



Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 288  
www.mrt.gov.me

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO  
Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova  
Broj: 1062-820/9  
Podgorica 17.06.2019.godine

**MT GROUP DOO**

BUDVA

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 1062-820/9 od 17.06.2019.godine za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na urbanističkoj parceli **UP179, blok1**, koju čini dio katastarske parcele br.179 KO Petrovac u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-centar“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 11/09), opština Budva.

Dostavljeno:


- Podnosiocu zahtjeva,
- Direkciji za inspekcijski nadzor

*a/a*

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

	<b>DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO</b> Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj:1062-820/9 Podgorica 17.06.2019.godine	 CRNA GORA MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
<p>Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18 i 63/18 ) i podnijetog zahtjeva <b>MT GROUP d.o.o. iz Budve</b> izdaje:</p>		
<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije</p>		
<p>za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na urbanističkoj parceli <b>UP179, blok1</b>, koju čini dio katastarske parcele br.179 KO Petrovac u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-centar“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 11/09), opština Budva.</p>		
<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>		<b>MT GROUP d.o.o. iz Budve</b>
1	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
<p>Prema grafičkom prilogu broj 0.0 „Granica obuhvata plana“, na predmetnoj lokaciji je evidentiran postojeći objekat. Prema Listu nepokretnosti 735-prepis od 06.03.2019.godine na kat.parceli br.179 KO Petrovac evidentirani su: porodična dvospratna stambena zgrada površine 234m<sup>2</sup> i dvorište površine 138m<sup>2</sup>. Prema grafičkom prilogu plana 1.0Postojeća namjena površina predmetna parcela je u Bloku A1 i namjena je stanovanje sa uslugom.</p>		
2.	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
2.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>	
<p>Prema grafičkom prilogu broj 2.0 „Detaljna namjena površina“, predmetna urbanistička parcela je po namjeni mješovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim i poslovno-proizvodnim sadržajima)</p>		



	<p>U zonama mješovite namene stanovanje, turizam, komercijalni i poslovni sadržaji su ravnomjerno zastupljeni i mogu se prostorno diferencirati po spratovima u okviru jednog objekta (komercijalni sadržaji u prizemlju I prvom spratu, stanovanje na višim etažama) ili po preovlađujućoj namjeni na parceli (gde namjena na parceli može biti i monofunkcionalna).</p>
2.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p>
	<p><b>UP179, blok1</b>, sastoji se od dijela katastarske parcele br.179 KO Petrovac u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-centar“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 11/09).<b>Uslovi za parcelaciju:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili delova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulaciono rešenje i Nivelaciono rešenje.</li> <li>2. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.</li> <li>3. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje.</li> <li>4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije“.</li> <li>5. Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.</li> <li>6. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).</li> <li>7. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.</li> <li>8. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao celine. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.</li> </ol> <p><b>Nivelacioni uslovi su definisani kroz sledeće parametre:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu. 2. Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu. 3. Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina. 4. Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razreši na različite načine: - podrumaska garaža (u više nivoa) - suterenska garaža - parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma - izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtevi Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0</li> </ol>



	<p>(100%)Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18).</li> <li>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</li> <li>•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (" Sl. List CG", br. 060/18).</li> </ul>
2.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>OPŠTI USLOVI GRAĐENJA</b></p> <p>Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.)</p> <p><b>Postavljanje objekata u odnosu na javne površine</b></p> <p>Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje” i „Nivelaciono rešenje”. 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.</p> <p>Nije dozvoljena izgradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- u zoni između građevinske i regulacione linije,</li> <li>- na zemljištu namenjenom za javne kolske i pešačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine</li> <li>- na prostoru gde bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije suseda ili sigurnost susednih zgrada.</li> </ul> <p>Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. 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. Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa pravilima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja). 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 deo objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje</p>



može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

**Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele** - Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore. - Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda. ♣ Građevinska bočna regulacija prema susedu: – objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele. – mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija – mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima – udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta ♣ Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja: – odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima – odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

**Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele** - Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore. - Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda. ♣ Građevinska bočna regulacija prema susedu: – objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele. – mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija – mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima – udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta ♣ Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja: – odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima – odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

**Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni srednje gustine – specifični uslovi**

Urbanistička parcela

• površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup> • širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m, • najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m<sup>2</sup>,

Horizontalna i vertikalna regulacija

• Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. • Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,5 m. • Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m. • Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m. ♣ Građevinska bočna regulacija prema susedu: – objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele. – mogu da se grade na



udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija – mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima – udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta ♣ Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja: – odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima – odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima Sve gradjevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele. • 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

Tretman postojeće izgradnje: • Objekti se zadržavaju u zatečenom horizontalnom gabaritu i spratosti, prema grafičkom prilogu 5.0 I 6.0 regulacija i nivelacija. • Na ovim objektima nije moguća remodelacija i dogradnja novih kapaciteta. • Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika • Obavezan uslov je objezbjeđenje dovoljnog broja parking mjesta na sopstvenoj parceli za svaki novoformirani lokal prema tački Rješavanje mirujućeg saobraćaja.

#### Nova izgradnja:

• Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena I objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. • Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. • Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih I podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu. • Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja objekta (garaža, ostava i sl.). • Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina. Rešavanje mirujućeg saobraćaja mora biti u skladu I prema pravilima definisanim u okviru poglavlja 4.6. Smernice za razvoj saobraćaja.

3.

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

#### **Mjere zaštite od zemljotresa**

za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće



ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,

- vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),
- aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
- ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
- temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,
- projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
- objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
- zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
- poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
- sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
- sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
- bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
- u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
- kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
- vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
- vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
- fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
- kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove izazove eventualna nagla slijeganja objekta. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

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.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

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

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 .

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja I upotrebe ("Sl.list CG", br.018/18) od 23.03.2018),

#### 4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

##### **Uređenje i zaštita prostora**

Zaštita prostora i životne sredine na području Detaljnog urbanističkog plana Petrovca, sa aspekta planiranih namena zasnovana je na: - Principu održivog razvoja, izboru i usvajanju matrice prostornog razvoja, saglasno integralnom kapacitetu, racionalnom korišćenju zemljišta i karakteristikama ekološki osetljivog i povredivog morskog dobra; - Principu integralnog vrednovanja prostora sa svih aspekata; - Principu preventive i sprečavanja potencijalnih konflikata u zahvatu Plana i neposrednog okruženja (vrednovanje i afirmacija kompatibilnih susednih namena); - Principu javnosti na svim nivoima (do konkretizacije bloka i pojedinačnih Projekata uz obaveznu procenu uticaja na životnu sredinu).

**Zaštita voda** Zaštita površinskih i podzemnih voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primenom mera zabrane i obaveznih mera: - Prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana Petrovca pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata); - Otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja; - Mera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja. **Obavezne mere zaštite voda:** - Pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata) obavezne su mere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent; - U postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namena, zabranjeno je deponovanje otpada svih kategorija na morskoj obali, kupalištu i ostalim prostorima morskog dobra; - Obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gde postoji rizik takve pojave, preko taložnika - separatora masti i ulja; - Obavezan je tretman svih otpadnih voda; - Do uspostavljanja



sistema upravljanja otpadnim vodama, obavezan je tretman otpadnih voda iz planiranih i postojećih objekata; - Svi planirani objekti moraju obezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman); - Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje, prenamene, ili bilo kakve intervencije u prosotoru u obavezi su da izgrade uređaj za tretman otpadnih voda, - Zahtevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent („Sl. list RCG“, br. 10/97, 21/97).

#### **Zaštita vazduha**

Zaštita vazduha na prosotru Detaljnog urbanističkog plana Petrovca sprovodiće se kao integralni deo strategije, uslova i mreže monitorniga i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou. Planirane su mere prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih izvora zagađivanja, mere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha: - Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata; - Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;

**Zaštita zemljišta** Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se merama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamenskog korišćenja, zagađivanja i degradacije: - 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; - Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta; - Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa.

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

Planirana namena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrednosti područja centralnog dela Petrovca. U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću. Planom su predviđene mere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrednost.

#### **Zaštita od buke**

Zaštita od pojave prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova. Biološke i tehničke mere zaštite: - Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj); - Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke; - Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zatorom za očekivano saobraćajno opterećenje; - Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke.

#### **Upravljanje otpadom**

Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG“, br. 80/05 od 28.12.2005.): - 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



	<p>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.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine br.02-D-1265/2 od 15.05.2019.godine</p>
5.	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>Privatne uredjene zelene površine • privatno uredjeno zelenilo ( bašte i dvorišta)</b>  Uvećanje zelenila u privatnim prostorima - Uvećanje fonda zelenila u privatnim prostorima zavisi od podsticanja lokalnog stanovništva i institucija na uređivanje i održavanje zelenih površina u okviru sopstvenih parcela. Takođe se povećanje zelenog fonda može ostvariti aktiviranjem i ozelenjavanjem terasa i ravnih krovova. - Planiranje novih sadržaja treba ostvariti integralno sa potrebom za ostvarenjem adekvatne zastupljenosti zelenila u njima. U tom smislu je poželjno ostvarivanje određeni standarda zastupljenosti zelenih površina u onosu na izgrađene i popločane površine na parceli.</p>
6.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.</p>
7.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).</p>
8.	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja objekta (garaža, ostava i sl.).</p>



9.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	–
10	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	-
11	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.
12	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
12.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Potrebno jednovremeno opterećenje za stambene objekte kao i podaci o potrebnom specifičnom opterećenju za pojedine vrste objekata dati su u tabeli br.2:  objekti ugostiteljstva 100-150 W/m<sup>2</sup> neto površine objekti poslovanja 80-120 W/m<sup>2</sup> neto površine škole i dečje ustanove 60-80 W/m<sup>2</sup> neto površine ostale namene 30-120 W/m<sup>2</sup> neto površine</p> <p>Na predmetnom području, u svakom novom objektu koji se gradi ili na njegovoj parceli, prema planskom uređenju prostora, predvideti mogućnost izgradnje nove TS 10(20)/0,4 kV prema pravilima gradnje, osim ako je energetskim uslovima Elektrodistribucije drugačije predviđeno.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>
12.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</b>
	- Prema uslovima nadležnog organa. Akt broj 01-3252/2 od 05.06.2019.godine Tehničkih uslova izdati od DOO VODOVOD I KANALIZACIJA Budva
12.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu 08 Plan saobraćaja i prema uslovima nadležnog organa. Akt Rješenja broj 07-u-746/2 od 10.06.2019.godine izdat od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva
12.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:</p>



	<p>-Zakon o elektronskim komunikacijama ( "SI list CG", br.40/13)          -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( "SI list CG", br.33/14)          -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ( "SI list CG", br.41/15)          -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.59/15)          - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.52/14)</p> <p><b>USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA</b>          Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Petrovac - Centar 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)          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.</p>					
13	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>					
14	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p>—</p>					
15	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>UP179</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>361.08m2 ;</td> </tr> </table>		Oznaka urbanističke parcele	UP179	Površina urbanističke parcele	361.08m2 ;
Oznaka urbanističke parcele	UP179					
Površina urbanističke parcele	361.08m2 ;					



Maksimalni indeks zauzetosti	0.78																										
Maksimalni indeks izgrađenosti	3.12																										
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<b>1126,57m<sup>2</sup></b> ; pov. pod objektom 281,64m <sup>2</sup> , korisna površina 844,93m <sup>2</sup>																										
Maksimalna spratnost objekata	P+3																										
Maksimalna visinska kota objekta																											
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Parkiranje treba rešavati u okviru parcela. Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje , na jedno parking mesto po delatnostimaiznose:</p> <p><b>KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>NAMENA</th> <th>1 PARKING MESTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>trgovina</td> <td>50m<sup>2</sup> prodajnog prostora</td> </tr> <tr> <td>administrativno-poslovni objekti</td> <td>80m<sup>2</sup> neto etažne površine</td> </tr> <tr> <td>ugostiteljski objekti</td> <td>2 postavljena stola sa 4 stolice</td> </tr> <tr> <td>hoteli</td> <td>2 apartmana 6 soba</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>JAVNE SLUŽBE</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>NAMENA</th> <th>1 PARKING MESTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>uprava i administracija</td> <td>80m<sup>2</sup> neto etažne površine</td> </tr> <tr> <td>decije ustanove i škole</td> <td>125m<sup>2</sup> bruto površine</td> </tr> <tr> <td>bioskopi, dvorane</td> <td>20 stolica</td> </tr> <tr> <td>bolnice</td> <td>6 bolesnickih postelja</td> </tr> <tr> <td>sportske dvorane,stadioni,sportski tereni</td> <td>15 gledalaca</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>STANOVANJE</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>NAMENA</th> <th>1 PARKING MESTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>stambeni objekti</td> <td>80m<sup>2</sup> neto etažne površine</td> </tr> </tbody> </table>	NAMENA	1 PARKING MESTO	trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora	administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine	ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice	hoteli	2 apartmana 6 soba	NAMENA	1 PARKING MESTO	uprava i administracija	80m <sup>2</sup> neto etažne površine	decije ustanove i škole	125m <sup>2</sup> bruto površine	bioskopi, dvorane	20 stolica	bolnice	6 bolesnickih postelja	sportske dvorane,stadioni,sportski tereni	15 gledalaca	NAMENA	1 PARKING MESTO	stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
NAMENA	1 PARKING MESTO																										
trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora																										
administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine																										
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice																										
hoteli	2 apartmana 6 soba																										
NAMENA	1 PARKING MESTO																										
uprava i administracija	80m <sup>2</sup> neto etažne površine																										
decije ustanove i škole	125m <sup>2</sup> bruto površine																										
bioskopi, dvorane	20 stolica																										
bolnice	6 bolesnickih postelja																										
sportske dvorane,stadioni,sportski tereni	15 gledalaca																										
NAMENA	1 PARKING MESTO																										
stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine																										
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p><b>Principi oblikovanja</b> 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 grada u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i : - ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte) - poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata - prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije - racionalno planiranje izgrađenih</p>																										



prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno - odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata - poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti - korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju - korišćenje 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. 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. Sugerije se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata



mobilijska. 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. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude. Distinkcija po nameni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd. Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter. Objekti u samom centru grada namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera gradske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter gradskog centra. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i



vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u gradskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola- objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u gradskom okruženju. Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.

#### **Odnos prema okruženju**

Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu odgovarajućih građevinskih materijala,



		korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
	<b>DOSTAVLJENO:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva,</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- Direkciji za inspekcijski nadzor</li> <li>- a/a</li> </ul>	
	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	
	Nataša Đuknić	
	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Branka Nikić
	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
		
	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> <li>- Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</li> </ul>	Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine 02-D-1265/2 od 15.05.2019.godine Akt broj 01-3252/2 od 05.06.2019.godine Tehničkih uslova izdati od DOO VODOVOD I KANALIZACIJA Budva; Akt Rješenja broj 07-u-746/2 od 10.06.2019.godine izdat od Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA BUDVA**  
Sekretarijat za komunalno stambene poslove  
Broj: 07-u-746/2  
Budva, 10.06.2019. godine.

Crna Gora  
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
BUDVA

Datum: 14.06.2019.			
Šifra	Broj	Prijava	Vrijednost
	106-820/8		

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Direktorata za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 1062-820/4 od 09.05.2019. godine, naš broj 07-u-746/1 od 13.05.2019. godine, na osnovu člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 9/09) i člana 18 Zakona o Zakon o upravnom postupku („Službeni listu CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) donosi:

### R J E Š E N j E

Daje se saglasnost Ministarstvu održivog razvoja i turizma – Direktoratu za građevinarstvo, na dostavljeni nacrt urbanističko-tehničkih uslova, za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 179, blok 1, koju čini dio katastarske parcele br. 179 KO Petrovac u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-centar“, Opština Budva.

### O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za komunalno stambene poslove Opštine Budva, obratilo se Ministarstvo održivog razvoja i turizma – Direktorat za građevinarstvo, zahtjevom broj 1062-820/4 od 09.05.2019. godine, naš broj 07-746/1 od 13.05.2019. godine radi dostavljanja uslova koji su potrebni za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta, na urbanističkoj parceli UP 179, blok 1, koju čini dio katastarske parcele br. 179 KO Petrovac u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-centar“, Opština Budva.

Kako je članom 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 9/09) propisano da organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja izdaje saobraćajno tehničke uslove za projektovanje priključaka na opštinski i nekategorisani put i saglasnost na izrađenu tehničku dokumentaciju, to je na osnovu izloženog i propisa iz uvoda ovog rješenja, odlučeno kao u dispozitivu.

**UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:** Protiv ovog Rješenja dopuštena je posebna žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja ovog Rješenja. Žalba se taksira sa 5 € na žiro – račun Opštine Budva br. 510 – 8176777 – 39, a predaje se preko ovog organa.

Obradivač,  
mr Aleksandar Popović, dipl.inž.saobr  
*Aleksandar Popović*



Dostavljeno:

- Ministarstvu održivog razvoja i turizma, Direktorat za građevinarstvo
- arhivi
- u predmet





Crna Gora  
Vlada Crne Gore  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE  
Broj :02-D-1265/2  
Podgorica, 15.05.2019.godine  
NR

Crna Gora  
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE  
Podgorica

Primljeno:	20.05.2019.		
Org jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
106	820/6		

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj UPI 1062-820/2 od 13.05.2019.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju objekta, na katastarskoj parceli broj 179 KO Petrovac, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-centar“ u Budvi a u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije nosiocu projekta „MT Group“ d.o.o. iz Budve, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „hotele, trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1000m<sup>2</sup>“ - redni broj 12. Infrastrukturni projekti, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Detaljnim uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrdili smo da se na predmetnoj katastarskoj parceli broj 179 KO Petrovac, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-centar“ u Budvi, planira rekonstrukcija postojećeg objekta, max BGP 1126,57m<sup>2</sup>, u osnovi 281,64m<sup>2</sup> u cilju stanovanja sa djelatnostima i pratećim funkcijama u turizmu.

Imajući u vidu navedeno, za potrebe građenja objekta u cilju stanovanja na katastarskoj parceli broj 179 KO Petrovac, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-centar“ u Budvi, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu, **dok se za moguće komercijane sadržaje u sklopu predmetnog projekta a koji prelaze 1000m<sup>2</sup> nosilac projekta obavezuje da kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine sprovede postupak odlučivanja o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja.**

Obradio:  
Nikola Raičević, spec.zaš.živ.sred.

Pomoćnik direktor  
Ilija Radović, dipl.inž.tehno.

DIREKTOR  
Nikola Medenica



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500  
Fax: +382 20 618 250 • epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me





DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ  
"ВОВОДОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"  
БУДВА  
Број: 01-3252/2  
Будва, 05-06 2019 год.

Telefon: +382(0)33/403-304. Tehnički sektor: +382(0)33/403-484. fax: +382(0)33/465-574. E-mail: tenickasluzba@vodovodbudva.me

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 1062-820/3 od 09.05.2019. godine, naš broj 01-3252/1 od 13.05.2019. godine, koji je podneo Direktor za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **MT GROUP d.o.o.** iz Budve, izdaju se:

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

Primljeno:	10-06-2019		
Ugled.	Broj	Prilog	Vrijednost
	106-820/3		

Za katastarsku parcelu broj: 179 KO Petrovac, urbanistička parcela broj 179, blok broj 1, DUP Petrovac centar, na kojoj je nacrtom Urbanističko tehničkih uslovi izdatim od strane Direktorata za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, predviđena rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Postojeći objekti su priključeni na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
- Predviđeti zadržavanje postojećih priključaka uz eventualno povećanje profila priključne vodovodne cijevi i/ili vodomjera

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatog nacrta Urbanističko – tehničkih uslova broj 1062-820/3 od 09.05.2019. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,  
ORGANIZACIJU I RAZVOJ

Momir Tomović, dipl.ing.građ.



IZVRŠNI DIREKTOR,

Jasna Dokić, dipl.ecc



**Podnosioc zahtjeva: MT Group d.o.o.**

**Katastarska parcela: 179, Katastarska opština: Petrovac**

**Urbanistička parcela: 179, blok broj 1, DUP: Petrovac centar**

**Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:**

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. **Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim daljinski kontrolisanim RF ventilom koji su kompaktni sa našim sistemom (Pravilnik o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje javnog vodovoda broj 01-3575/1 od 01.06.2018.godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).**
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2" (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati daljinski kontrolisani RF ventil. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i daljinsko kontrolisanje ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički pritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 3 bara. Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlera, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

**Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:**

1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja kanalizacionog priključka pridržavati se postojećeg standarda. Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, sa tim da prečnik cijevi ne može biti manji od DN 160 mm.
3. Prvo reviziono okno od objekta izvesti na minimum 1 m (jedan metar) od građevinske linije. Priključak od revizionog silaza pa do kanalizacione mreže izvesti padom od 1 do 6 % upravno na ulični kanal.



4. Pri projektovanju voditi računa da najmanja visinska razlika između kote dna kanala i kote prostorije koja se priključuje na kanalizaciju mora biti  $H = J \times L$ , gdje je J udruženi pad priključka, a L rastojanje (ako nema kaskade). U slučaju kaskade ova visina se povećava za visinu prekida pada u priključnom revizionom oknu.
5. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. vršiti preko taložnika i separatora masti.
6. Ukoliko ne postoje uslovi da se objekat priključi na fekalnu kanalizacionu mrežu, investitor je u obavezi da izgradi septičku jamu sa bioprečišćivačem lii vodonepropusnu septičku jamu sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste, za koju je dužan da priloži elaborat u Glavnom projektu. Kapacitet iste predviđa projektant, a DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva izdaje saglasnost na Glavni projekat.

#### **Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:**

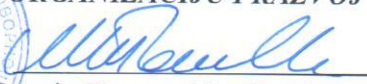
1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
2. Za podnošenje zahtjeva za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu potrebna je sledeća dokumentacija:
  - a. Popunjen zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu (dobija se u Tehničkom sektoru DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva ili se preuzima sa sajta);
  - b. Kopija situacije terena iz dijela hidrotehnike projekta
  - c. Kopija izometrijske šeme vodovoda iz glavnog projekta;
  - d. Ovjeren prepis Građevinska dozvole;
  - e. List nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci);
  - f. Potvrda od službe naplate DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva da su izmirena sva dugovanja.
3. Priključenje na vodovodnu mrežu (za kolektivne stambene/poslovne objekte) izdaje se kao građevinski priključak preko jednog vodomjera koji se registruje na investitora, do momenta dobijanja upotrebne dozvole kada se mogu registrovati svi vodomjeri (centralni i unutrašnji), a u skladu sa odlukom o javnom vodosnabdijevanju broj 0101-300/1 od 07.07.2014. godine, koju je usvojila Skupština Opštine Budva.
4. **Da bi se novoizgrađeni cjevovod primio na održavanje i uključio u sistem javnog vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda neophodno je da isti bude izgrađen na osnovu prethodno urađene i revidovane projektne dokumentacije koju moraju izraditi ovlašćeni projektant i ovlašćeni revident. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od srane ovlašćenog nadzornog organa (odluka broj 01-6855/1 od 10.12.2014. godine.)**
5. Glavni projekat mora da sadrži:
  - a. Tehničke uslove izdate od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva;
  - b. Situaciju terena sa ucrtanim vodomjernim šahtama i profilima vodomjera;
  - c. Osnove objekta sa položajem vodomjera i profilima vodomjera;
  - d. Izometrijsku šemu sa prikazanim vodomjerima i profilima vodomjera;
  - e. Za objekte koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. na situaciji; terena i osnovi prizemlja (suterena) prikazati položaj taložnika, separatora masti i revizionih okana;
  - f. Elaborat septičke jame sa bioprečišćivačem, ukoliko je ista predviđena Glavnim projektom.

**OBRADA**





**SEKTOR ZA PLANIRANJE,  
ORGANIZACIJU I RAZVOJ**

  
Momir Tomović, dipl.ing.građ.







LEGENDA

- GRANIČNA LINIJA
- GRANIČNA LINIJA ZA NEKODIRANO TERENO
- LINIJA FAKTICE
- NIŠKA MREŽA
- REGULACIONA LINIJA
- KARAKTERISTIČNA LINIJA
- SARADNJA SA POKRETNIM NEKODIRANIM TERENOM
- ŠTALJE

NAMENA (KORISNA/POLJOPRIVODNA)

- STAMBENI (POSREDOVANJE) / POSREDOVANJE / SAOBRAĆAJ
- PLOŠTAR ZA STAMOVANJE (KORISNA GUSTINA)
- PLOŠTAR ZA STAMOVANJE (VEŠE DUBINE)
- PLOŠTAR ZA STAMOVANJE (KORISNA GUSTINA) / PLOŠTAR ZA STAMOVANJE (VEŠE DUBINE)
- PLOŠTAR ZA TURISTIČKA NASTAJA I HOTELE
- PLOŠTAR ZA POLJOPRIVODNE DELATNOSTI (POSREDOVANJE) / POSREDOVANJE / SAOBRAĆAJ
- PLOŠTAR ZA OŠETLJIVE TERANE (POSREDOVANJE) / POSREDOVANJE / SAOBRAĆAJ
- PLOŠTAR ZA OŠETLJIVE TERANE (POSREDOVANJE) / POSREDOVANJE / SAOBRAĆAJ
- NASLEĐENO ZEMLJE
- UGOĐEN OTVOREN PLOŠTAR - TRGA I/ILI PROMETNA PLOŠTAR

FUNKCIJE (KORISNA/POLJOPRIVODNA NAMENA)

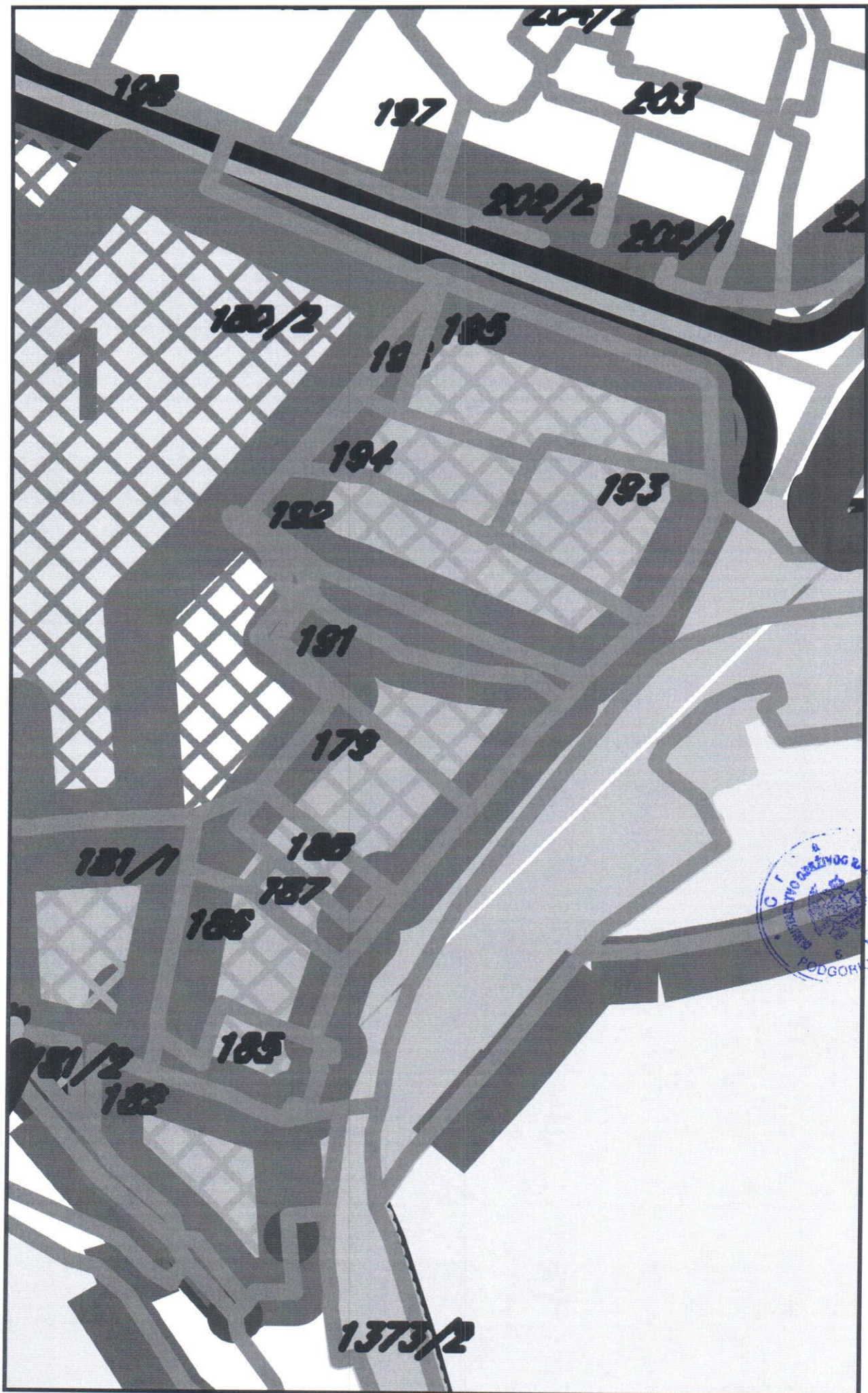
- STAMOVANJE U TUNELI TERENA
- kriptovodno stamovanje sa smeštajem kapaciteta
- apartmanski stamovanje
- HOTELSKI KOMPLEKSI
- KRESTILOVANJE I SMETAJNE KARAKTERE
- KRESTILOVANJE I POSREDOVANJE DELATNOSTI
- KRESTILOVANJE I POSREDOVANJE DELATNOSTI
- SMETAJNE KARAKTERE SA KULTURNO-ZABAVNIM SADRŽAJIMA
- KONFERENCIJE I SPORTSKI/REKREATIVNE SADRŽAJI
- OBJEKTI OŠETLJIVOG STAMOVANJA
- PARK - SUNA

NAMENI

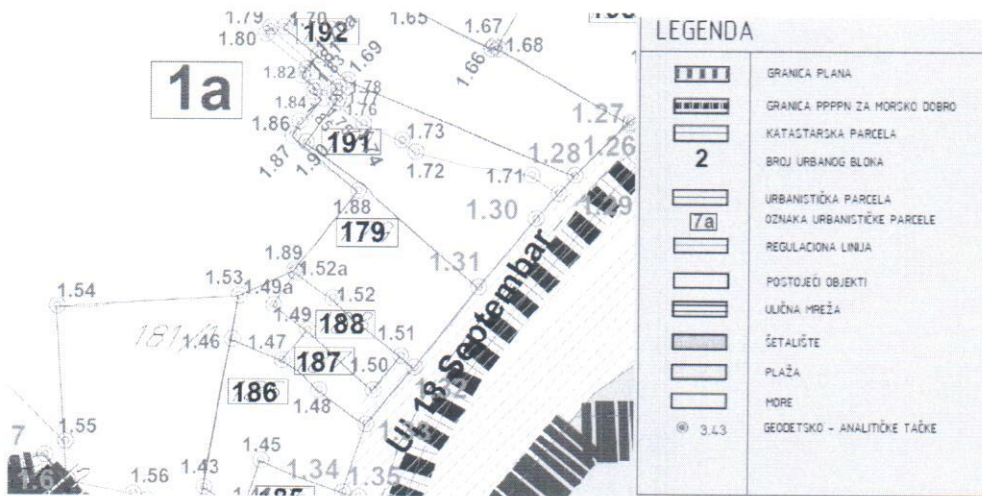
DETALJNA #











BR.URB.BLOKA	br. URB. PARCELE	BR. KAT. PARCELA	ANALITIČKO -GEODETSKE TAČKE
1	1a	180/2 veći deo; 181/1; 181/2; 176/2	157, 111, 112, 114, 1107, 1106, 1105, 1104, 1102, 1103, 119, 120, 1101, 121, 159, 160, 161, 170, 170a, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 153, 146, 143, 142, 141, 140, 1108, 16, 17, 18, 19, 158, 110
	182	182	15, 14, 142, 138, 139, 11, 12, 13, 14
	185	185	142, 143, 144, 145, 134, 135, 136, 137, 138
	186	186	143, 146, 148, 133, 134, 136, 145, 144
	187	187	147, 149, 150, 151, 132, 133, 148
	188	188	149, 152, 151, 150, 149a, 152a
	179	179	147, 146, 153, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 178, 177, 175, 190, 131, 132, 151, 152, 149

4.0. NACRT PARCELACIJE  
ANALITIČKO-GEODETSKI ELEMENTI




R 1:1000








LEGENDA






KOLSKI SAOBRAĆAJ

-  sabirna saobraćajnica
-  pristupna saobraćajnica
-  pristupna saobraćajnica sa posebnim režimom korišćenja

PEŠAČKI SAOBRAĆAJ

-  pešačke staze
-  šetalište
-  pešački tunel

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

- javno zemljište
-  novoplanirana javna garaža
-  površinski parking
-  linijska parking mesta
- ostalo zemljište
-  moguće podzemne garaže
-  moguće nadzemne garaže

KAPACITETI PARKING MESTA  
KOMERCIALNO-USLUŽNE DELATNOSTI

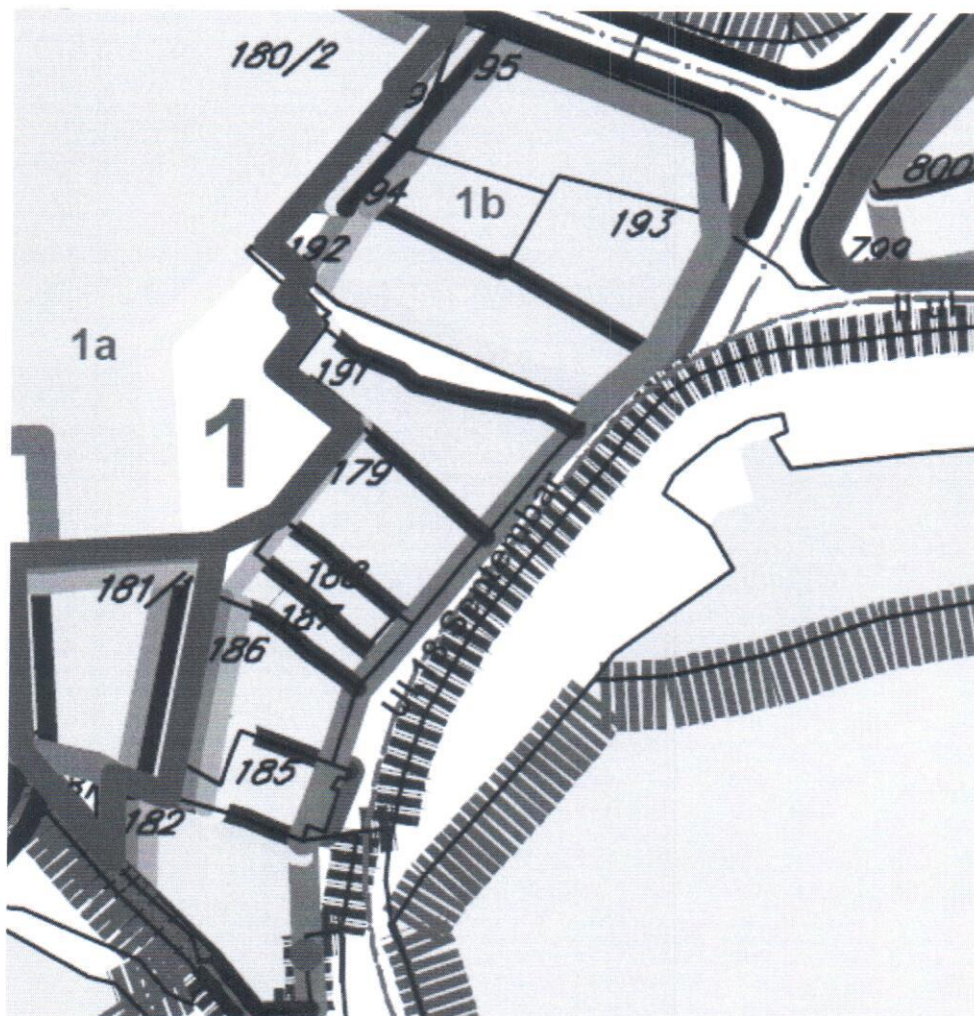
NAPENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažna površina
gostinjski objekti	2 posređivana stola sa 4 stolice
hoteli	1 apartmanski
	2 sobe
<b>JAVNE SLUŽBE</b>	
<b>NAHRANA</b>	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	20m <sup>2</sup> neto etažna površina
dečje vrtići, škole	100m <sup>2</sup> bruto površina
biblioteka, dvorana	20 stolice
bolnica	6 bolničkih postelja
gostinjska društva, stacioni, sportski tereni	10 gledalaca
<b>STANOVANJE</b>	
<b>NAHRANA</b>	1 PARKING MESTO
ostalo zemljište	100m <sup>2</sup> neto etažna površina











LEGENDA

- GRANICA PLANA
- GRANICA PPRP ZA MORSKO DOSRĐ
- KATASTARSKA PARCELA
- URBANISTIČKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- REGULACIONA LINIJA
- ULIČNA MREŽA
- SAOBRAĆAJNICA SA POSEBNIM REŽIMOM KORIŠĆENJA
- ŠETALIŠTE



JAVNI PARKINZI I GARAŽE












GRAĐEVINSKE LINIJE

- GLAVNA PREDNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- 1. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (75-300cm od granice parcele)
- 2. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
- 3. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-300cm od granice parcele)
- 4. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (preko 300cm od granice parcele)
- ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
- MINIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
- OPTIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-400cm od granice parcele)
- ZONA GRAĐENJA DEFINISANA PRAVILIMA REGULACIJE
- PLAŽA
- MORE
- područje za koje se planira izrada URBANISTIČKOG PROJEKTA













LEGENDA

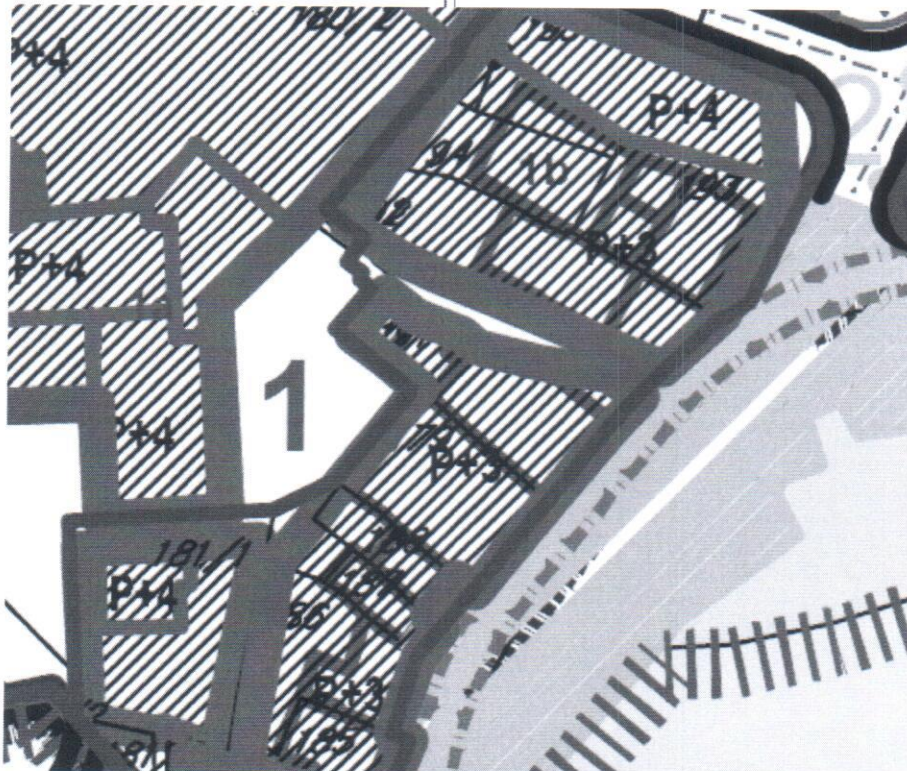
-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRU
-  KATASTARSKA PARCELA
-  URBANISTIČKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  REGULACIONA LINIJA
-  ULIČNA MREŽA
-  SAOBRAĆAJNICA SA POSEBNIM REŽIMOM KORIŠĆENJA
-  ŠETALIŠTE

GRAĐEVINSKE LINIJE

-  GRAĐEVINSKA LINIJA
-  POSTOJEĆA GRAĐEVINSKA LINIJA  
IDUP PETROVAC - SIRA ZONA I
-  GRAĐEVINSKA LINIJA IDUP PETROVAC - SIRA ZONA I

ZONE GRADJENJA

-  MAKSIMALNA ZONA GRADJENJA
-  URBANISTIČKI PROJEKAT
-  BROJ SPRATOVA IDUP PETROVAC - SIRA ZONA I
-  PLAŽA
-  MORE









# LEGENDA

POSTOJEĆE	POSTOJEĆE -ukida se-	POSTOJEĆE -rekonst. sa po post. trasi-	PLANIRANO	
				VODOVOD
				KIŠNA KANALIZACIJA
				KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA
				KANALIZACIONA CRPNA STANICA
				GRANICA PLANA
				GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
				KATASTARSKA PARCELA
				URBANISTIČKA PARCELA
				POSTOJEĆI OBJEKTI
				REGULACIONA LINIJA
				ULIČNA MREŽA
				SAOBRAĆAJNICA SA POSEBNIM REŽIMOM KORIŠĆENJA
				ŠETALIŠTE
				PLAŽA
				MORE

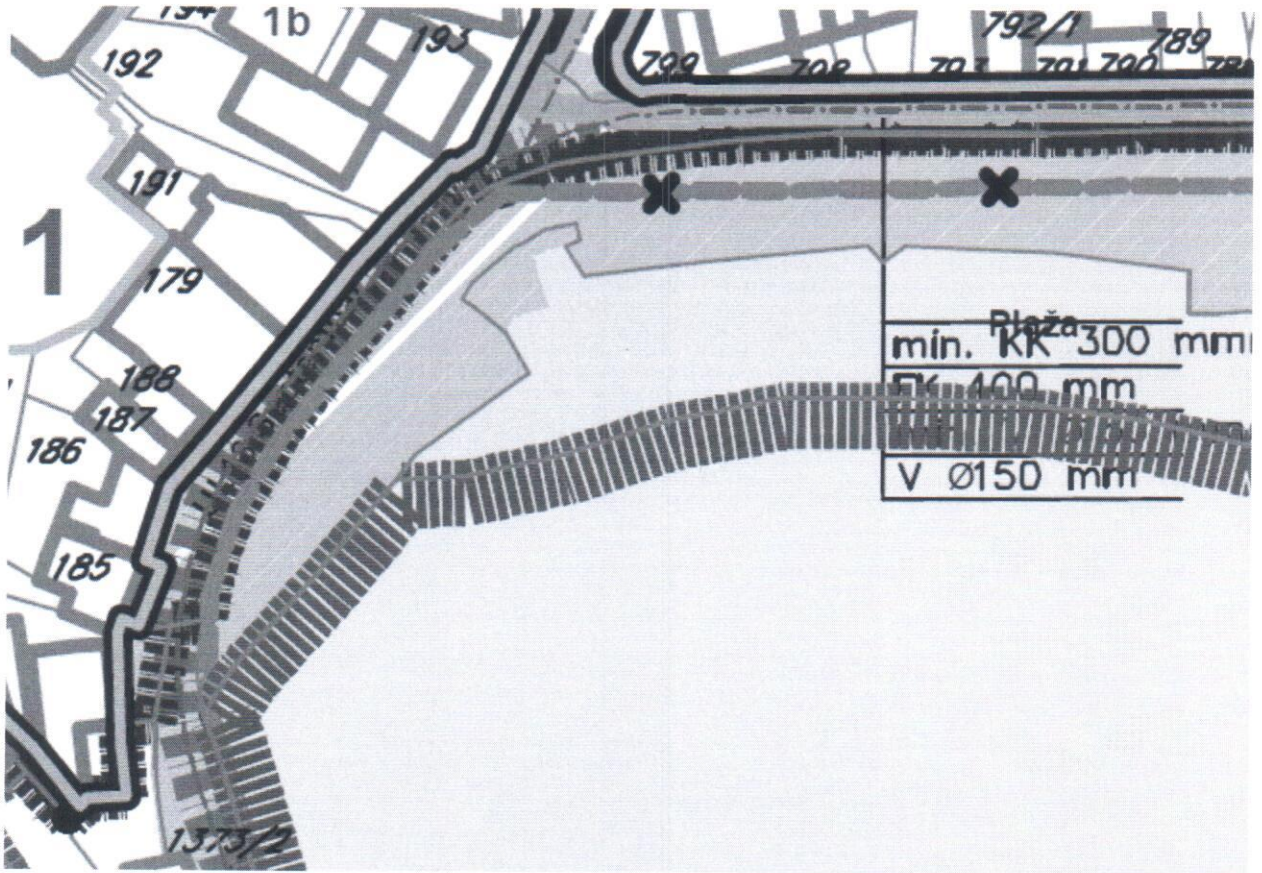
VODOVODNA I KANALIZACIONA  
MREŽA I POSTROJENJA



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

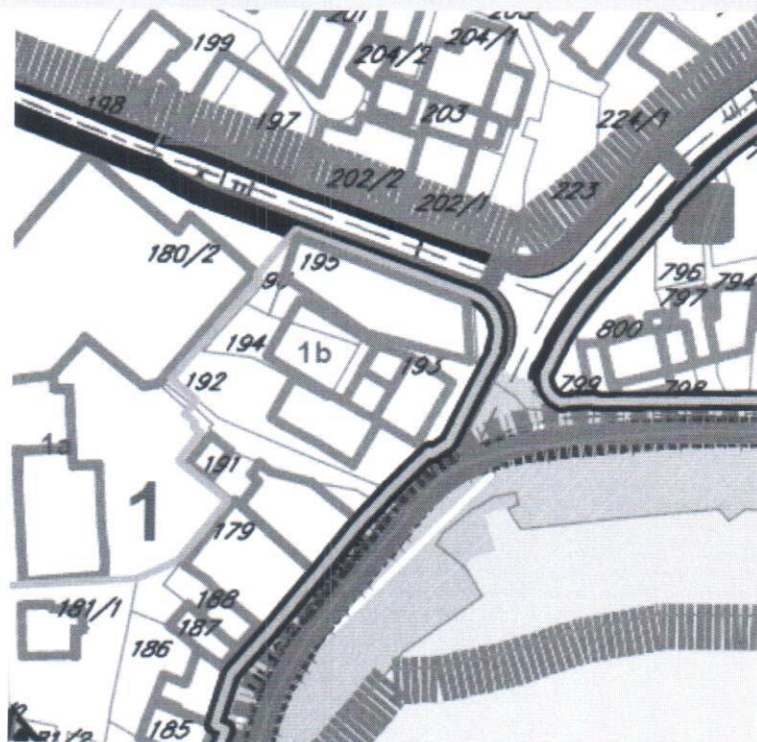
PETROVAC







- LEGENDA**
- POSTROJE: PLANI RANG
- POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA
- GRANICA PLANA
  - GRANICA PFPPIH ZA MORSKI DOBRU
  - KATASTARSKA PARCELA
  - URBANISTIČKA PARCELA
  - POSTROJE I OBJEKTI
  - REGULACIONA LINIJA
  - LUČNA MREŽA
  - SAGRAĐA BINA SA POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA
  - ČETALIŠTE
  - PLAŽA
  - MORJE
















LEGENDA:

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PLOŠTV ZA MORSKO DOBRRO
-  LINIJA KATASTARSKJE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  REGULACIONA LINIJA
- 5** OZNAKA PLOŠTV
- 66** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  POTOK
-  MORSKI

ZELENE POVRŠINE :

-  JAVNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE
-  PRIVATNO ZELENO
-  PARK-ŠUMSKA
-  PASULJAK
-  DRIPACIJE DRVEĆA
-  DRVOREĐI PALMI
-  DRVOREĐI ČEMPRESA
-  DRVOREĐI LISTOPADA

KOMUNALNE POVRŠINE :

-  KOLEVOZI
-  TROTOARI
-  DRAGA
-  MORSKO DOBRRO
-  PLAŽA - ZONA ZA KUPANJE
-  TRG
-  TRAZETA
-  JAVNE GARAZE
-  PARKING
-  PARKING (IZ OČUVANJE PASULJAKA)
-  PEŠAČKI TUNEL

11.2. HORTIKULTURNO REŠENJE 1:1000

