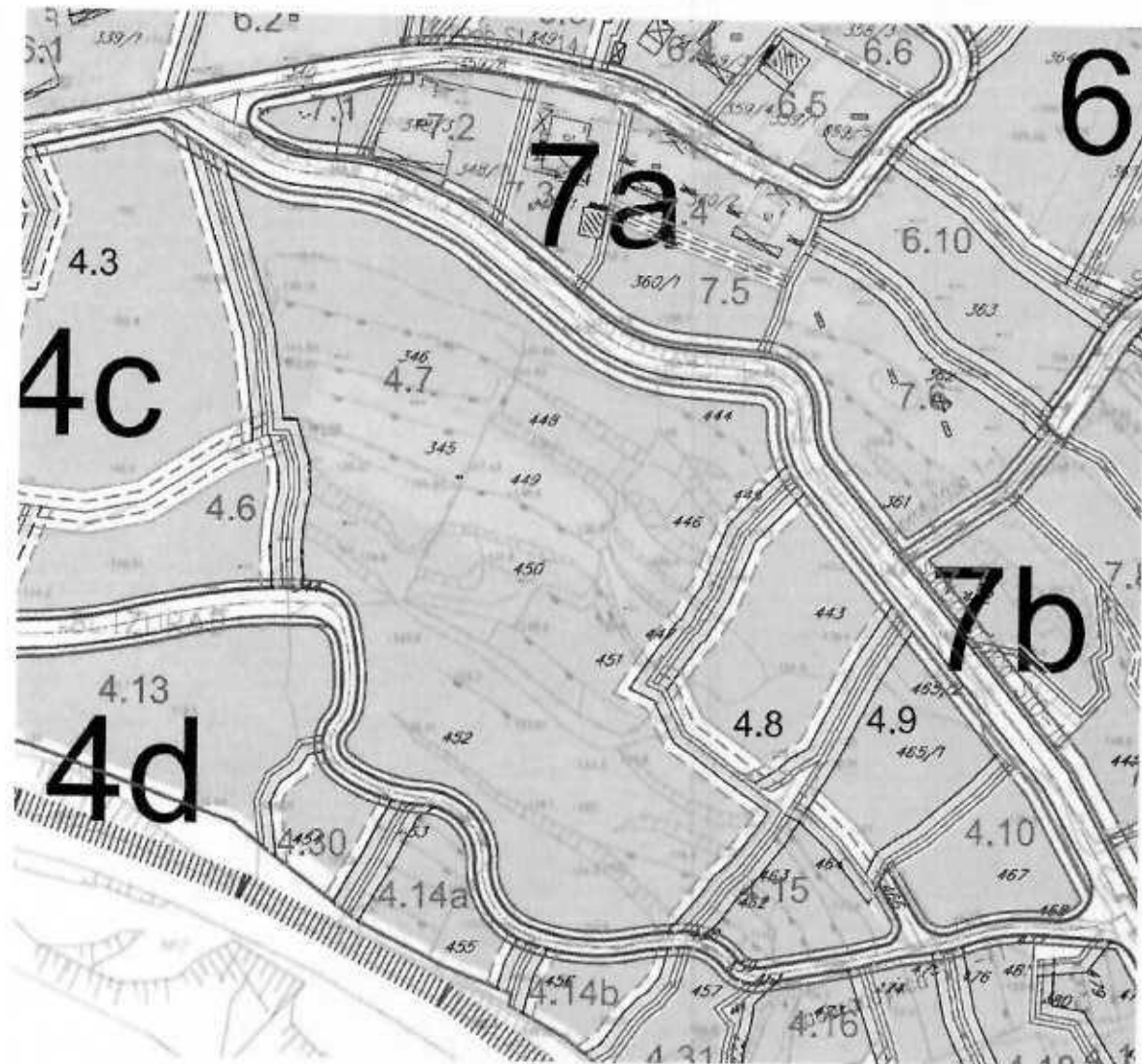


LEGENDA








-  GRANICA PLANA
-  OSOVINA SAOBRAĆAJNICA
-  IVIČNJAK
-  TROTOAR
-  PEŠAČKA STAZA
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 7.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- 7a** OZNAKA BLOKOVA
- P+n** SPRATNOST (PRIZEMLJE + BROJ SPRATOVA)
-  REGULACIONA LINIJA
-  PRVA PREDNJA GRADJEVINSKA LINIJA (OBAVEZUJUĆA - VAN KOJE NEMA GRADNJE)
-  PRELIMINARNI - ORIJENTACIONI OBJEKTI "po projektu"
-  MOGUĆA ZONA GRADJENJA
-  GRANICA BLOKA




Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	I FAZA	
Naziv karte:	NIVELACIONO REŠENJE	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	7.0	JUL, 2012.
Nosioci izrade plana:	 Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva	
	 "DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

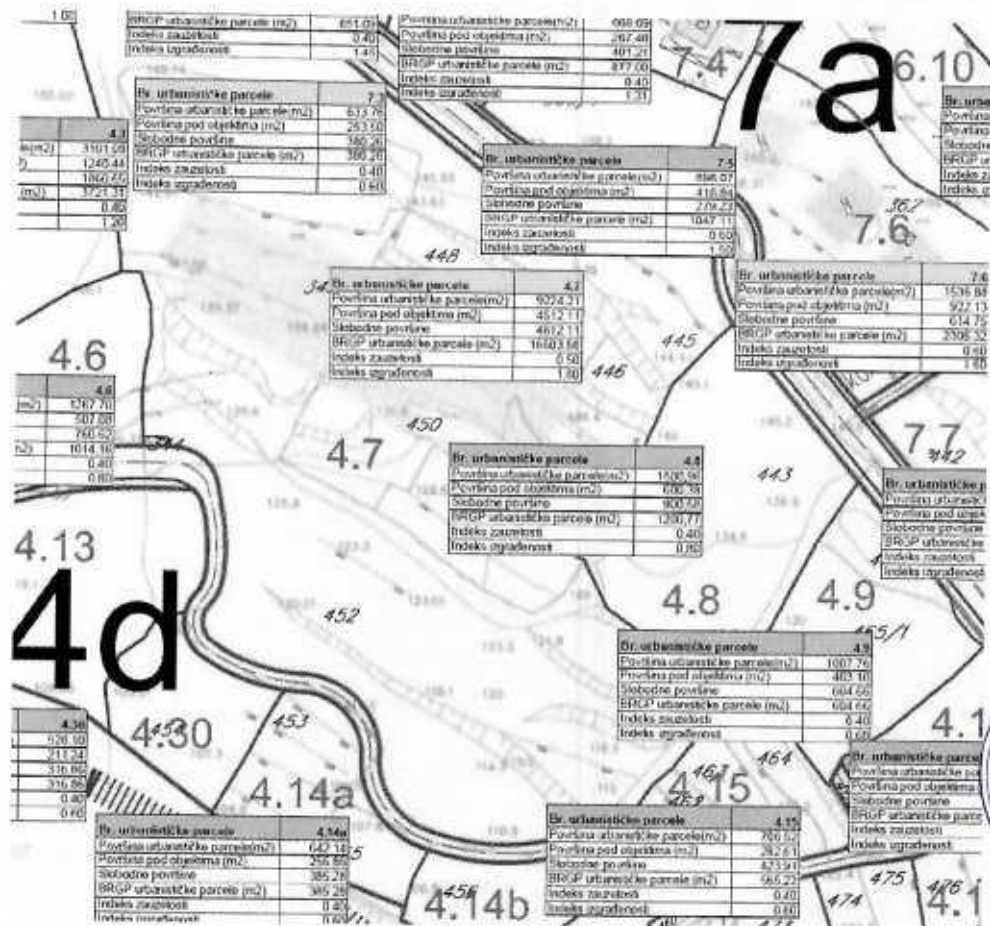




LEGENDA:

-  GRANICA PLANA
-  KATASTARSKA PARCELA
-  REGULACIONA LINIJA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 4c** OZNAKA BLOKOVA
- 7.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- © u7.5.5 GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE
-  OSOVINA KOLOVOZA
-  IVICA KOLOVOZA
-  GRANICA BLOKA

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	I FAZA	
Naziv karte:	Regulaciono rešenje	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	8.0	JUL, 2012.
Nosilci izrade plana:	 Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva	
	 "DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica	
Rukovodioc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavlja	



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- REGULACIONA LINIJA
- 6** BROJ BLOKA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 6.10** BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- PRELIMINARNI - ORIJENTACIONI OBJEKTI /po projektu/
- IVICA KOLOVOZA
- OSOVINA KOLOVOZA
- KATASTARSKA PARCELA
- GRANICA BLOKA

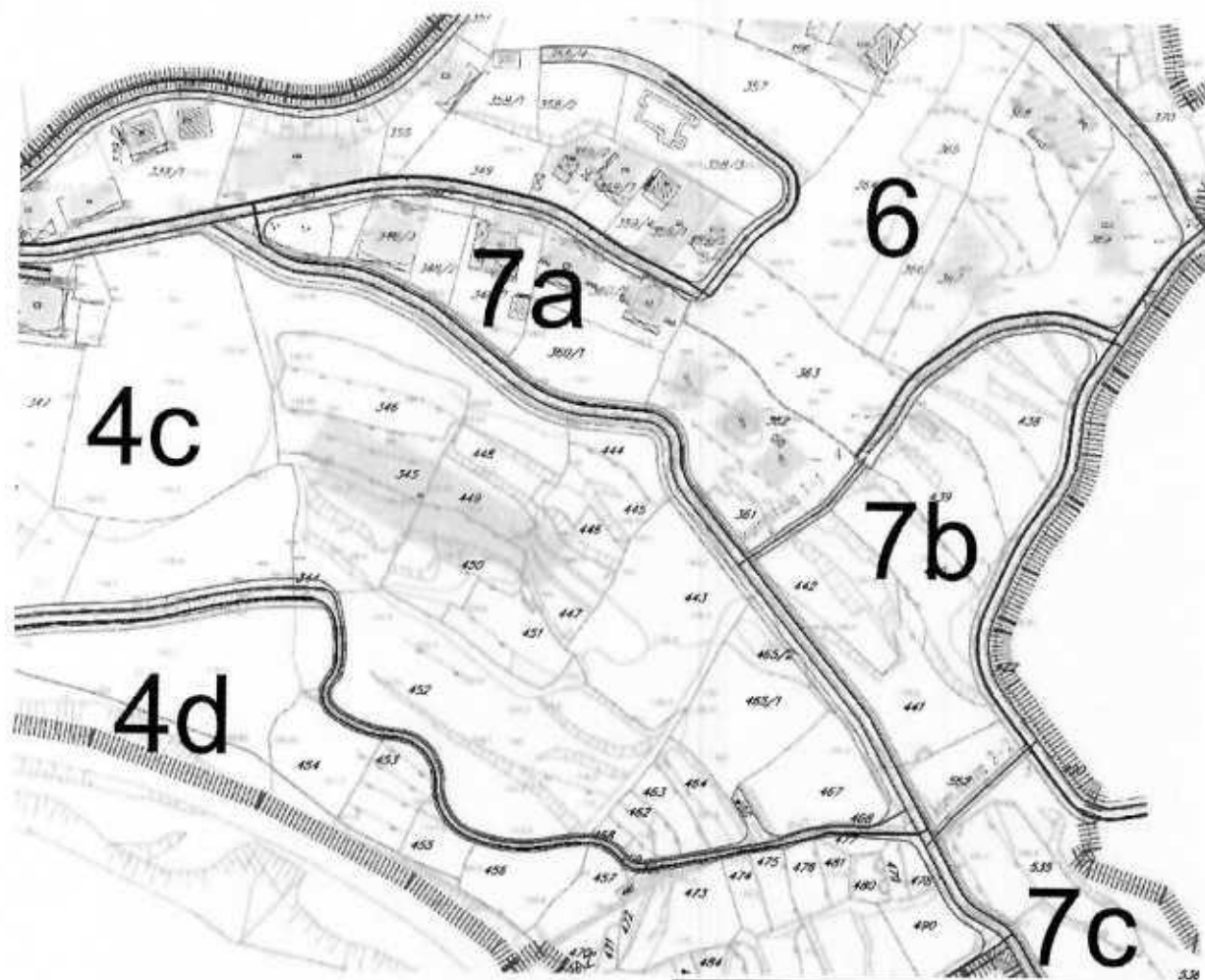
Br. urbanističke parcele	4,1
Površina urbanističke parcele (m ²)	643,18
Površina pod objektima (m ²)	256,85
Slobodne površine	386,33
BRGP urbanističke parcele (m ²)	386,33
Indeks zadrživosti	0,40
Indeks ispravljenosti	0,60

tabela urb.pokazatelja planirano stanje

Br. urbanističke parcele	4,1
Površina urbanističke parcele (m ²)	643,18
Površina pod objektima (m ²)	256,85
Slobodne površine	386,33
BRGP urbanističke parcele (m ²)	386,33
Indeks zadrživosti	0,40
Indeks ispravljenosti	0,60

tabela urb.pokazatelja postojeće stanje

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	I FAZA	
Naziv karte:	URBANISTIČKI POKAZATELJI	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	9.0	JUL, 2012.
Nosioci izrade plana:	Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva "DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

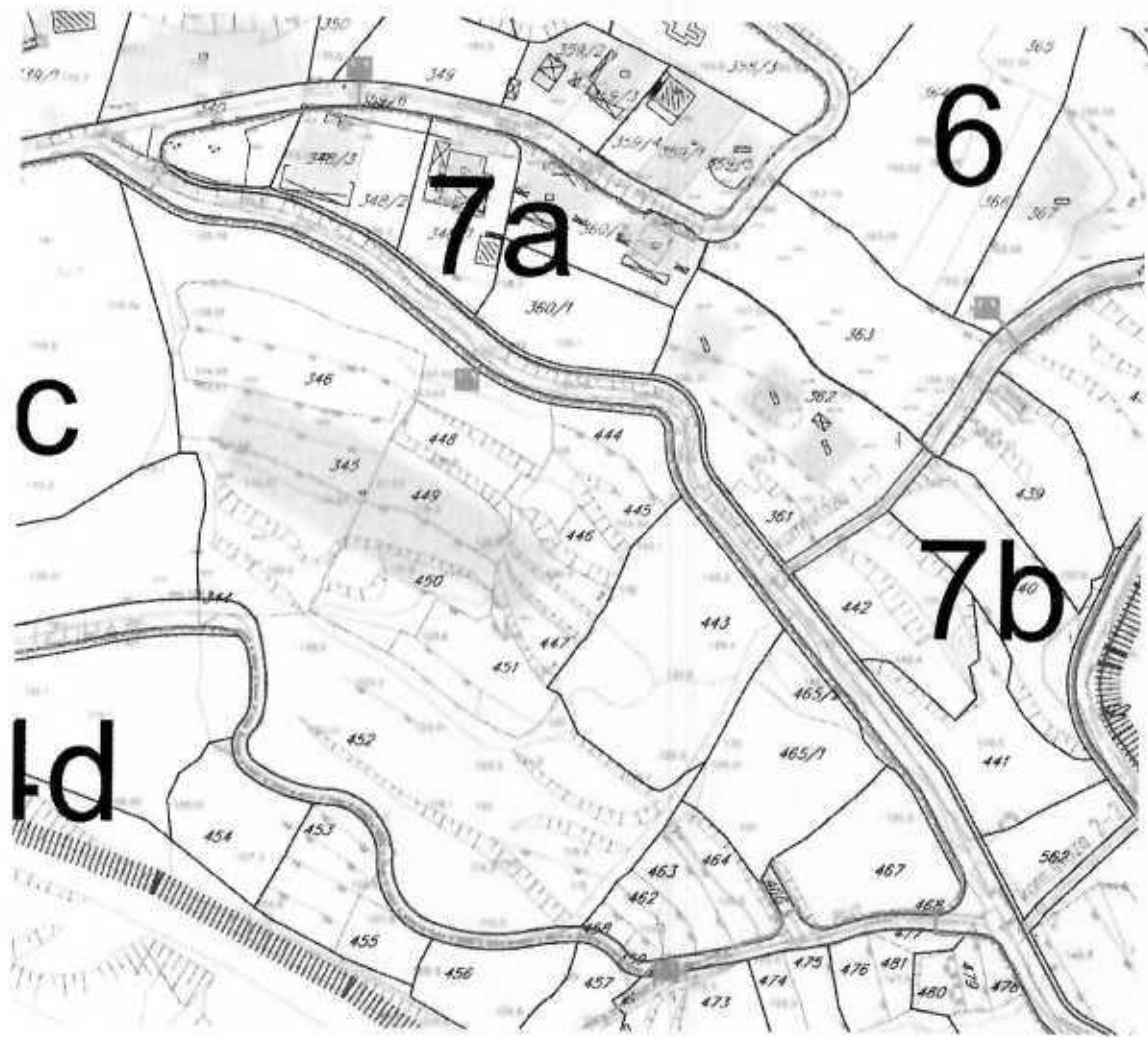


LEGENDA

-  STAROSU PUT
-  KATASTRSKA PARCELA
-  REGULACIONA CRTA
-  PLANIRAN REZERVNI VODOVOD
-  POSTOJEĆI LIKOVNI VODOVOD
-  PLANIRANI VODOVOD
-  PLANIRANA KANALIZACIJA I POSTROJEENJE VOA

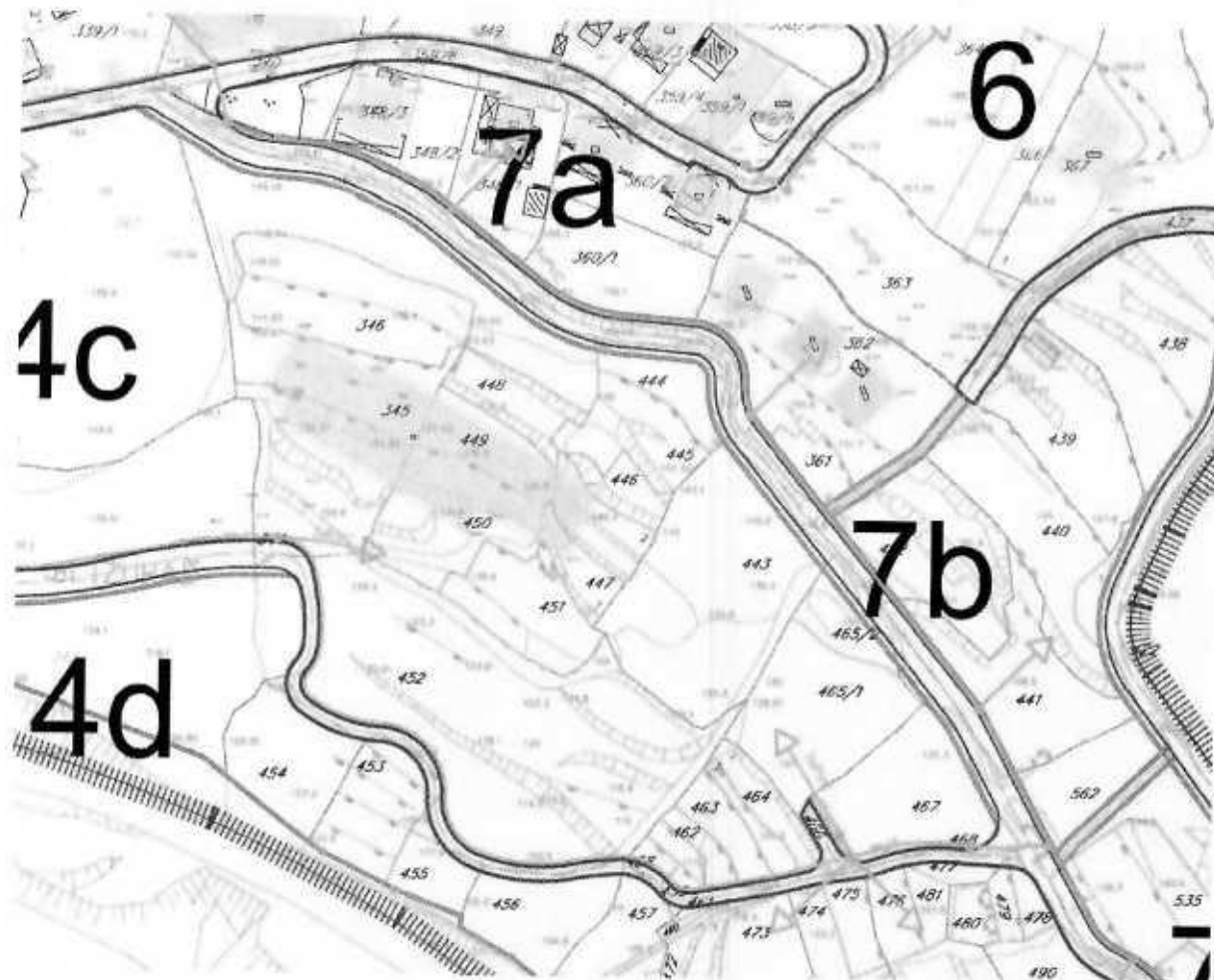
Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	I FAZA	
Naziv karte:	INFRASTRUKTURNA REŠENJA, VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I POSTROJENJA	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	11.0	JUL, 2012.
Nosioc izrade plana:	 Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva  "DEJA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica	
Rukovodoc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	





Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOC"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	I FAZA	
Naziv karte:	INFRASTRUKTURNA REŠENJA, ELEKTROENERGETSKA MREŽA I OBJEKTI	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	12.0	JUL, 2012.
Nosioći izrade plana:	Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva "DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	





LEGENDA

POSTOJEĆE



UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI



OPTIČKI KABL

PLANIRANO



TK KANALIZACIJA

UNUTRAŠNJI IZVOD (PRIVODNI VOD)



GRANIČA PLANA



KATASTRALNA PARCELA



REGULACIONA LINIJA

4c

VRŠNA BEOGRAD

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOC"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	I FAZA	
Naziv karte:	INFRASTRUKTURNA REŠENJA, TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I OBJEKTI	
Razmjera karte:	Rodni broj karte:	Datum:
1:1000	13.0	JUL, 2012.
Nosilci izrade plana:	Zavod za izgradnju "Budva" A.D. - Budva "DEA HOME" Josipa Broza 57, Podgorica	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavlija	





SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1550/

Podgorica, 13.05.2024. 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-1550/1 od 30.04.2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-5753/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na UP 4.7, blok 4c, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoca“ – I faza („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 29/12) opština Budva, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „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.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja, **to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**

dr Milan Gazdić
DIREKTOR

