



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: 08-332/23-7814/4-2023

Podgorica, 01.04.2024. godine

**BRANKO BEČIĆ I  
ĐURO BEČIĆ**

**BUDVA**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj Broj: 08-332/23-7814/4-2023 od 01.04.2024. godine, za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa smještajnim kapacitetima na urbanističkoj parceli **UP 118.1, blok 118B, kvart 10** u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 01/09)**, u Budvi.




**MINISTAR  
Janko Odović**

Dostavljeno:

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

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<b>Broj: 08-332/23-7814/4-2023 Podgorica, 01.04.2024. godine</b>	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Branka i Đura Bečića, izdaje:	
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4.	za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa smještajnim kapacitetima na urbanističkoj parceli <b>UP 118.1, blok 118B, kvart 10</b> u zahvatu <b>Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“</b> („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 01/09), u Budvi.	
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</b>	<b>Branko i Đuro Bečić iz Budve</b>
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> Katastarske parcele br. 302, 313, 300 KO Bečići nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“.  Shodno grafičkom prilogu br. 1.0 – Ažurirana katastarsko – topografska podloga sa granicom plana na predmetnoj lokaciji evidentirani su postojeći objekti.  Katastarska evidencija Prema LN 665-izvod, na katastarskoj parceli broj 302/1 KO Bečići evidentirani su: <ul style="list-style-type: none"><li>• Objekat broj 1, porodična stambena zgrada, jednospratna zgrada, površine u osnovi 91 m<sup>2</sup>;</li><li>• Objekat broj 2, porodična stambena zgrada, jednospratna zgrada sa podrumom, površine u osnovi 203 m<sup>2</sup>;</li></ul> Prema LN 144-prepis, na katastarskoj parceli broj 300/1 KO Bečići evidentiran je: <ul style="list-style-type: none"><li>• Objekat broj 1, porodična stambena zgrada, jednospratna zgrada, površine u osnovi 84 m<sup>2</sup>. U podacima o teretima i ograničenjima, navedeni objekat ima teret <i>nema dozvolu</i>.</li></ul> Da bi se na predmetnoj parceli realizovao planirani objekat, potrebno je ukloniti postojeće. Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju	

	prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23).
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<p>Shodno grafičkom prilogu br. 5 – <i>Detaljna namjena površina</i>, urbanistička parcela <b>UP 118.1, blok 118B</b> se nalazi u okviru površina za <b>stanovanje srednje gustine (SS)</b> – <u>višeoporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima</u>.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>BLOK 118B-PROCENTUALNI ODNOS BRUTO PLOŠTINA PO NAMJENAMA</b></p> <p>60% 30% 10%</p> <p>■ stanovanje srednje gustine ■ javna korisna površina ■ druga namjena površina</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>BLOK 118B-PROCENTUALNI ODNOS NETO PLOŠTINA PO NAMJENAMA</b></p> <p>80% 20%</p> <p>■ stanovanje srednje gustine ■ javna korisna površina</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>BLOK 118B-PROCENTUALNI ODNOS BRUTO PLOŠTINA</b></p> <p>100%</p> <p>■ stanovanje srednje gustine</p> </div> </div>
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	<p>Urbanistička parcela UP 118.1, blok 118B, kvart 10 se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 01/09), u Budvi i sastoji se od katastarske parcele broj 302/1 i dijelova katastarskih parcela br. 313/1, 302/4, 1470/1 i 300 KO Bečići.</p> <p>Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili dijelova katastarskih parcela, što je u ovom planu rijedak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga: <i>Regulaciono rešenje i Nivelaciono rešenje</i>.</p> <p>Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeden pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu <i>Nacrta parcelacije</i>.</p> <p>Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).</p> <p>Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>

118.1	6572966.1309	4682548.0284
118.2	6572966.1033	4682551.1258
118.3	6572968.2955	4682553.3142
118.4	6572977.5400	4682557.3500
118.5	6572992.1589	4682563.6989
118.6	6572999.1524	4682566.1227
118.7	6573029.5158	4682578.5654
118.8	6573036.0306	4682581.1605
118.9	6573045.5697	4682586.9377
118.10	6573048.6180	4682588.3080
118.11	6573048.3936	4682583.2050
118.12	6573054.4414	4682569.9762
118.13	6573055.7491	4682552.9542
118.36	6572976.0404	4682525.9245
118.37	6572977.2500	4682524.9100
118.39	6572978.5000	4682525.6000
118.62	6573022.6800	4682544.8700
118.63	6573020.2986	4682540.6891
118.64	6573020.2986	4682540.6891
118.65	6573018.7100	4682537.9000
118.66	6573015.5816	4682538.0457
118.67	6573011.9527	4682541.8527
118.68	6573012.3000	4682543.6600
118.69	6573004.3000	4682539.9300
118.70	6572999.1600	4682548.2000
118.71	6572999.8000	4682548.6400
118.72	6572993.8800	4682555.9700
118.73	6572995.5600	4682557.1000
118.74	6573004.7900	4682567.5200
118.75	6573006.1092	4682569.2270
118.76	6573013.6500	4682570.5900
118.77	6573035.1100	4682580.3700

**7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

**OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

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

**Nije dozvoljena izgradnja:**

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

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

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

Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

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

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

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

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

Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – *Regulaciono rešenje* i *Nivelaciono rešenje*. Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

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

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

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

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

Građevinska bočna regulacija prema susjedu:

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

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

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

### **Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje srednje gustine (SS)**

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

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine 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.
- 

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

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - o slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,0 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
  - o jednostrano uzidani objekti - 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

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

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža;
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

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

	<p>Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.</p> <p>Kota prizemlja je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na pretežno ravnom terenu: najviše do 2,20 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>Izgradnja na parceli</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP</li> <li>- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.</li> <li>- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.</li> <li>- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%.</li> <li>- 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.</li> <li>- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.</li> </ul> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).</li> <li>•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18);</li> <li>•Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18);</li> <li>•Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“, br. 066/23 i 113/23).</li> </ul>
8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika</b></p> <p>Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta;</li> <li>- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenja, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života,</li> </ul>

prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina.

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

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

- izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:
  - o za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,
  - o za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom,
- za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i Članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,
- za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i 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,
- 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 procjernih gravitacionih voda,
- bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
- u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
- kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
- vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
- vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
- fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,

kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti <b>mjere zaštite od požara</b> 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).</p> <p>Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>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.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p><b>Uređenje i zaštita prostora i životne sredine</b> sa aspekta realizacije planiranih namjena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procjene uticaja za objekte, djelatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine (realizacija projekata mora biti sprovedena prema uslovima i merama zaštite životne sredine propisanih u Studiji o proceni uticaja na životnu sredinu, saglasno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, „Sl. List RCG“ br. 80/05).</p> <p><b>Zaštita voda</b>  Zaštita voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:  -prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana Bečića, pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);  -otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;  -mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;  -obavezan je postupak procene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata koji generišu otpadne vode prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05).</p>

**Obavezne mjere zaštite voda:**

- pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata) obavezne su mjere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent;
- u postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namjena, zabranjeno je deponovanje otpada svih kategorija na morskoj obali, kupalištu i ostalim prostorima morskog dobra;
- obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gde postoji rizik takve pojave, preko taložnika - separatora masti i ulja;
- obavezan je tretman svih otpadnih voda;
- do uspostavljanja sistema upravljanja otpadnim vodama, obavezan je tretman otpadnih voda iz planiranih i postojećih objekata;
- svi planirani objekti moraju obezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman);
- zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent („Sl. list RCG“, br. 10/97, 21/97).

**Zaštita vazduha**

Zaštita vazduha na prosotru Detaljnog urbanističkog plana Bečića sprovodiće se kao integralni deo strategije, uslova i mreže monitorniga i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.

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

- obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;
- obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;
- preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u blokovima i zonama sa osjetljivim i povredivim sadržajima i blokovima i zonama sa izraženim saobraćajnim opterećenjem, u cilju smanjenja, sprečavanja i minimiziranja zagađivanja specifičnim polutantima atmosfere na životnu sredinu i zdravlje korisnika prostora;
- za sve objekte potencijalne izvore zagađivanja vazduha obavezan je postupak procene uticaja prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05).

**Zaštita zemljišta**

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

- izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;
- zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija;
- obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa;
- za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu

sredinu prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05) sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

**Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti**  
Planirana namjena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrijednosti područja Bečića.

U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću.

Planom su predviđene mjere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrednost.

#### **Zaštita od buke**

Zaštita od pojave prekomjerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

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

-planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;

-obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);

-preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;

-obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zatorom za očekivano saobraćajno opterećenje;

-obavezna je procjena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

#### **Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada**

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Bečića prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

•na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m<sup>2</sup>;

•na parcelama objekata mješovite namjene (SMN);

•na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo;

•na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja;

•na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

	<p>Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici.</p> <p>Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.</p> <p>Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.</p> <p>Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3754/2 od 01.11.2024. godine.</b></p>
10.	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 10 – <i>Hortikulturno rješenje</i>, na predmetnoj urbanističkoj parceli planirane su javne uređene zelene površine.</p> <p><b>Uvećanje zelenila u javnim prostorima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ozelenjavanjem površina, uređivanjem novih parkova i ozelenjenih javnih prostora u pojedinim područjima kojima postoji jasno izražen deficit i u kojima bi ovi prostori mogli postati kohezivni element lokalne zajednice, tj. Mjesto okupljanja. To je bitno i kada je reč o četvrtima pretežno individualnog stanovanja.</li> <li>-Nove zelene površine mogu se ostvariti i adekvatnim izborom podloge za parking površine</li> <li>-Uvođenje novih drvoreda u svim ulicama u kojima je to moguće ostvariti u skladu sa dimenzijama ulice (izbor jednostrani ili dvodruki drvored) i njenom orijentacijom (drvored ne postavljati na sjevernoj strani u blizini objekta)</li> <li>-Uvođenje alternativnih vidova ozelenjavanja u ulicama u kojima se zbog ograničenja nije moguće realizovati drvored (žardinjere, puzavice)</li> <li>-Realizacija zaštitnog i izolacionog zelenila</li> </ul>
11.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>
	<p><b>Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:</b></p> <p>Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasleđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;</p> <p>Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasleđa i mogućnost njihove primene u ovom okruženju;</p> <p>Aktivnosti koje predstavljaju pretnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su:</p>

	<p>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;</p> <p>Određivanje namena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.).</p> <p>Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području u cilju očuvanja identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu.</p> <p><b>Zaštita arheoloških lokaliteta podrazumijeva sljedeće mjere:</b></p> <p>Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gde se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze;</p> <p>Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).</p>
12.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, broj 48/13 i 44/15).</p>
13.	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava, prateće usluge i sl.).</p>
14.	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p>/</p>

15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Dozvoljena je fazna izgradnja tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>
17.2	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 13 - Vodovod i kanalizacija. <b>Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 01-7440/2 od 01.11.2024. godine.</b>
17.3	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Prema grafičkom prilogu broj 12 - <i>Plan saobraćaja</i> i prema uslovima nadležnog organa.
17.4	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -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 infrastrukture 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 infrastrukture i povezane opreme (“Sl list CG”, br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Sl list CG”, br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a> ;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul>																										
18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>																										
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>																										
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>																										
	/																										
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>																										
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Oznaka urbanističke parcele</td> <td><b>UP 118.1, blok 118B, kvart 10</b></td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>2688.26 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Površina pod objektima</td> <td>1612.96 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>BRGP</td> <td>7849.80 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0.60</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>2.93</td> </tr> <tr> <td>Slobodne (neizgrađene) površine</td> <td>1075.30 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekta</td> <td>P+4</td> </tr> <tr> <td>Broj stanovnika na korisnoj površini</td> <td>175.84</td> </tr> <tr> <td>Min. broj parking mjesta</td> <td>86</td> </tr> </table> <p><b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b></p> <p><b>Rješavanje mirujućeg saobraćaja</b>  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.  Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i druge izgradnje na jedno parking mjesto po djelatnostima iznose:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"><b>Stanovanje</b></td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"><b>Namjena</b></td> <td><b>1 parking mjesto</b></td> </tr> <tr> <td>Trgovina</td> <td>50m<sup>2</sup> prodajnog prostora</td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	<b>UP 118.1, blok 118B, kvart 10</b>	Površina urbanističke parcele	2688.26 m <sup>2</sup>	Površina pod objektima	1612.96 m <sup>2</sup>	BRGP	7849.80 m <sup>2</sup>	Maksimalni indeks zauzetosti	0.60	Maksimalni indeks izgrađenosti	2.93	Slobodne (neizgrađene) površine	1075.30 m <sup>2</sup>	Maksimalna spratnost objekta	P+4	Broj stanovnika na korisnoj površini	175.84	Min. broj parking mjesta	86	<b>Stanovanje</b>		<b>Namjena</b>	<b>1 parking mjesto</b>	Trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora
Oznaka urbanističke parcele	<b>UP 118.1, blok 118B, kvart 10</b>																										
Površina urbanističke parcele	2688.26 m <sup>2</sup>																										
Površina pod objektima	1612.96 m <sup>2</sup>																										
BRGP	7849.80 m <sup>2</sup>																										
Maksimalni indeks zauzetosti	0.60																										
Maksimalni indeks izgrađenosti	2.93																										
Slobodne (neizgrađene) površine	1075.30 m <sup>2</sup>																										
Maksimalna spratnost objekta	P+4																										
Broj stanovnika na korisnoj površini	175.84																										
Min. broj parking mjesta	86																										
<b>Stanovanje</b>																											
<b>Namjena</b>	<b>1 parking mjesto</b>																										
Trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora																										



Administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
Stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine

Površine za parkiranje putničkih vozila su od asfalt betona ili betonskih ploča. Pri izradi tehničke dokumentacije neophodno je primijeniti odredbe iz ovog pravilnika koje se odnose na parking mjesta kao i na pješačke prelaze i prilaze objektima. Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara I eksplozija ("Službeni list Crne Gore", br. 09/12).

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

#### **Identitet i kontekstualnost**

Jedan od primarnih pravaca djelovanja svakako bi se ogledao u jačanju mediteranskog karaktera naselja. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike naselja. Ovde se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i 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.

#### **Odnos prema okruženju**

Savremena svjetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredjeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, 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.

#### **Principi oblikovanja**

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

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte);
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata;
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije;
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno;
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata;
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti;
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju;
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju;
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala i
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala.

#### **Elementi oblikovanja i materijalizacija**

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

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

Distinkcija po nameni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije

objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakterisitke podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.

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

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

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

#### **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

#### **DOSTAVLJENO:**

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspeksijske poslove

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić <i>Olja Femić</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
		 <b>MINISTAR</b> <b>Janko Odović</b> <i>Janko Odović</i>
	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Kopija plana i List nepokretnosti</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3754/2 od 01.11.2024. godine;</li> <li>- Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 01-7440/2 od 01.11.2024. godine.</li> </ul>	



D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

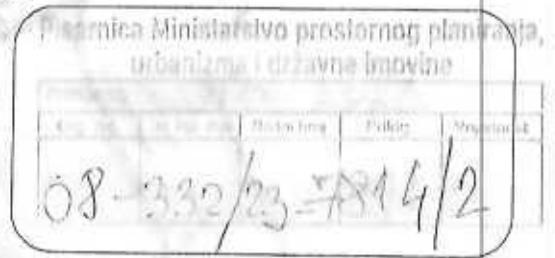
Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

[www.vodovodbudva.me](http://www.vodovodbudva.me)



Broj: 01-7440/2

Datum: 01-11-2023

Na osnovu zahtjeva broj 08-332-23-7814/4 od 25.10.2023.godine (naš broj 01-7440/1 od 30.10.2023. godine), koji je podnijela Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Bečić Branko i Bečić Đuro**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 302, 313, 300, Katastarska opština: Bečići, Urbanistička parcela: 118.1, blok 118B, DUP Bečići, nacrtom UT uslova predviđena izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja sa smještajnim kapacitetima.

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

- Planirana mjesta priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu su određena na saobraćajnici pored predmetne urbanističke parcele.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) za planirani objekat 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 iznosi 4 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 nacrtu UT uslova broj 08-332/23-7814/4 od 25.10.2023. god.

Obrada,

Služba za planiranje i projektovanje,

Momir Tomović

Sektor za planiranje i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Jasna Dokić

VOB 15-03



Postojeći vodovod PeHD 160mm  
 Mjesto priključka na vodovod  
 Vodovodnu šahtu planirati na maksimum 1 m od  
 ivice UP u pravcu mjesta priključka  
 Postojeća fekalna kanalizacija  
 Mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju

————  
 R00

Datum: 31.10.2023.      Obradio: *J. Komanec*





Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Ministarstvo Ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

02.11.2023

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-3754/1

08-332/23-7814/2 Podgorica, 01.11.2023. godine

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

Podgorica  
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-3754/1 od 30.10.2023. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 08-332/23-7814/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta višeporodičnog stanovanja sa smještajnim kapacitetima na urbanističkoj parceli UP 118.1, u bloku 118B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, u Budvi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Branku i Đuru Bečiću iz Budve, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m<sup>2</sup> (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dokumentaciju nije moguće utvrditi površinu poslovnog dijela predmetnog objekta namjene višeporodičnog stanovanja.

Podsjećamo vas da, ukoliko je planirana površina poslovnog dijela predmetnog objekta veća od 1000 m<sup>2</sup> onda je nepohodno da se nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.

Ukoliko planirana površina poslovnog dijela predmetnog objekta namjene višeporodičnog stanovanja iznosi manje od 1000 m<sup>2</sup> to nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

S poštovanjem,  
dr Milan Gazdić  
DIREKTOR

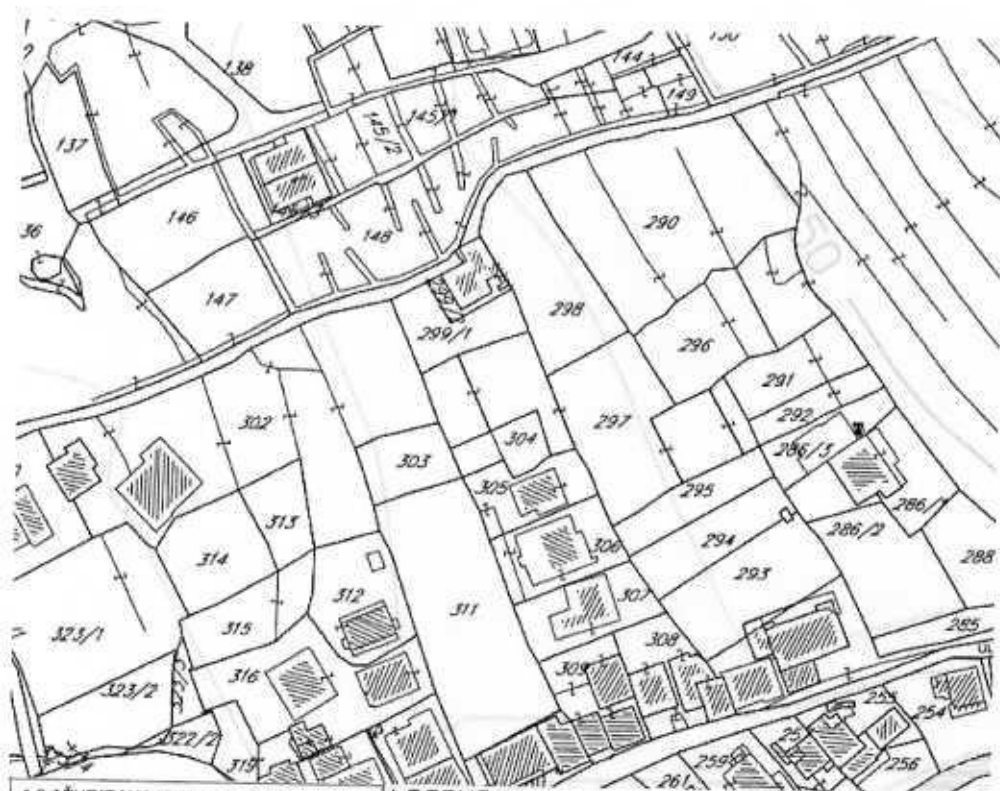


AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

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



AGENCIJA ZA  
ZAŠTITU ŽIVOTNE  
SREDINE  
CRNE GORE



1.0 AŽURIRANA KATASTARSKO  
-TOPOGRAFSKA PODLOGA SA  
GRANICOM PLANA

R 1:1000

LEGENDA



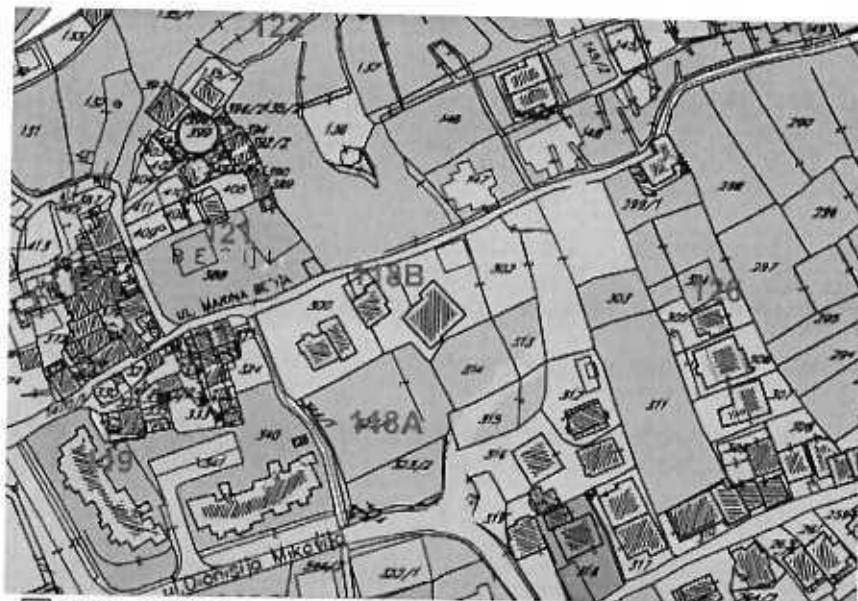
GRANICA PLANA



GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO







- LETNJA POZORNICA
- AKVA-PARK
- BAZEN
- POTOK/REKA
- SAODRAČAJNE POVRŠINE
- GRANICA BLOKA
- GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
- SPORŠKI TERENI
- JAVNO-KOMUNALNO PREDUZEĆE
- RASADNIK
- DEČIJE IGRALIŠTE
- POŠTA
- KAMP
- NEIZGRADENO
- TRGOVINSKO-UGOSTITELJSKI OBJEKTI
- PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI U FUNKCIJI STANOVANJA
- PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI

**FUNKCIONALNA STRUKTURA**

- AUTO-KAMP
- TURISTIČKI KOMPLEKSI
- HOTEL
- HOTELSKI KOMPLEKS
- SMEŠTAJNI KOMPLEKSI - ODMARALIŠTA
- SMEŠTAJNI KOMPLEKSI - APARTHANI
- STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA
- STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA
- STANOVANJE APARTHANSKO
- STANOVANJE VIKEND
- CRKVA
- ŠUME
- ŠUMSKI POJAS U OKVIRU PARCELE
- MASLINJACI
- UREDJENE ZELENE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE-MAKIJA
- NEUREĐENE ZELENE POVRŠINE

2.1. POSTOJEĆE STANJE  
SA GRANICOM PLANA

R 1:1000





LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- GRANICA PVPFN ZA MORSKO DOBRO
- KATASTARSKA PARCELA
- REGULACIONA LINJA
- GRANICA PODBLOKOVA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 43** OZNAKA BLOKOVA
- 106D** OZNAKA PODBLOKOVA
- 123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- RIVA
- POTOK
- MORE
- PLAŽA
- ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA
- NAKRIVNI DEO MAGISTRALNOG PUTA
- ZELENA GALERIJA
- TROTOARI
- PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

USLOVI GRAĐENJA :

- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINJA
- UNUTRAŠNJA ORIENTACIONA LINJA GRAĐENJA
- ORIENTACIONI PO DIMENZIJAMA

S.O. DETALJNA NAMENA POVRŠINA  
R 1 1000








## RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA




-  - preporučeni stanovište sa smeštajno kapaciteta
-  - neporodčni stanovište sa smeštajno kapaciteta
-  - apartmanski stanovište
-  STANOVANJE SA POSLOVNI I KOMERCIJALNI SADRŽAJIMA I USLUŽJAMA
-  KOMERCIJALNI SADR SA STANOVANJEM
-  HOTELSKI KOMPLEKSI - (jestem, kongresni, paradiži)
-  TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI  
- apartmanski hoteli, pensioni, vile, hosteli
-  UGOSTITELJSKI KAPACITETI -  
(restorani, bife, bufet, pibarke, kuhinje, taverne, diskoteka, pivnice, ...)
-  KONGRESNI SADRŽAJI
-  SMEŠTAJNI KAPACITETI SA UGOSTITELJSKIM
-  KULTURNI-ZABAVNI SADRŽAJIMA
-  OBJEKTI DRUŠTVENOG STANDARDA
-  VERSKI OBJEKTI
-  SPORTSKO-REKREATIVNI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI
-  URBENI ZELENI POVRŠINE
-  ŠUMA
-  JAVNA GRADSKA GARAJA
-  JAVNA GRADSKA GARAJA SA KOMERCIJALNI I STAMBENI SADRŽAJIMA
-  KOMUNALNE SLUŽBE
-  DEČJI USTANOVE
-  IGRALIŠTE

## NAMENA GUP









### STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI/MEŠOVITI/SADRŽAJI

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

### DRUŠTVENI CENTRI

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

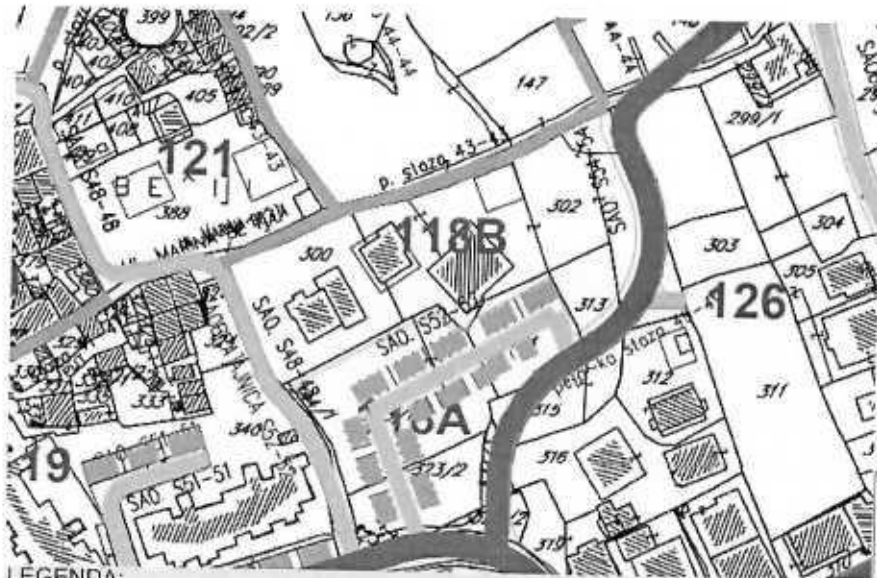
### SAOBRAČAJNA INFRASTRUKTURA gup

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

### KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

-  P - javni parkovi i parkovi
-  E - Otvoreni igrališti i igrališta
-  H - Prostor za održavanje trasa
-  V - vrtovi/parkovi
-  KZ - komunalni zelenilo
-  PL - javna rasveta
-  OS - ostali objekti
-  Površine za sport i rekreaciju sa turističkim sadržajima  
(sportski centri, golf tereni, akva park i wellness centri itd.)
-  Gradske šume i parkovi (naseljsko zelenilo)
-  Zelenilo van naselja
-  Zaštitne šume (zaštitno zelenilo)
-  Plaže
-  Reka
-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPIN ZA MORSKO DOBRRO
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI





S.O. FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA  
 SAOBRAĆAJA SA ZONAMA ZA  
 SMEŠTAJ VOZILA  
 R 1:1000

LEGENDA:

- |              |                               |  |                                 |
|--------------|-------------------------------|--|---------------------------------|
|              | GRANICA PLANA                 |  | RIVA                            |
|              | GRANICA PIPIN ZA MOHSKO DUBRO |  | POTOK                           |
|              | KATASTARSKA PARCELA           |  | MORE                            |
|              | GRANICA PODBLOKOVA            |  | PLAŽA                           |
|              | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE  |  | ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA |
| <b>43</b>    | OZNAKA BLOKOVA                |  |                                 |
| <b>106D</b>  | OZNAKA PODBLOKOVA             |  |                                 |
| <b>123.5</b> | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE   |  |                                 |

KULSKI SAOBRAĆAJ

- |  |   |
|--|---|
|  | MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA<br>- gradska magistrala |
|  | REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA                          |
|  | GRADSKA MAGISTRALA - OBLAZNICA                    |
|  | TUNEL   |
|  | SABIRNA SAOBRAĆAJNICA                             |
|  | PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA                           |
|  | PRISTUPNA INTEGRISANA SAOBRAĆAJNICA               |
|  | KRUŽNA RASKRSNICA                                 |
|  | GALERIJA  |

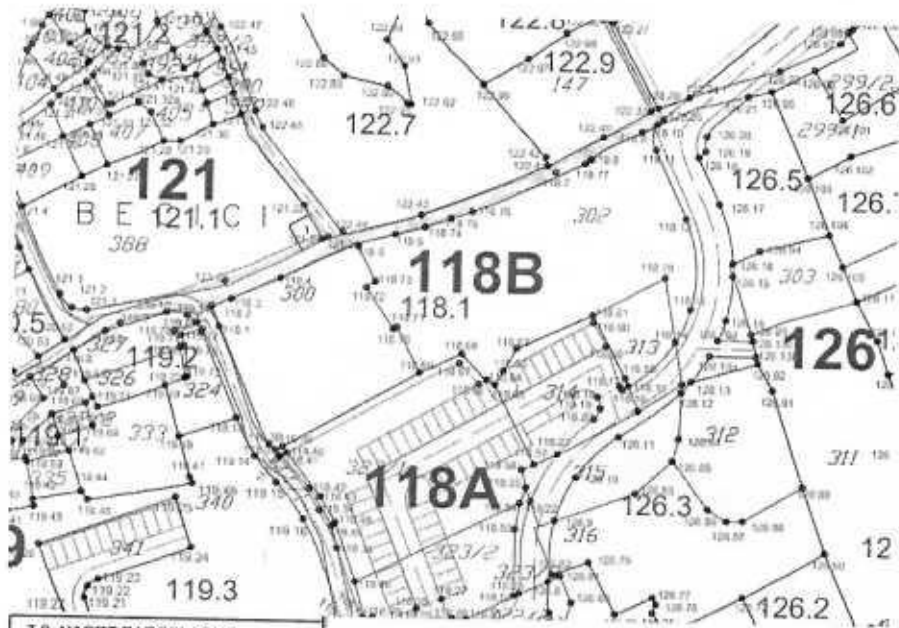
PEŠAČKI SAOBRAĆAJ

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | PEŠAČKE STAZE                   |
|  | ŠETALIŠTE                       |
|  | PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE      |
|  | ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA |

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

- |  |   |
|--|---|
|  | javno zemljište   |
|  | NOVOPLANIRANA NADZEMNA JAVNA GARAŽA   |
|  | LINJSKA PARKING MESTA   |
|  | ostalo zemljište  |
|  | MOGUĆI PROSTOR ZA SMEŠTAJ VOZILA<br>-POVRŠINSKI PARKING<br>-PODZEMNE GARAŽE |





7.0. NACRT PARCELACIJE

R 1:1000

**LEGENDA:**

	GRANICA PLANA		OSOVINA KOLOVOZA
	GRANICA PPPPM ZA MORSKO DOBRO		IVICA KOLOVOZA
	KATAstarska PARCELA		TROTOAR
	REGULACIONA LINIJA		PARKING
	GRANICA PODBLOKOVA		PEŠAČKA STAZA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		NADZEMNA JAVNA GARAŽA
<b>43</b>	OZNAKA BLOKOVA		TUNEL
<b>106D</b>	OZNAKA PODBLOKOVA		PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
<b>123.5</b>	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA
⊙ 43.23	GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE		NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA ZELENA GALERIJA
	RIVA		
	POTOK		
	MORE		





**8.0. NIVELACIONO REŠENJE**

R 1:1000

**LEGENDA:**

	GRANICA PLANA		ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	GRANICA PISPIL ZA MORSKO DOBRO		NATURNI DELO MASISTRALNOG PUTA ZELENA SALERJA
	KATASTRANSKA PARCELA		ORJEMNA KOLOVOZA
	REGULACIONA LINIJA		IVICA KOLOVOZA
	GRANICA POOBLODNOVA		TROTOAR
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		PARKING
<b>43</b>	OSTAVKA BLOKNOVA		PEŠAČKA STAZA
<b>106D</b>	OSTAVKA POSEBNOVA		NADZEMNA JAVNA GARAJA
123.5	OSTAVKA URBANISTIČKE PARCELE		TUNEL
	RIVA		PEŠAČO MOSTOVI PASARELE
	POTOK		
	MORE		
	PLAŽA		

**USLOVI GRADENJA :**

	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	UNUTRAŠNJA ORJENTACIONA LINIJA GRADENJA

**GABARITI :**

	POSTOJEĆI GABARITI
	ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

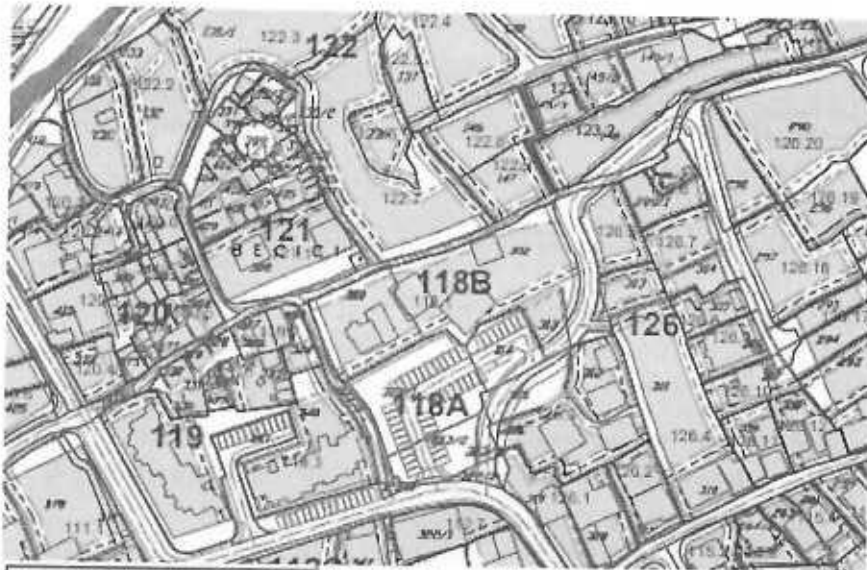
**ETAŽE :**

<b>P</b>	PRIZEMLJE
<b>Mz</b>	MEZANIN
<b>(n)</b>	BROJ (n) 1, 2, 3... NADZEMNE ETAŽE (SPRATNOVI I POTKROVLJA)

\*NAPOMENA:  
DIZAJN IZRAĐEN I SVI VEŠTAČENSKI USLUGI  
TEKST I IZRAĐENI GRAĐEVINSKI PLANOVI

JADRANSKO MORE





R.D. REGULACIONO REŠENJE  
R 1:1000

LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- GRANICA PRTVE ZA POSKOD OBORO
- RIVA
- POTOK
- HORE
- PLAŽA
- KATASTARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA POSKODIJA
- GRANICA URBANIZIČKE PARCELE

- 43** OZNAKA BLOKOVA
- 106D** OZNAKA PODBLOKOVA
- 123.5** OZNAKA URBANIZIČKE PARCELE
- OSNOVNA ULEK
- PIVIA PEŠAČKE STAZE
- OSNOVNA PEŠAČKE STAZE
- PIVIA PEŠAČKE STAZE
- ORJENTALNA POZLIJA PARCELA
- NATKROVNI OD RASDISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- ORJENTALNI PO DIZENJAMA

GRABEVINSKE LINIJE

- GLAVNA PREJINA GRABEVINSKA LINIJA
- BOJNA GRABEVINSKA LINIJA (pravilna granica parceli)
- 1. BOJNA GRABEVINSKA LINIJA (15-30cm od granice parceli)
- 2. BOJNA GRABEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parceli)
- 3. BOJNA GRABEVINSKA LINIJA (200-300cm od granice parceli)
- 4. BOJNA GRABEVINSKA LINIJA (preko 300cm od granice parceli)
- ZADNJA GRABEVINSKA LINIJA
- PRIMARNA ZADNJA GRABEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parceli)
- OPTIMALNA ZADNJA GRABEVINSKA LINIJA (200-300cm od granice parceli)
- ZONA GRAĐENJA DEFGNANA PRAVILNA REGULACIJE
- POTENCIJALNA ZONA GRAĐENJA
- UNUTRAŠNJA ORJENTALNA LINIJA GRAĐENJA





LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
- KATASTARSKA PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PODBLOKOVA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 43** OZNAKA BLOKOVA
- 106D** OZNAKA PODBLOKOVA
- 123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRADENJA
- ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA
- POTOK
- MORE

ZELENE POVRŠINE :

- JAVNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- PRIVATNO ZELENILO
- ŠUMA
- GRUPACIJE DRVEĆA
- DRVOREDI PALMI
- DRVOREDI ČEMPRESA
- DRVOREDI LISTOPADA
- IGRALIŠTE
- DEČJA USTANOVA

10.0. HORTIKULTURNO REŠENJE

R 1:1000

KOMUNALNE POVRŠINE :

- KOLOVOZ
- TROTUARI
- RIVA
- JAVNE GARAŽE
- ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA
- NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- PEŠACKI MOSTOVI I PASARELE
- PLAŽA - ZONA ZA KLIPANJE








IZVA PLAN SAGBRANJA  
ANALITIČKO GEODETSKI ELEMENTI SA  
GENERALNIM NIVELACIONIM REŠENJEM


R 1:1000

### LEGENDA

 GRANICA PLANA


 GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO

 KATASTARSKA PARCELA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 POTOK

 MORE


 OSOVINA KOLOVOZA

 IVICA KOLOVOZA

 TROTOAR

 PARKING


 PEŠAČKA STAZA


 NADZEMNA JAVNA GARAŽA

 TUNEL

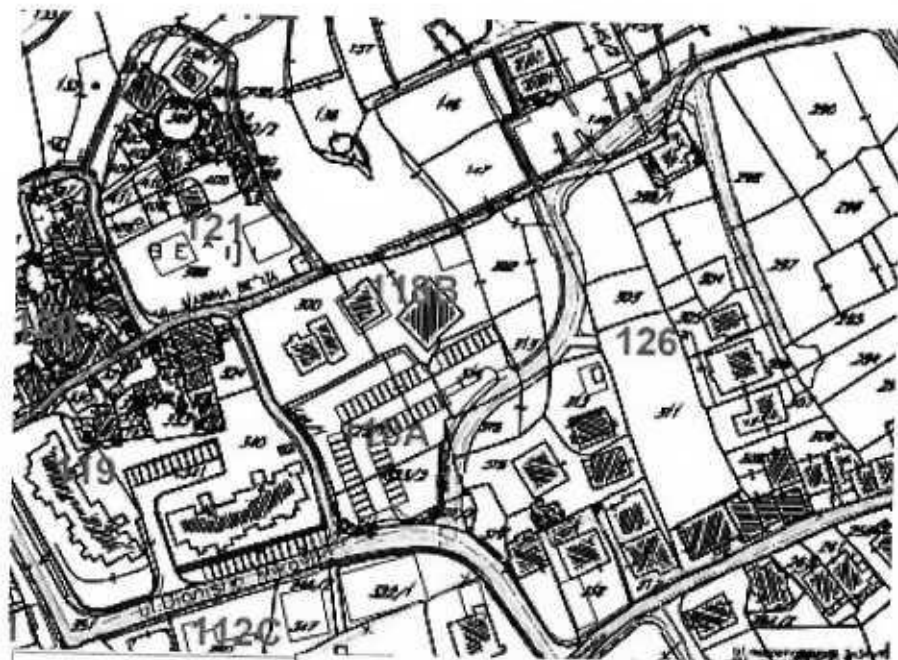
 GALERIJA

 ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA

 ŠETALIŠTE

 PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE



















13.0 INFRASTRUKTURNA REŠENJA  
VODOVODNA I KANALIZACIONA  
MREŽA I POSTROJENJA

R 1:1000

**LEGENDA**

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRÓ
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POTOK
-  MORE
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
-  KANALIZACIONA CRPNA STANIĆA
-  REZERVOAR
-  CRPNA STANIĆA ČISTE VODE
-  POSTROJENJE ZA PRERADU VODE
-  POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNE VODE

**VODOVODNA I KANALIZACIONA  
MREŽA I OBJEKTI**

- | POSTOJEĆE   | POSTOJEĆE   | POSTOJEĆE  | PLANIRANO   |   |
|---|---|--|---|---|
|  |  |  |  |   |
|   |   |  |   |  REGIONALNI VODOVOD              |
|  |  |  |  |  VODOVOD                         |
|  |  |  |  |  KIŠNA KANALIZACIJA              |
|  |  |  |  |  KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA |





14.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA  
ELEKTROENERGETSKA MREŽA  
I POSTROJENJA

R 1:1000

### LEGENDA

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














19.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA  
TELEKOMUNIKACIONA MREŽA  
I POSTROENJA








R 1:1000

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROENJA

LEGENDA

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

LEGENDA:

- | POSTOJEĆE   | PLANIRANO  |                                      |
|---|--|--------------------------------------|
|  |  | PTT (AUTOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA) |
|  |  | UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI       |
|   |  | BAZNA STANICA                        |
|  |  | TK KANALIZACIJA                      |
|   |  | TK KANALIZACIJA (PROŠIŘENJE)         |
|   |  | TK KABL + KDS                        |
|   |  | UNUTRAŠNJI KUĆNI IZVOD               |

