



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: 06-333/24-13706/8

Podgorica, 16.01.2025. godine

DANILO STOJANOVIĆ

PODGORICA
M. Karađuzovića 20

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj: 06-333/24-13706/7 od 16.01.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje stambenog objekta na UP 87.12, blok 87, podblok 87B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09), u Budvi.

Napomena: Ovo ministarstvo je na zahjev Seada Crnovršanina, izdalo urbanističko – tehničke uslove od 16.01.2025. godine, za istu lokaciju.



MINISTAR
Slaven Radunović

SAGLASNA

Marina Izoparević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

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

OBRADILA

Tijana Savić Femić

DOSTAVLJENO:

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-13706/7 Podgorica, 16.01.2025. 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 Danila Stojanovića , izdaje:		
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za građenje stambenog objekta na UP 87.12 , blok 87, podblok 87B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09), u Budvi.		
5.	PODNOŠIOCI ZAHTEVA:	Danilo Stojanović	
6.	POSTOJEĆE STANJE		
	Prema grafičkom prilogu broj 2.1 „Postojeće stanje“, predmetna lokacija je dijelom namjene – neizgrađeno, dijelom namjene – šume. UP 87.12, u bloku 87 u zahvatu predmetnog plana se sastoji od kat.parcela br.: 16, 17, 18, 19, 20 i dijelova kat. parcela br.: 634, 15/1 KO Bečići, opština Budva. Uvidom u listove nepokretnosti 182, 977 i 989, na kat.parcelama nema izgrađenih objekata.		
7.	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije		
	Prema grafičkom prilogu broj 5.0 „Detaljna namjena prostora“, predmetna urbanistička parcela je pretežne namjene površine za stanovanje manje gustine – SM , a dopunske – apartmansko stanovanje . KVART 7– blok 87A, 87B , 87C, 87D, 87E, 87F, 87G, 88A, 88B, 88C, 88D, 88E, 88F, 88G, 89A, 89B, 89C, 89D, 89E, 90A, 90B, 90C, 91, 92, 93, 94, 95A, 95B, 96, 97, 98, 99, 100A, 100B, 101, 102 Planiranu pretežnu namjenu posmatranog prostora čine: površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje veće gustine, površine za stanovanje manje gustine , površine lokalne studije o lokacijama (stanovanje malih gustina, turizam i komplementarni sadržaji), komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo Kao dopunska namjena prostora predviđaju se: turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), apartmansko stanovanje , stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, javna garaža sa komercijalno-smeštajnim sadržajima (vlasnicima katastarskih parcela, će u cilju kompezacije za korišćenje zemljišta za objekat javne garaže, biti omogućena gradnja komercijalno – smeštajnih sadržaja u okviru objekta garaže), uređene zelene površine.		

	U okviru ovog kvarta moguće je smjestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije: • u zonama jednogodišnjeg stanovanja - stanovanje u funkciji turizma: jednogodišnje stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata, apartmansko stanovanje, vikend stanovanje, letnjikovci; - rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje • u zoni turističkih i smještajnih kapaciteta: - poslovno-trgovački i uslužni sadržaji: poslovni prostori za izdavanje, lokali, poslovni apartmani - turističko-ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, vidikovci, kafei - smještajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: apartmanski smeštaj, pansioni, apartmani za iznajmljivanje, urbane vile, velnes centri, teretana, fitnes, sportski tereni - dječja i socijalna zaštita i edukacija: zdravstvena stanica • u zonama ugostiteljskih i smještajnih kapaciteta: - poslovno-trgovački i uslužni sadržaji: lokali - turističko-ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, vidikovci, kafei
7.2.	Pravila parcelacije UP 87.6, blok 87, podblok 87B se sastoji od kat.parcela br.: 16, 17, 18, 19, 20 i dijelova kat. parcela br.: 634, 15/1 KO Bečići, opština Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09), u Budvi. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama OPŠTI USLOVI GRAĐENJA Osnovni uslovi Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosječne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.) Postavljanje objekata u odnosu na javne površine Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje“ i „Nivelaciono rešenje“ Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije,
- maksimalna preporučena spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli – tačka 20.

Urbanistička parcela

- za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m²,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m, ili dvostruku visinu objekata računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
- jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan

Horizontalna i vertikalna regulacija

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

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

- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim sa slučajevima koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

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

- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,

- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

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

- Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

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

Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumske ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

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).
- 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.

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

8.

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

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

Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,

- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života, prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih

objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina.

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

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

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), kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekata 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 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,
3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,
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 kanizacionu 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 izazove eventualna nagla slijezanja objekta.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.006/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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.

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.

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.

9. **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se mjerama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamenskog 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 procjena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

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

Planirana namjena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasljeđe i pejzažne vrijednosti područja Bečića.

U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturnog nasljeđa 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 prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

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

- Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;
- Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);
- Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;
- Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zastorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- Obavezna je procjena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu

Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom;

- Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom);
- Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada;
- Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada;
- Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršice se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora;
- Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.

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), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 080/05, „Službeni list Crne Gore“, br. 073/10, 040/11, 059/11 i 052/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) kao i Zakonom o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07, „Službeni list CG“ br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18); Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11, 01/14 i 02/18) i Zakonom o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19).

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo integrisano u ostale namene

- Kod planiranja i izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor

ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr.

Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina.

Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suteren 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 predviđa se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže, posebno one koja je u bloku br.28.

- Planiranim intervencijama predvidjeti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama grada koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škole.

- Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dečije ustanove, objekte uprave i kulture, oko verskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rješavati vizuelne konflikte sa susjednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke.

- U novim pešačkim zonama predvidjeti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rešenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke.

11. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:

Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasljeđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;

Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasljeđa i mogućnost njihove 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 vrijednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.).

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

Zaštita arheoloških lokaliteta podrazumjeva sljedeće mjere:

Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da 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.

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko

	lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.								
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).								
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja objekta (garaža, ostava i sl.).								
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /								
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).								
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.								
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU								
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Potrebno jednovremeno opterećenje za stambene objekte kao i podaci o potrebnom specifičnom opterećenju za pojedine vrste objekata dati su u tabeli br.2: TABELA br. 2 <table border="1"> <tr> <td>objekti ugostiteljstva</td><td>80-150 NJ/m² neto površine</td></tr> <tr> <td>objekti poslovanja</td><td>80-120 NJ/m² neto površine</td></tr> <tr> <td>škole i dečje ustanove</td><td>60-80 NJ/m² neto površine</td></tr> <tr> <td>ostale namene</td><td>30-120 NJ/m² neto površine</td></tr> </table> Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV. Prema grafičkom prilogu 14 Elektroenergetska mreža i postrojenja.	objekti ugostiteljstva	80-150 NJ/m ² neto površine	objekti poslovanja	80-120 NJ/m ² neto površine	škole i dečje ustanove	60-80 NJ/m ² neto površine	ostale namene	30-120 NJ/m ² neto površine
objekti ugostiteljstva	80-150 NJ/m ² neto površine								
objekti poslovanja	80-120 NJ/m ² neto površine								
škole i dečje ustanove	60-80 NJ/m ² neto površine								
ostale namene	30-120 NJ/m ² neto površine								

17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu 13 Vodovod i kanalizacija i uslovima nadležnog organa.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu broj 12 Plan saobraćaja i uslovima nadležnog organa. Napomena: U grafičkom prilogu br.12, preko predmetne urbanističke parcele, UP 87.12, u bloku 87B je planirana saobraćajnica S25-25.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke: • Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) • Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) • Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)
18.	Uklanjanje komunalnog otpada
	Upravljanje otpadom Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom: • Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom); • Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada; • Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namjenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila); • Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada; • Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršice se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora; • Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom. Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Bečića prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama). Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti: - na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m², - na parcelama objekata mješovite namjene (SMN) - na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,

	- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja, - na parcelama objekata turističke namjene, Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m. Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika. Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.	
19.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
20.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
21.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 87.12, blok 87B
	Površina urbanističke parcele	8824,13 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,60
	Maksimalna površina pod objektima	3.529,65 m ²
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP)	14.118,60 m ²
	Maksimalna spratnost objekta	P+3
	Korisna površina	10.165,39 m ²
	Slobodne (neizgrađene) površine	5.294,48 m ²
	Broj stanovnika na korisnoj površini	323,44
	Minimalan broj parking mjesta	159

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje treba rešavati u okviru parcela. Zone za smeštaj vozila date u grafičkom prilogu, ove zone podrazumevaju prostor za smestaj vozila na površinskim parkinzima i u podzemnim garažama. Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje, na jedno parking mesto po delatnostima iznose:

KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI

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

JAVNE SLUŽBE

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

STANOVANJE

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

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

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

SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Identitet i kontekstualnost

Jedan od primarnih pravaca delovanja svakako bi se ogledao u jačanju mediteranskog karaktera naselja. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike naselja. Ovde se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međudnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog naseljskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja naseljskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-naseljskog ambijenta.

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojećih likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata

- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrijednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namijenjene 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 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

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, svetskom nivou.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu 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 svetom 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 dijelova u cjelinu
- Komponovanje arhitektonskih objekata i celine.

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 sveta.

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 preovladaju 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 delove kao vid obeležavanja zaokružene celine
- Centralni deo kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

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

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

Otvoreni prostori svojom arhitekturom , ili arhitekturom uz njega, mora da 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 celinu.

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 sledeće vidove komponovanja:

- Komponovanje volumetrije
- Komponovanje arhitektonike po visini
- Komponovanje po „dužini“ objekata

Komponovanje volumetrije zahteva 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 mestima (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 usmereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpora“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tлом 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 „prohodaan i pristupačan“.

- Drugi arhitektonski „korpora“ je središnji korpus u koji se smeštaju 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 delova objekta u celinu i okruženje

To zahteva:

- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije
- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta
- Uvođenja module povezanosti različite arhitekture
- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata
- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na celinu i na ostale delove
- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata
- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih delova, 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 opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriše se 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. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

DOSTAVLJENO:	
- Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Tijana Savić Femić <i>Tijana Savić Femić</i>
DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević <i>Marina Izgarević Pavićević</i>	
PRILOZI:	
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Budva, broj: 01-7771/1 od 06.12.2024. godine; - listovi nepokretnosti: 182, 977, 989 od 02.12.2024. godine i kopija plana broj: 917-104-DJ-1427/24 od 02.12.2024. godine.	Napomena: Članom 74 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23), utvrđeno je da ako organ za tehničke uslove ne dostavi uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove i dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključenja, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom odnosno predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka. Naime, ovo ministarstvo se shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, obratilo aktom broj: 06-333/24-13706/2 od 25.11.2024. godine, Agenciji za zaštitu životne sredine za mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu d.o.o. Podgorica, koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove. Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva nisu dostavljena tražena mišljenja/uslovi (povratnice od 27.11.2024. godine i 28.11.2024. godine), smatra se da je nadležni organ saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima koji su utvrđeni planskim dokumentom.

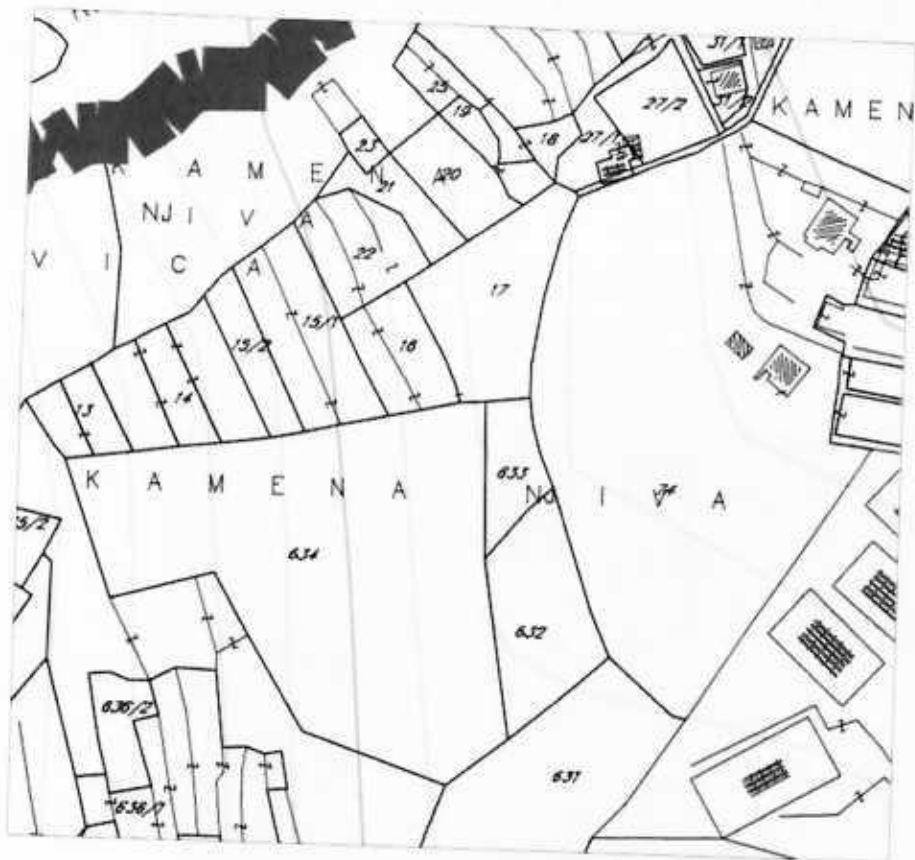
BILANSI KAPACITETA PO URBANISTIČKIM PARCELAMA I BLOKOVIMA

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele /m2/	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
87.12	14118.60	10165.39	323.44	159

Urbanistički pokazatelji po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
87.12	8824.13	3529.65	14118.60	0.40	1.60	5294.48





LEGENDA

 GRANICA PLANA

 GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRRO

1.0 AŽURIRANA KATASTARSKO
-TOPOGRAFSKA PODLOGA SA
GRANICOM PLANA

R 1:1000





LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTRARSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA PODBLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA BLOKOVA
	OZNAKA PODBLOKOVA
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	RIVA
	POPLAV
	MORJE
	PLAŽA
	TRAJNOSTNA POSTOJEĆA PARCELA
	NATKIVNI DIO SANITIRANOG PETA
	TRAJNOST
	POSJED MOŠTOVI / TRAJNOST

USLOVI GRAĐENJA :

	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA
	ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

NAMENA GUP

STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI /MEŠOVITI/ SADRŽAJI

	Površine za stanovanje manje gustine
	Površine za stanovanje srednje gustine
	Površine za stanovanje veće gustine
	Površine za mešovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambene zone)
	Površine za turistička naselja - hotale

DRUŠTVENI CENTRI

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

SABORACAJNA INFRASTRUKTURA gup

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

KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

	Površine za sport i rekreaciju sa turističkom sadržajima (sportski centri, golf tereni, akva park, wellness centri itd.)
	Gradske šume i parkovi (naseljsko zelenilo)
	Zelenilo van naselja
	Zaštitne šume (zaštitno zelenilo)
	Plaže
	Reke

	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTRARSKA PARCELA
	POSTOJEĆI OBJEKTI

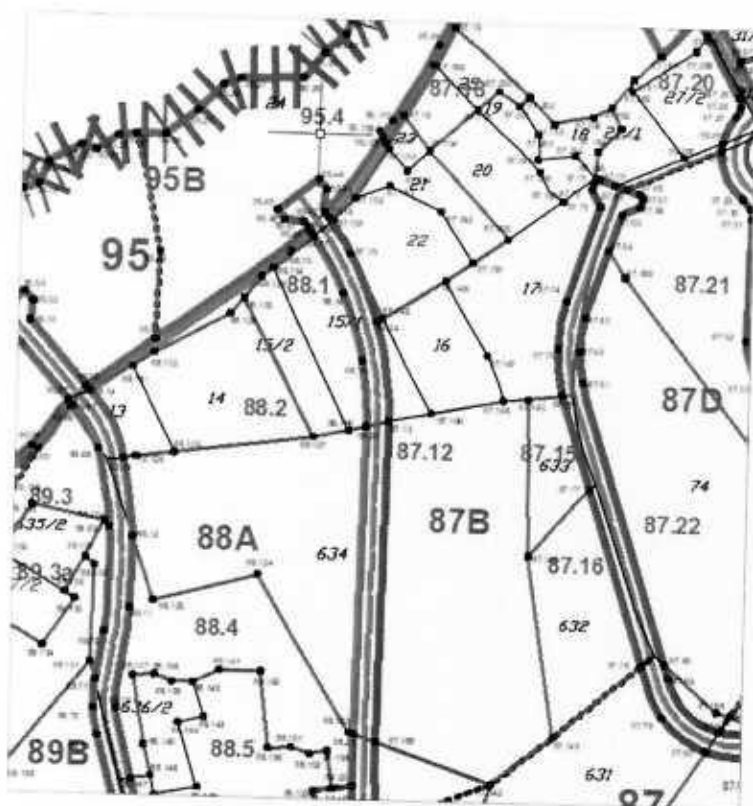


RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

-  - jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
-  - višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
-  - apartmanske stanovanje
-  STANOVANJE SA POSLOVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA I USLUGAMA
-  KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
-  HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni, porodični)
-  TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI
- (apartmani, hoteli, pensioni, vile, hosteli)
-  UGOSTITELJSKI KAPACITETI -
(restorani, bifei, bistro/picerije, kafei, taverne, diskoteke, pivnice...)
-  KONGRESNI SADRŽAJI
-  SMEŠTAJNI KAPACITETI SA UGOSTITELJSKIM I
KULTURNO-ZABAVNIM SADRŽAJIMA
-  OBJEKTI DRUŠTVENOG STANDARDA
-  VERSKI OBJEKTI
-  SPORTSKO-REKREACIONI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI
-  UREĐENE ZELENE POVRŠINE
-  ŠUMA
-  JAVNA GRADSKA GARAŽA
-  JAVNA GRADSKA GARAŽA SA KOMERCIJALNIM I STAMBENIM SADRŽAJIMA
-  KOMUNALNE SLUŽBE
-  DEČJE USTANOVE
-  IGRALIŠTE

S.O. DETALJNA NAMENA POVRŠINA
B 1:1000





87.13	6571970.4619	4682988.0865
87.14	6571967.0230	4683012.2722
87.69	6572027.4197	4683045.7023
87.70	6572020.8135	4683047.9494
87.71	6572019.7400	4683048.4500
87.76	6572012.9051	4682995.3685
87.142	6571997.5800	4682900.4800
87.143	6572012.4400	4682912.3300
87.145	6572004.6100	4682994.1900
87.149	6571968.4655	4683013.1623
87.150	6571998.8800	4683032.8900
87.154	6571978.8700	4683054.0700
87.155	6572009.2800	4683061.2500
87.156	6572018.8400	4683063.2400
87.162	6572023.2200	4683065.5800
87.163	6572025.7500	4683060.5800
87.164	6572020.1700	4683054.8400
87.189	6571969.1370	4682910.1971
87.198	6571990.4000	4683064.2800
87.200	6571995.5000	4683068.8100
87.201	6572000.7000	4683065.3800
87.202	6572003.0900	4683067.7300
88.12	6571908.5829	4682958.6877
88.13	6571905.8666	4682977.6619
88.20	6571964.9427	4682986.7532
88.21	6571963.6681	4682912.0655
88.123	6571962.2468	4682912.5429
88.124	6571939.3400	4682950.4400
88.125	6571914.0168	4682943.7029
88.126	6571908.8700	4682978.2000
88.127	6571952.1500	4682983.9100
88.135	6571918.3500	4682979.3000
88.136	6571960.6600	4682985.6800

BR BLOKA	URBANA UKRUPNJENA PARCELA	SASTOJI SE IZ KATASTRARKE PARCELE	FORMIRAJU JE SLEDEĆE ANALITIČKO-GEODETSKE TAČKE
87B	87.12	634, 16, 17, 18, 19, 20	87.189, 87.142, 87.143, 87.145, 87.76, 87.69, 87.70, 87.71, 87.164, 87.163, 87.162, 87.156, 87.155, 87.202, 87.201, 87.200, 87.198, 87.154, 87.150, 87.149, 87.14, 87.13, 88.20, 88.136, 88.127, 88.135, 88.126, 88.13, 88.12, 88.125, 88.124, 88.123, 88.21

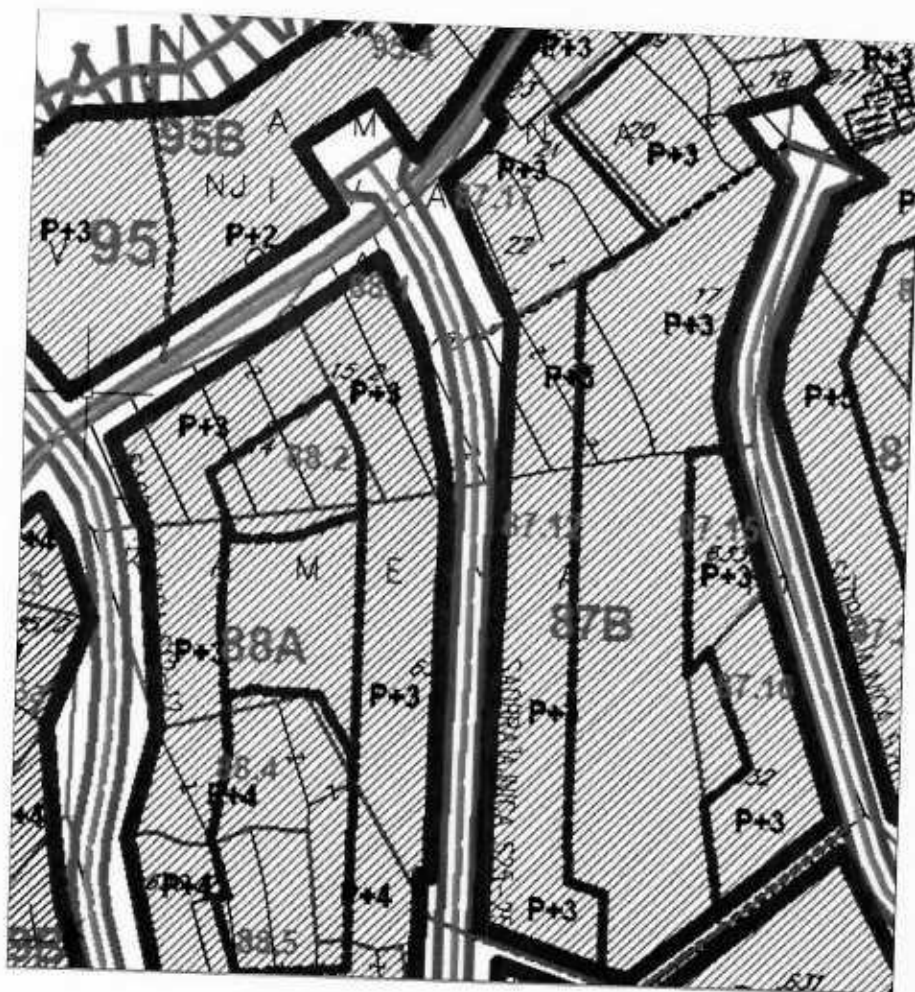
LEGENDA:

	GRANICA PLANA		OSOVINA KOLVOZGA
	GRANICA PRIPNUZA NERŠKI DOBRO		MICA KOLVOZGA
	KATASTRARSKA PARCELA		TROTOAR
	REGULACIONA LINESA		PAROVNI
	GRANICA PODSLOJGA		PEŠAČKA STAZA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		NADZEMNA JAVNA GARAJA
	43		TUNEL
	106D		TEŽAKO MEDIOVA - PAKETI
	123.5		URBANISTIČKA PLATONSKA PARCELA
	43.23		RAZNOVREMENI DODATKOVNI POTA
	GRANICA		25.57VA GALERIJA
	GRANICA		
	M.100		

7.0. NACRT PARCELACIJE

R 1:1000





LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTARSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA PODEBLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
43	OZNAKA BLOKOVA
106D	OZNAKA PODEBLOKOVA
123.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	RIVA
	POTOK
	MORE
	PLAŽA

	ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	NATUVENI DEO MAJSTRALNOG PUTA
	JELENA GALERIJA
	OSOVNA KOLOVOZA
	IVICA KOLOVOZA
	TROTUAR
	PARKING
	PEŠAČKA STAZA
	NADZEMNA JAVNA GARAŽA
	TUNEL
	PEŠAČKI MOSTOM I PASARELE

USLOVI GRAĐENJA :

	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA

GABARITI :

	POSTOJEĆI OBJEKTI
	ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

ETAŽE :

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

TIPOVANJE:
SUTEREN, PODRUM I SVI VIŠI PODRUMSKI ETAŽI
NE ULAZE U DRUGO REZIMU GRAĐEVINSKO POKRIĆE

8.0. NIVELACIONO REŠENJE

R 1:1000





LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- GRANICA PPRPN ZA MORSKO DOBRG
- RIVA
- POTOK
- HORI
- PLAŽA
- KATASTRARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- REGULACIONA LINJA
- GRANICA POBBLUROVA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

- 43** OZNAKA BLOKOVA
- 106D** OZNAKA POBLOKOVA
- 123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- OSOVNA ULICE
- IVICA KOLVOZJA
- OSOVNA PEŠAČKE STAZE
- IVICA PEŠAČKE STAZE
- ORIENTACIONA POZICIJA PARCELA
- NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- ORIENTACION PO DIMENZIJAMA

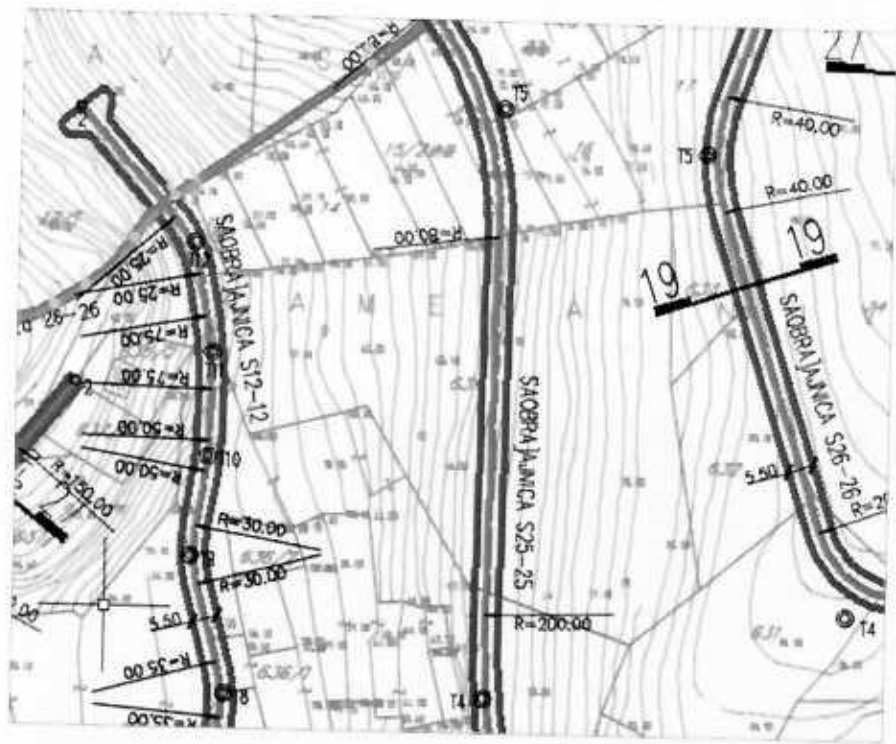
GRADJEVINSKE LINIJE

- GLAVNA PREDNA GRADJEVINSKA LINJA
- BOČNA GRADJEVINSKA LINJA (prih granicu parcele)
- 1. BOČNA GRADJEVINSKA LINJA (75-100m od granice parcele)
- 2. BOČNA GRADJEVINSKA LINJA (100-200m od granice parcele)
- 3. BOČNA GRADJEVINSKA LINJA (200-300m od granice parcele)
- 4. BOČNA GRADJEVINSKA LINJA (preko 300m od granice parcele)
- ZADNJA GRADJEVINSKA LINJA
- MINIMALNA ZADNJA GRADJEVINSKA LINJA (100-200m od granice parcele)
- OPTIMALNA ZADNJA GRADJEVINSKA LINJA (200-400m od granice parcele)
- ZONA GRADENJA DEFINISANA PRAVLINOM REGULACIJE
- POTENCIJALNA ZONA GRADENJA
- UNUTRASNJA ORIENTACIONA LINJA GRADENJA

9.0. REGULACIONO REŠENJE

R 1:1000

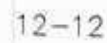




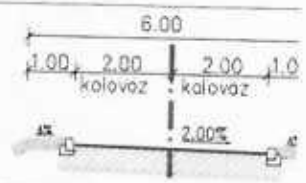
LEGENDA	
	GRANICA PLANA
	GRANICA POPNY ZA MORSKO DOBRO
	KATASTRARSKA PARCELA
	POSTUJEĆI OBJEKTI
	POTOK
	MORE
	OSOVNA KOLOVOZA
	IMCA KOLOVOZA
	TROTOAR
	PARKING
	PEŠAČKA STAZA
	NACELJNA JAVNA GARAJA
	TINE
	GALERIJA
	ORJENTACIONA POZICJA PASARELA
	ŠETALIŠTE
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

12.0. PLAN SAOBRAĆAJA
ANALITIČKO GEODETSKI ELEMENTI SA
GENERALNIM NIVELACIONIM REŠENJEM

R 1:1000



25-25





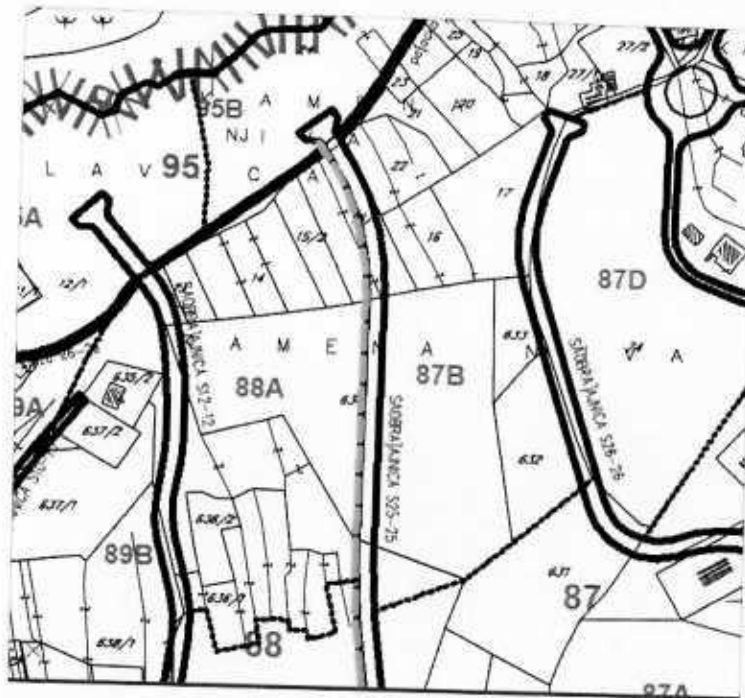
- VODOVODNA I KANALIZACIJSKA
MREŽA I OBJEKTI

-

- 13.0 INFRASTRUKTURNA RESENJA
VODOVODNA I KANALIZACIONA
MREZA I POSTROJENJA

R 1 1000





15.0. INFRASTRUKTURNAREŠENJA
TELEKOMUNIKACIONA MREŽA
I POSTROJENJA
R 1:1000.





Crna Gora
Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
14.01.2025

Broj	Adresa	Podlog	Imednost
06-333/24-	13706/5		

Broj: 07-354/24-2362/2
Budva, 18.12.2024 godine

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 07-354/23-2362/1 od 03.12.2024. godine (**Vaš broj 06-333/24-13706/2 od 25.11.2024.godine**) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na UP 87.12, blok 87, podblok 87B KO Bečići u zahvatu (Službeni list CG - opštinski propisi broj 09/09), na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 09/09), d o n o s i:

SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE NA KONTAKTNU SAOBRAĆAJNICU

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a karte: 6.0 Funkcionalna organizacija saobraćaja i 12.0 Plan saobraćaja.

U sklopu tekstualnog dijela DUP-a Bečići, Poglavlje 4.2.3 Regulaciono - nivelaciono rešenje sa parcelacijom i pokazateljima po blokovima, propisani su između ostalog, sledeći Uslovi za parcelaciju:

7. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).
8. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara, u okviru tekstualnog dijela DUP-a, navedeno je da urbanistička parcela UP 87.12, blok 87, podblok 87B čine kat.parcele 634, 16, 17, 18, 19, 20 i dio 15/1 KO Bečići

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po DUP-u. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren u Upravi za nekretnine.

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

- ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele ima obezbjeđen kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata što je u slučaju izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 87.12, blok 87, podblok 87B **NIJE ispunjeno**.

DUP-om Bečići – grafički prilog br.12 "Plan saobraćaja" je planirana ali nije izgrađena saobraćajnica (priključuju se na neizgrađeni dio saobraćajnice S25-25) sa kojih je planiran kolski pristup do predmetne urbanističke parcele. Tkođe napominjemo da planirana saobraćajnica S25-25 prolazi preko UP 87.12, blok 87, podblok 87B.

U skladu sa odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list CG 24/2010 i 23/2014), ističemo sledeće (Član 88) :

- Urbanistička parcel je osnovna I najmanja jedinica građevinskog zemljišta.
- Urbanistička parcel obuhvata jednu ili više katastarskih parcel ili njihovih delova I koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom.
- **Urbanistička parcel ne obuhvata saobraćajnice javnog karaktera.**

Za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, propisane širine, evidentiranom kao javni put u Upravi za katastar i državnu imovinu CG, neophodno je obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza. Minimalna širina pristupnog puta je 3 metra. Pravo službenosti prolaza mora biti upisano u Listu nepokretnosti kao teret i ograničenje na parceli koja se koristi za pristup, do realizacije saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom.

Za projektovanje protivpožarnih pristupnih puteva, okretnica i uređenih platoa postupiti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl.list SFRJ broj 8/95).

Shodno članu 40 Odluke o o opštinskim i nekategorisanim putevima, vlasnik ili korisnik zemljišta uz opštinski i nekategorisani put mora dopustiti slobodan otok vode sa puta, ako se time ne pravi šteta.

RJEŠITI IMOVINSKO PRAVNE ODNOS ZA TRASU PRISTUPNOG PUTA I ISTI PRIKAZATI NA IDEJNOM RJEŠENJU U POSTUPKU PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLANOG GRADSKOG/DRŽAVNOG ARHITEKTE. Ukoliko se pristupni put koristi i kao požarni put voditi računa o uslovima regulacije i nivelacije pristupnog puta kako bi se ispunili propisani uslovi za kretanje i okretanje požarnih vozila.

Članom 65 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službenom listu CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka, 82/2020, 86/2022 i 4/2023.) predviđena je mogućnost komunalnog opremanja građevinskog zemljišta odnosno izgradnja pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvete, objekata i uređaja za javno vodosnabdjevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, do priključka na parcelu uključujući i priključak, od strane zainteresovanog korisnika prostora. Međusobni odnosi zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave, u slučaju iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom sa nadležnim Sekretarijatom za investicije Opštine Budva.

U poglavlju 6.3.2. PROSTORNI USLOVI ZA CENTRALNE I KOMERCIJALNE AKTIVNOSTI - OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI, propisana je obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu iz tabele date u tekstualnom djelu plana, uz otvorene mogućnosti da to razrješi u okviru podrumске garaže ili otvorenog parkiranja na parceli .

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni	80m ² neto etažne površine
objekti ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana ili 6 soba
uprava i administracija	80m ² neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m ² bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesničkih postelja
sportske dvorane, stadioni i	15 gledalaca
stambeni objekti	80m ² neto etažne površine

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG broj 09/12). Shodno navedenom pravilniku nije moguće projektovati parkiranje dva vozila na jednom parking mjestu.

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

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

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

B.1. Pristupne površine

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

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

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

B.2. Površine za parkiranje

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

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

B.14. Garaže i podrumi

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

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

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

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

Za projektovanje turističkih objekata precizirati vrstu turističkog objekta u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG 36/18) i uskladiti željenu kategoriju objekta sa propisanim obaveznim standardima koji se odnose na pristup objektu i parkiranje. U okviru površina za turizam mogu se planirati hoteli, turistička naselja, moteli, odmarališta, hosteli i objekti za pružanje usluga ishrane i pica. **Na ovim površinama ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i slično),** shodno članu 45 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list CG 24/2010 i 23/2014).

Smernice za projektovanje saobraćajnog priključka

1. Udaljenost od raskrsnica

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

2. Horizontalna i vertikalna regulacija

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

3. Saobraćajna signalizacija

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

4. Uslovi na terenu-preglednost

Osigurati da nema prepreka (npr. drveće, zgrade) koje bi mogle ometati vidljivost vozača prilikom ulaska ili izlaska iz priključka. U trouglovima preglednosti, ne smiju se saditi sadnice, ostavljati i postavljati predmeti, postrojenja, uređaji, materijali, graditi bilo kakvi objekti ili vršiti druge radnje koje ometaju preglednost opštinskog puta.

5. Propusnost saobraćaja

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

6. Uzimanje u obzir različitih tipova vozila

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

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

V.D.Sekretara,

Miroslav Nikolić



Dostavljeno:

- imenovanom
- Arhivi
- u predmet



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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja urbanizma i državne imovine				
13.12.2024				
Primio:	Org. jed.	Radni broj	06-333/24-13706/4	

Broj: 01- 5721/1

Datum: 06.12.2024

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/24-13706/2 od 25.11.2024.godine (naš broj 01-7541/1 od 28.11.2024. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Stojanović Danilo i Sead Crnovršanin**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 16, 17, 18, 19, 20 i dijelovi 634, 15/1, Katastarska opština: Bečići, Urbanistička parcela: 87.12, blok 87, DUP Bečići, UT uslovima predviđeno građenje stambenog objekta.

- Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa priloženom skicom i sljedećim smjernicama:
- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom.
 - Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaju se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, kao sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
 - Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
 - Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka (ČO) iznosi 3 bara.

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio nacrta UT uslova broj 06-332/24-13706/2.

Obrada,

Služba za planiranje i
projektovanje,

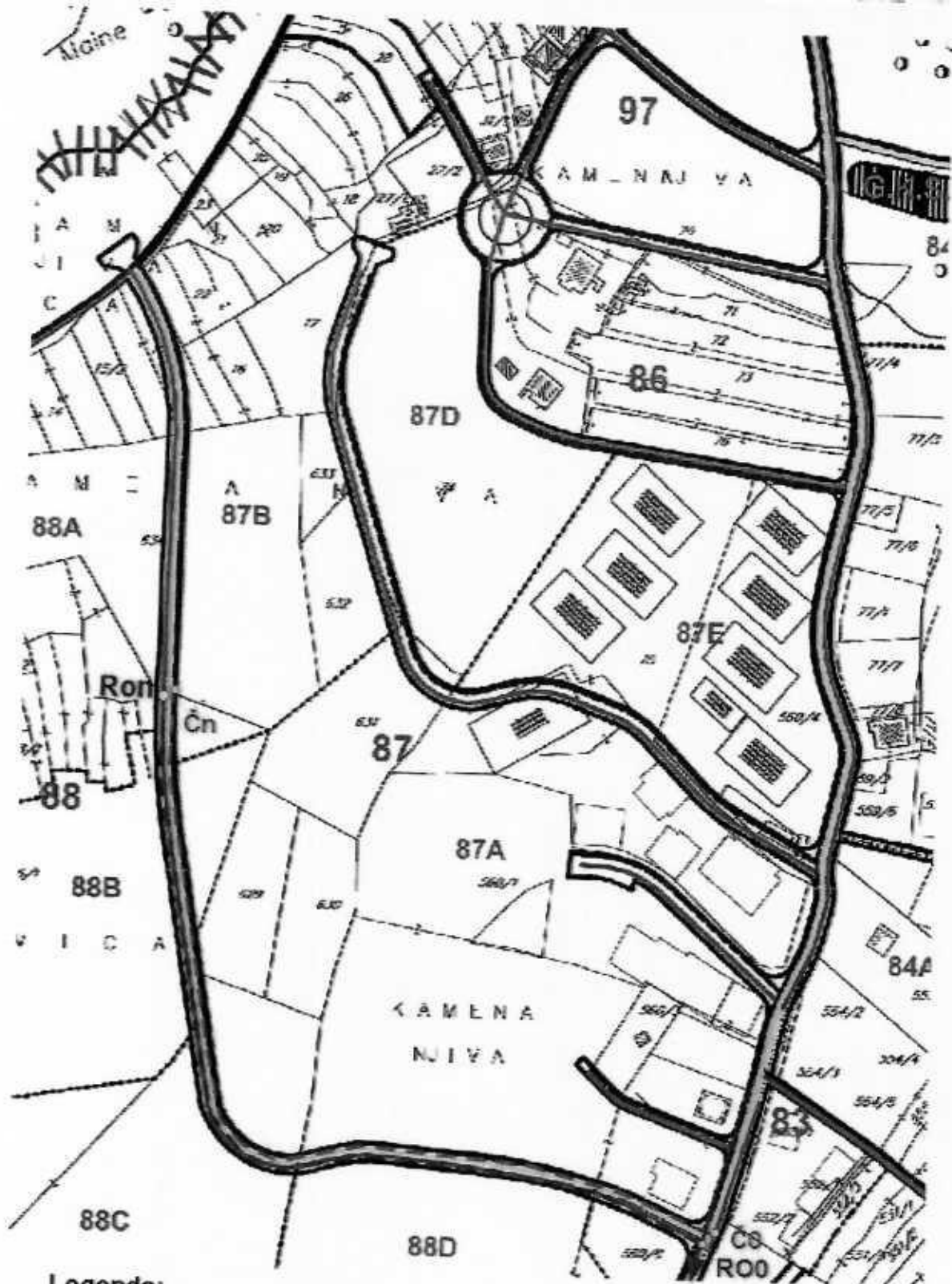
Momir Tomović

Sektor za planiranje
i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Mladen Lakčević





Legenda:

- Postojeći vodovod PeHD 110 mm
- - - Č0 - Čn Planirani vodovod u skladu sa DUP-om
- Čn Planirano mjesto priključenja na planirani vodovod
- Postojeća fekalna kanalizacija PVC 250 mm
- - - Ro0 - Ron Planirana fekalna kanalizacija PVC 250 mm
- Ron Planirano mjesto priključka na planiranu fekalnu kanalizaciju

- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1.00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

Datum: 05.12.2024. Obrada:



UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-30306/2024

Datum: 02.12.2024

KO: BEČIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 989 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
16			1 1	15/01/2021	KAMENA NJIVA	Voćnjak 3. klase		541	12,17
17			1 1	15/01/2021	KAMENA NJIVA	PRAVNI PROPIS Šume 3. klase		1200	1,08
18			2 2	15/01/2021	KAMENA NJIVA	PRAVNI PROPIS Šume 3. klase		208	0,19
19			2 2	15/01/2021	KAMENA NJIVA	PRAVNI PROPIS Voćnjak 3. klase		207	4,66
20			2 2	15/01/2021	KAMENA NJIVA	PRAVNI PROPIS Šume 3. klase		472	0,42
								2628	18,52

262818.5

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003194850 0	- „HRAST CG„DOO PODGORICA UL.NIKŠIĆA BR.20 A PODGORICA - PODGORICA 0	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
16				1	Voćnjak 3. klase	15/01/2021 13:7
16				2	Voćnjak 3. klase	08/04/2022 8:27
16				3	Voćnjak 3. klase	21/09/2023 12:45
17				1	Šume 3. klase	15/01/2021 13:7

Datum i vrijeme: 02.12.2024 11:32:38

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
17				2	Šume 3. klase	08/04/2022 8:27	ZABILJEŽBA TUŽBE RADI UTVRĐIVANJA NI STAVOSTI UGOVORA O ZAJEDNICKOJ GRADNJI OVJERENE PRED NOTAROM VERICOM KNEŽEVIĆ UZZ BR. 712/2020 KOJA JE PODNIJETA OSNOVNOM SUDU U KOTORU OD STRANE TUŽIOCA SERGEJA ČEPINOGE PROTIV TUŽENIH „HRAST CG“ DOO PODGORICA I „CAPITAL PLUS“ DOO PODGORICA
17				3	Šume 3. klase	21/09/2023 12:45	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U IZNOSU OD 21.192,00 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RIJEŠENJE O BEZBIJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21-411/23-7252/1 OD 02.08.2023.G
18				1	Šume 3. klase	15/01/2021 13:7	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ GRADNJI UZZ BR. 712/2020 OD 02.12.2020.G NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE
18				2	Šume 3. klase	08/04/2022 8:27	ZABILJEŽBA TUŽBE RADI UTVRĐIVANJA NI STAVOSTI UGOVORA O ZAJEDNICKOJ GRADNJI OVJERENE PRED NOTAROM VERICOM KNEŽEVIĆ UZZ BR. 712/2020 KOJA JE PODNIJETA OSNOVNOM SUDU U KOTORU OD STRANE TUŽIOCA SERGEJA ČEPINOGE PROTIV TUŽENIH „HRAST CG“ DOO PODGORICA I „CAPITAL PLUS“ DOO PODGORICA
18				3	Šume 3. klase	21/09/2023 12:45	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U IZNOSU OD 21.192,00 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RIJEŠENJE O BEZBIJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21-411/23-7252/1 OD 02.08.2023.G
19				1	Voćnjak 3. klase	15/01/2021 13:7	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ GRADNJI UZZ BR. 712/2020 OD 02.12.2020.G NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE
19				2	Voćnjak 3. klase	08/04/2022 8:27	ZABILJEŽBA TUŽBE RADI UTVRĐIVANJA NI STAVOSTI UGOVORA O ZAJEDNICKOJ GRADNJI OVJERENE PRED NOTAROM VERICOM KNEŽEVIĆ UZZ BR. 712/2020 KOJA JE PODNIJETA OSNOVNOM SUDU U KOTORU OD STRANE TUŽIOCA SERGEJA ČEPINOGE PROTIV TUŽENIH „HRAST CG“ DOO PODGORICA I „CAPITAL PLUS“ DOO PODGORICA
19				3	Voćnjak 3. klase	21/09/2023 12:45	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U IZNOSU OD 21.192,00 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RIJEŠENJE O BEZBIJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21-411/23-7252/1 OD 02.08.2023.G
20				1	Šume 3. klase	15/01/2021 13:7	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ GRADNJI UZZ BR. 712/2020 OD 02.12.2020.G NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE
20				2	Šume 3. klase	08/04/2022 8:27	ZABILJEŽBA TUŽBE RADI UTVRĐIVANJA NI STAVOSTI UGOVORA O ZAJEDNICKOJ GRADNJI OVJERENE PRED NOTAROM VERICOM KNEŽEVIĆ UZZ BR. 712/2020 KOJA JE PODNIJETA OSNOVNOM SUDU U KOTORU OD STRANE TUŽIOCA SERGEJA ČEPINOGE PROTIV TUŽENIH „HRAST CG“ DOO PODGORICA I „CAPITAL PLUS“ DOO PODGORICA
20				3	Šume 3. klase	21/09/2023 12:45	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U IZNOSU OD 21.192,00 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RIJEŠENJE O BEZBIJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21-411/23-7252/1 OD 02.08.2023.G

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG" br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnica:

Sonja Tomašević
SONJA TOMAŠEVIĆ



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovinePODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-30302/2024

Datum: 02.12.2024.

KO: BEČIĆI

11.12.2024				
06-333/24.	13706/3			

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 06-333/24-13706/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 182 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
15	1		5 5	09/04/2014	KAMENA NJIVA	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		910	20.48
								910	20.48

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0208950232013	BORETA STEVO JOVAN PODKOŠLJUN BB Budva Budva	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
15	1			1	Voćnjak 3. klase	10/05/2007 0:0	Zabilježba spora PO TUŽBI DIORDJEVIĆ VUKOSAVE

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ

Datum i vrijeme: 02.12.2024. 11:24:51

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
15/1		104-2-919-156/1-2022	19.01.2022 12.01	ADVOKAT MIROSLAV VUCETIĆ	ZA BRISANJE TERETA U LN 182 644 KO BEČICI



36000000322



104-919-30305/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

CRNA GORA

Broj: 104-919-30305/2024

Datum: 02.12.2024

KO: BEČIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 977 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
634			4 4	05/11/2024	BEČIĆI	Šume 2. klase KUPOVINA		6039	6,04
								6039	6.04

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003127311 0	„ ROMULUS PARTNERS „ DOO PODGORICA UL. VOJISLAVA GRUJIĆA BR. 35, PODGORICA PODGORICA 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
634				2	Šume 2. klase	21/09/2023 12:45	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U IZNOSU OD 21.192,00 E U KORIST OP ŠTINE BUDVA - RJEŠENJE O BEZBIJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21- 411/23-7252/1 OD 02.08.2023.G.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



4 Načelnica: 4

SONJA TOMAŠEVIĆ

Datum i vrijeme: 02.12.2024. 11:31:23

1 / 1



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



КАМЕНА ЊИВА



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Pupic

Ovjerava
Službeno lice



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: 06-333/24-13706/10

Podgorica, 30.01.2025. godine

DANILO STOJANOVIĆ

PODGORICA
M. Karađuzovića 20

Dostavlja se mišljenje Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-44254/2 od 13.12.2024. godine, a koje je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova broj: 06-333/24-13706/7 od 16.01.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje stambenog objekta na UP 87.12, blok 87, podblok 87B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09), u Budvi.

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgorević Pavićević



DOBRILO

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

Obradila

Tijana Savić Jemić

DOSTAVLJENO:

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

Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-4425/2

Primljeno		15.12.2025.	
1. prijem		2. prijem	
3. prijem		4. prijem	
5. prijem		6. prijem	
7. prijem		8. prijem	
9. prijem		10. prijem	
11. prijem		12. prijem	
13. prijem		14. prijem	
15. prijem		16. prijem	
17. prijem		18. prijem	
19. prijem		20. prijem	
21. prijem		22. prijem	
23. prijem		24. prijem	
25. prijem		26. prijem	
27. prijem		28. prijem	
29. prijem		30. prijem	
31. prijem		32. prijem	
33. prijem		34. prijem	
35. prijem		36. prijem	
37. prijem		38. prijem	
39. prijem		40. prijem	
41. prijem		42. prijem	
43. prijem		44. prijem	
45. prijem		46. prijem	
47. prijem		48. prijem	
49. prijem		50. prijem	
51. prijem		52. prijem	
53. prijem		54. prijem	
55. prijem		56. prijem	
57. prijem		58. prijem	
59. prijem		60. prijem	
61. prijem		62. prijem	
63. prijem		64. prijem	
65. prijem		66. prijem	
67. prijem		68. prijem	
69. prijem		70. prijem	
71. prijem		72. prijem	
73. prijem		74. prijem	
75. prijem		76. prijem	
77. prijem		78. prijem	
79. prijem		80. prijem	
81. prijem		82. prijem	
83. prijem		84. prijem	
85. prijem		86. prijem	
87. prijem		88. prijem	
89. prijem		90. prijem	
91. prijem		92. prijem	
93. prijem		94. prijem	
95. prijem		96. prijem	
97. prijem		98. prijem	
99. prijem		100. prijem	

Podgorica, 13. 12. 2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br. 19

VEZA: 03-D-4425/1 od 28.11.2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-13706/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje na UP 87.12, blok 87, podblok 87B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Sl. list Crne Gore – opštinski propisi br. 01/09), Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Danilu Stojanoviću i Seadu Crnovršaninu, 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 Gazdović
DIREKTOR

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me





Crna Gora
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: 06-333/24-13706/10

Podgorica, 30.01.2025. godine

DANILO STOJANOVIĆ

PODGORICA
M. Karađuzovića 20

Dostavlja se mišljenje Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-44254/2 od 13.12.2024. godine, a koje je sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova broj: 06-333/24-13706/7 od 16.01.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje stambenog objekta na UP 87.12, blok 87, podblok 87B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09), u Budvi.

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgorević Pavićević



DOBRILO

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

Obradila

Tijana Savić Ćemčić

DOSTAVLJENO:

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

Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-4425/2

Primljeno		15.12.2025.	
1. prijem		2. prijem	
3. prijem		4. prijem	
5. prijem		6. prijem	
7. prijem		8. prijem	
9. prijem		10. prijem	
11. prijem		12. prijem	
13. prijem		14. prijem	
15. prijem		16. prijem	
17. prijem		18. prijem	
19. prijem		20. prijem	
21. prijem		22. prijem	
23. prijem		24. prijem	
25. prijem		26. prijem	
27. prijem		28. prijem	
29. prijem		30. prijem	
31. prijem		32. prijem	
33. prijem		34. prijem	
35. prijem		36. prijem	
37. prijem		38. prijem	
39. prijem		40. prijem	
41. prijem		42. prijem	
43. prijem		44. prijem	
45. prijem		46. prijem	
47. prijem		48. prijem	
49. prijem		50. prijem	
51. prijem		52. prijem	
53. prijem		54. prijem	
55. prijem		56. prijem	
57. prijem		58. prijem	
59. prijem		60. prijem	
61. prijem		62. prijem	
63. prijem		64. prijem	
65. prijem		66. prijem	
67. prijem		68. prijem	
69. prijem		70. prijem	
71. prijem		72. prijem	
73. prijem		74. prijem	
75. prijem		76. prijem	
77. prijem		78. prijem	
79. prijem		80. prijem	
81. prijem		82. prijem	
83. prijem		84. prijem	
85. prijem		86. prijem	
87. prijem		88. prijem	
89. prijem		90. prijem	
91. prijem		92. prijem	
93. prijem		94. prijem	
95. prijem		96. prijem	
97. prijem		98. prijem	
99. prijem		100. prijem	

Podgorica, 13. 12. 2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br. 19

VEZA: 03-D-4425/1 od 28.11.2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-13706/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje na UP 87.12, blok 87, podblok 87B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Sl. list Crne Gore – opštinski propisi br. 01/09), Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Danilu Stojanoviću i Seadu Crnovršaninu, 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 Gazdović
DIREKTOR

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

