

Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme  
Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 384

Broj: 08-332/23-1253/5

Podgorica, 13.04.2023. godine

**BEMAX DOO**

**PODGORICA  
Studentska 2A**

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 08-332/23-1253/5 od 13.04.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta stanovanja veće gustine na urbanističkoj parceli UP 81.6, blok 81B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 01/09), u Budvi.




**Ovlašćeno službeno lice  
Olja Femić**

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- U spise predmeta
- a/a

# URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1	<b>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME</b> Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-332/23-1253/5 Podgorica, 13.04.2023. godine		Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
2	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i podnijetog zahtjeva <b>BEMAX d.o.o. Podgorica</b> , izdaje:		
3	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije		
4	za građenje objekta stanovanja veće gustine na urbanističkoj parceli UP 81.6, blok 81B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 01/09), u Budvi.		
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>BEMAX d.o.o. Podgorica</b>	
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> Shodno grafičkom prilogu br. 1 – <i>Ažurirana katastarsko-topografska podloga sa granicom plana</i> , na predmetnoj lokaciji su evidentirani postojeći objekti.  Shodno grafičkom prilogu br. 2.1 – <i>Postojeće stanje sa granicom plana</i> , predmetna lokacija je prema namjeni <u>smještajni kompleksi – apartmani</u> .  Shodno Listu nepokretnosti 467 – Izvod, Područna jedinica Budva, je evidentirano: - na katastarskoj parceli br. 508 KO Bečići: <ul style="list-style-type: none"><li>o objekat br. 1: nestambeni prostor, površine 30 m<sup>2</sup>;</li><li>o objekat br. 2: nestambeni prostor, površine 15 m<sup>2</sup> i</li><li>o livada 2. klase, površine 1 798 m<sup>2</sup>.</li></ul> - na katastarskoj parceli br. 509 KO Bečići: <ul style="list-style-type: none"><li>o objekat br. 1: nestambeni prostor, površine 32 m<sup>2</sup>;</li><li>o objekat br. 2: nestambeni prostor, površine 14 m<sup>2</sup> i</li><li>o livada 2. klase, površine 324 m<sup>2</sup>.</li></ul> - na katastarskoj parceli br. 510 KO Bečići: <ul style="list-style-type: none"><li>o objekat br. 1: nestambeni prostor, površine 33 m<sup>2</sup>;</li><li>o objekat br. 2: nestambeni prostor, površine 35 m<sup>2</sup>;</li><li>o objekat br. 3: nestambeni prostor, površine 33 m<sup>2</sup>;</li></ul>		

- objekat br. 4: nestambeni prostor, površine 34 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 5: nestambeni prostor, površine 39 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 6: nestambeni prostor, površine 36 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 7: nestambeni prostor, površine 36 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 8: nestambeni prostor, površine 37 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 9: nestambeni prostor, površine 37 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 10: nestambeni prostor, površine 38 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 11: nestambeni prostor, površine 38 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 12: nestambeni prostor, površine 36 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 13: nestambeni prostor, površine 13 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 14: nestambeni prostor, površine 36 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 15: nestambeni prostor, površine 35 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 16: nestambeni prostor, površine 34 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 17: nestambeni prostor, površine 35 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 18: nestambeni prostor, površine 39 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 19: nestambeni prostor, površine 36 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 20: nestambeni prostor, površine 39 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 21: nestambeni prostor, površine 36 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 22: nestambeni prostor, površine 35 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 23: nestambeni prostor, površine 36 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 24: nestambeni prostor, površine 37 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 25: nestambeni prostor, površine 41 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 26: nestambeni prostor, površine 36 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 27: nestambeni prostor, površine 41 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 28: nestambeni prostor, površine 38 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 29: nestambeni prostor, površine 35 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 30: nestambeni prostor, površine 35 m<sup>2</sup>;
- objekat br. 31: nestambeni prostor, površine 36 m<sup>2</sup> i
- dvorište, površine 5 381 m<sup>2</sup>.

U navedenom Listu nepokretnosti, u dijelu *Podaci o teretima i ograničenjima*, evidentirano je da objekti na katastarskim parcelama br. 508, 509 i 510 **nemaju dozvolu**.

Prema Listu nepokretnosti 1411 – Izvod, Područna jedinica Budva, na katastarskoj parceli br. 511/1 KO Bečići je evidentirano:

- objekat br. 1 – nestambeni prostor, površine 17 m<sup>2</sup>;
- šume 3. klase, površine 1 942 m<sup>2</sup> i
- neplodna zemljišta, površine 121 m<sup>2</sup>.

U navedenom Listu nepokretnosti, u dijelu *Podaci o teretima i ograničenjima*, evidentirano je da objekat br. 1 **nema dozvolu**.

Da bi se na predmetnoj parceli realizovao planirani objekat, potrebno je ukloniti postojeće. Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspekcijском 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 81.6B</b> je prema namjeni <b>stanovanje veće gustine</b>.</p> <p>Prema tekstualnom dijelu plana urbanistička parcela <b>UP 81.6B</b> se nalazi u <b>kvartu 6</b>.</p> <p><b>KVART 6</b> – BLOK 66, 68 A, 68B, 68C, 69, 71, 72A, 72 B, 73, 74A, 74B, 74C, 77, 78, 79, 81A, <b>81B</b>, 81C, 81D, 81E, 81F, 81G</p> <p>Planiranu pretežnu namenu posmatranog prostora čine: površine za turističko naselje i hotele, <b>površine za stanovanje veće gustine</b>, površine za stanovanje manje gustine, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo.</p> <p>Kao dopunska namena prostora predviđaju se:  hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, uređene zelene površine, zelena galerija, pasarele multifunkcionalnog sadržaja</p> <p>Planom su predviđene pasarele multifunkcionalnog sadržaja (zabavnog, rekreativnog, ugostiteljskog, smještajnog, ...), koje povezuju kompleks bloka 81B sa pješačkom stazom uz obalu i plažu. Pravci pasarela su trasirani alternativno i to:  (1) sa zapadne strane započinje od katastarske parcele 512/2, ide uz parcelu 511, prelazi preko magistralnog puta i prolazeći između katastarskih parcela 1027/2 i 1029, završava se na početku šetališta uz plažu,  (2) sa istočne strane pasarela započinje sa letnje scene (sa katastarske parcele 479/2), prelazi preko katastarske parcele 508, pa magistralnog puta, te parcela 505 i 507, 1044/1 i završava na parceli 1045/2, na ivici šetališta.</p>
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	<p><b>Urbanistička parcela UP81.6 (blok 81, podblok B)</b> nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 1/09) i sastoji se od katastarskih parcela br. 497/3, 508, 509 i 511/1 i djelova katastarskih parcela br. 510, 512/2, 1457/1, 1022/1 i 1042/2 KO Bečići, Opština Budva.</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 djelova 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 obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.</p>

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 *Nacrt parcelacije*.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

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.

7.3.

### **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

#### **Blok 81B**

Preporučene spratnosti bloka 81B:

- p+6, p+12
- maksimalna preporučena spratnost - kula p+12

Br urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodna (neizgrađena) površina /m2/
81.6	16817.00	10090.20	75676.50	0.60	4.50	6726.80

### **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).

Dozvoljena je izgradnja objekata za stanovanje i djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva, kulture, obrazovanja, sporta, društvenog stanovanja, kao i drugih komercijalnih djelatnosti koji ne ometaju funkcionisanje.

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

#### **Nije dozvoljena izgradnja:**

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

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.

Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ako su predviđene za tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.) .

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

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

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

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

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

#### **URBANISTIČKO-TEHNI ČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE VE ĆE GUSTINE (SV)**

Više slobodnostojećih objekata na jednoj parceli formira otvoreni blok. Otvoreni blokovi su karakteristični po slobodno postavljenim višespratnim objektima koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni na jedinstvenoj zajedničkoj



površini bez parcelacije ili sa izdvojenom parcelom svakog pojedina čnog objekta, u okviru velike zajedničke parcele sa pripadajućim javnim prostorom. Slobodni prostori su uređeni kao velike blokovske zelene površine sa prostorima za dje čiju igru, sport i rekreaciju. Otvoren blok je oivčen jakim saobraćajnicama sa uvođenjem saobraćaja u unutrašnjost bloka (stambene ulice, slijepe pristupne ulice i parkinzi). Ovaj tip izgrađenosti zahvata veće prostore, sa urbanističkim parametrima koji predstavljaju ravnotežu između izraženo velikog slobodnog prostora i velike spratnosti objekata. Jednostrano i dvostrano uzidani objekti formiraju poluotvoreni blok. Objekti su izgrađeni po obodu bloka, a u odnosu na regulacionu liniju bloka postavljeni su na nju ili paralelno sa njom. Svakom objektu pripada dio uličnog fronta i dio zaleđa sve do parcela susjednih objekata. Po svojoj formi poluotvoreni blokovi mogu biti formirani u obliku latini čnog slova "L" i "U" ili slično.

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

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

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

#### **Urbanistička parcela**

- površina kompleksa više slobodnostojećih objekata je minimalno 3000 m<sup>2</sup>,
- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup>,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina jednog objekta na jednoj parceli iznosi 200 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 30 m,
- objekti se mogu formirati linijski, u obliku latini čnog slova "L" i "U" ili slično,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 20 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena,
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

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

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:
  - slobodnostojeći objekti - 6 m
  - jednostrano uzidani objekti - 6 m prema slobodnom dijelu parcele;
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 6 m.

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim u slučajevima ako je ovim planom tako predviđeno.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
  - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
  - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnje etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
  - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterejskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
  - na kosom terenu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

#### **Nova izgradnja**

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterejske prostorije. Površine suterejskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m<sup>2</sup>/stan (minimalno 100- 150 m<sup>2</sup>)

#### Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list Crne Gore" br.60/18),
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Službeni list Crne Gore, br. 44/18, 43/19),
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).

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

8.

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

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



Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

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

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

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

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla;
- 1.2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,
- 1.3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom,
2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 5. 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,
4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),
5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada
8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,

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

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 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.

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.

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.

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

9.

## USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

### Zaštita zemljišta

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

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

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

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

### Obavezne mjere zaštite voda:

- Pri realizaciji planiranih 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 prostoru 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 osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti**

Planirana namena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrednosti 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 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 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 procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05).

### **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 nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada;
- Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršice se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora;

Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.

### **USLOVI ZA ODOŠENJE 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.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m. Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.

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).

Akt Agencije za zaštitu životne sredine, br.03-D-1346/2 od 03.04.2023. godine.

## 10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Shodno grafičkom prilogu br. 10 – *Hortikulturno rješenje*, na urbanističkoj parceli **UP 81.6B** je planirano **privatno zelenilo**.

### Privatne uređene zelene površine

- privatno uređeno zelenilo ( bašte i dvorišta)

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.

broj bloka	P bloka	privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
81	76361.08	7171.67	9.40	23990.30	31.43	31161.97	40.83

Procenat ozelenjenih površina na parceli minimalno 20%.

### Ograđivanje

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



11.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p><b>Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uvažavanje vrijednosti kulturnog nasleđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;</li> <li>- ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasleđa i mogućnost njihove primene u ovom okruženju;</li> </ul> <p>Aktivnosti koje predstavljaju prijetnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- određivanje namjena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.).</li> </ul> <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 gdje se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze;</p> <p>Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmjenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja 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.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<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.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaže).
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat.  Objekti u nizu moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Shodno grafičkom prilogu br. 14 – <i>Infrastrukturna rješenja, Elektroenergetska mreža i postrojenja</i> u bloku 81B su planirane nove trafostanice TS 10(20)/0.4kV. Za planirane TS 10(20)/0,4 kV potrebno je izgraditi podzemnu mrežu elektroenergetskih vodova 10(20) kV.  Prema grafičkom prilogu br. 14 – <i>Infrastrukturna rješenja, Elektroenergetska mreža i postrojenja</i> i prema uslovima nadležnog organa.  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 kanizacionu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu br. 13 – <i>Infrastrukturna rješenja, Vodovodna i kanizaciona mreža i postrojenja</i> i prema uslovima nadležnog organa.

17.4.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu br. 12 – <i>Plan saobraćaja, Analitičkogeodetski elementi sa generalnim nivelacionim rješenjem</i> i prema uslovima nadležnog organa.
17.5.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -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)  <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - 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> ; - 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 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.
18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Službeni list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>
	/
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>
	Oznaka urbanističke parcele
	UP 81.6, blok 81, podblok B

Površina urbanističke parcele	16 817 m <sup>2</sup>
Površina pod objektima	10 090.20 m <sup>2</sup>
Maksimalna preporučena spratnost	P+6, kula P+12
BRGP	75 676.50 m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti	0.60
Indeks izgrađenosti	4.50
Slobodne (neizgrađene) površine	6 726.80 m <sup>2</sup>

**Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

**Rješavanje mirujućeg saobraćaja**

Potreban broj parking mesta obezbediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

**STANOVANJE**

<b>NAHENA</b>	<b>1 PARKING MESTO</b>
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.

**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. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog naseljskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja naseljskog prostora. Novi objekti moraju 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, sugeriraju 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



	<p>organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.</p> <p>Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%.</p> <p>Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta.</p> <p>Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata.</p>	
	<b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b>	
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
21.	<p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktratu za inspeksijski nadzor i licenciranje</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>	
22.	<b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:</b>	<p>Olja Femić Nataša Đuknić <i>Ljiljana H. H. H.</i></p>
23.	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE</b>	Olja Femić
	<b>M.P.</b>	Potpis ovlašćenog službenog lica
		
24.	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Dokaz o uplati nakanade za utu-a</li> <li>- List nepokretnosti i kopija plana</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, br.03-D-1346/2 od 03.04.2023. godine.</li> </ul>	



Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Upravnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

Dobijeno: 05.04.2023				
Org. jed.	Upr. odjel	Služ. broj	Prilog	Upr. broj
08	332	23	1253	2. (3)

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-1346/2.

Podgorica, 03.04.2023.godine

**MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**  
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

**VEZA:** 03-D-1346/1 od 31.03.2023.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-1253/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta stanovanja veće gustine na urbanističkoj parceli UP 81.6, blok 81B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 01/09), Opština Budva, obavještavamo vas sledeće::

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

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

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

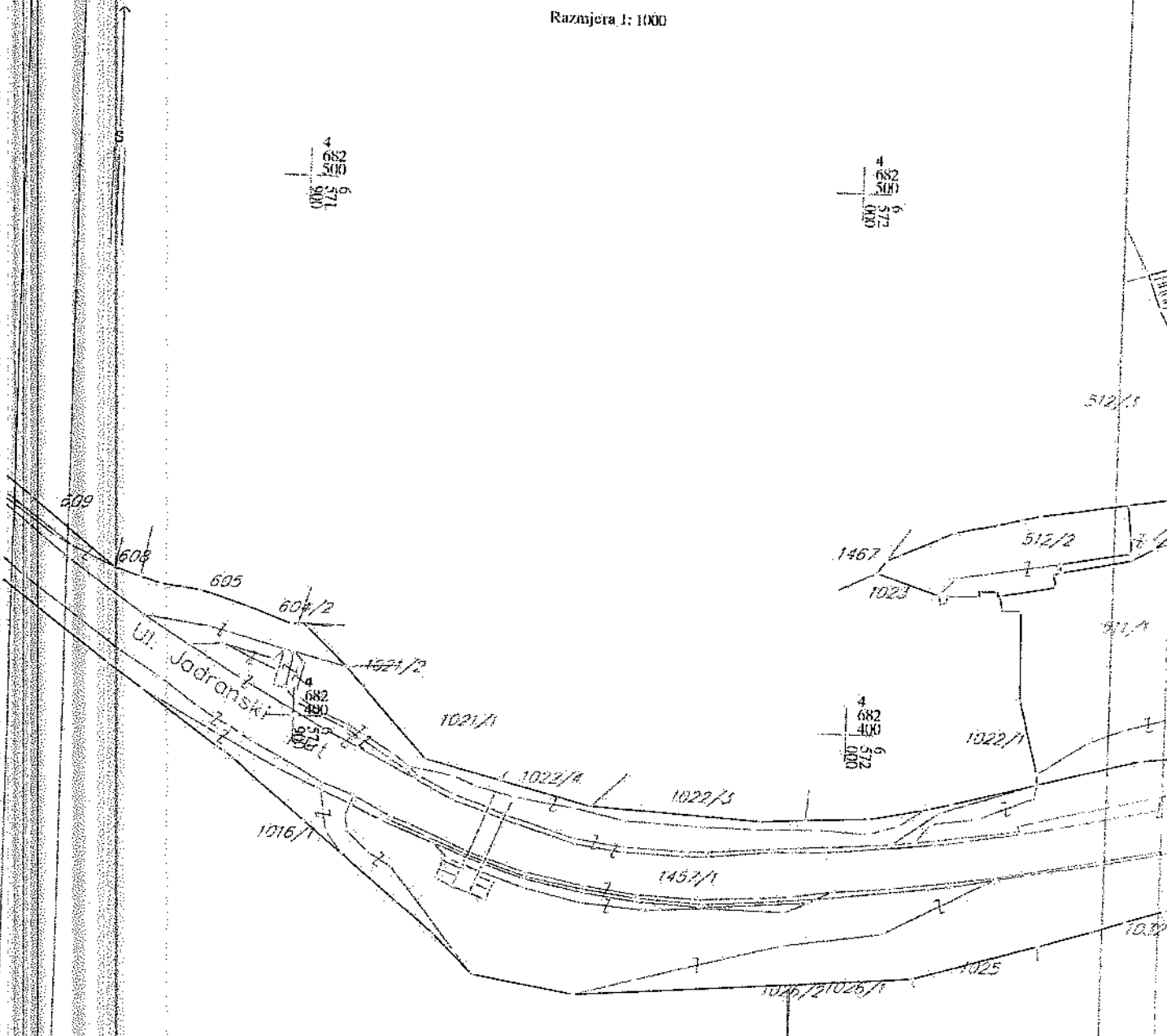
CRNA GORA  
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-481/23  
Datum: 04.04.2023.



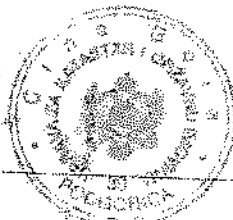
Katastarska opština: BEČIĆI  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 4,5,7,8  
Parcela: 497/3, 508, 509, 510, 511/1, 512/2  
1042/1, 1042/2, 1457/1

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: *[Signature]*



Ovjerava  
Službeno lice:

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-131-481/23

Datum: 04.04.2023.



Katastarska opština: BEČICI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4,5,7,8

Parcela: 497/3, 508, 509, 510, 511/1, 512/2  
1042/1, 1042/2, 1457/1

# KOPIJA PLANA

Reznera 1: 1000

S

572  
1001

1067  
1023

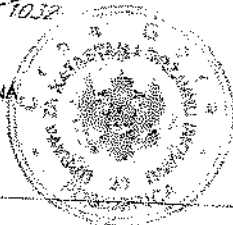
572  
1001

1025  
1026/1

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

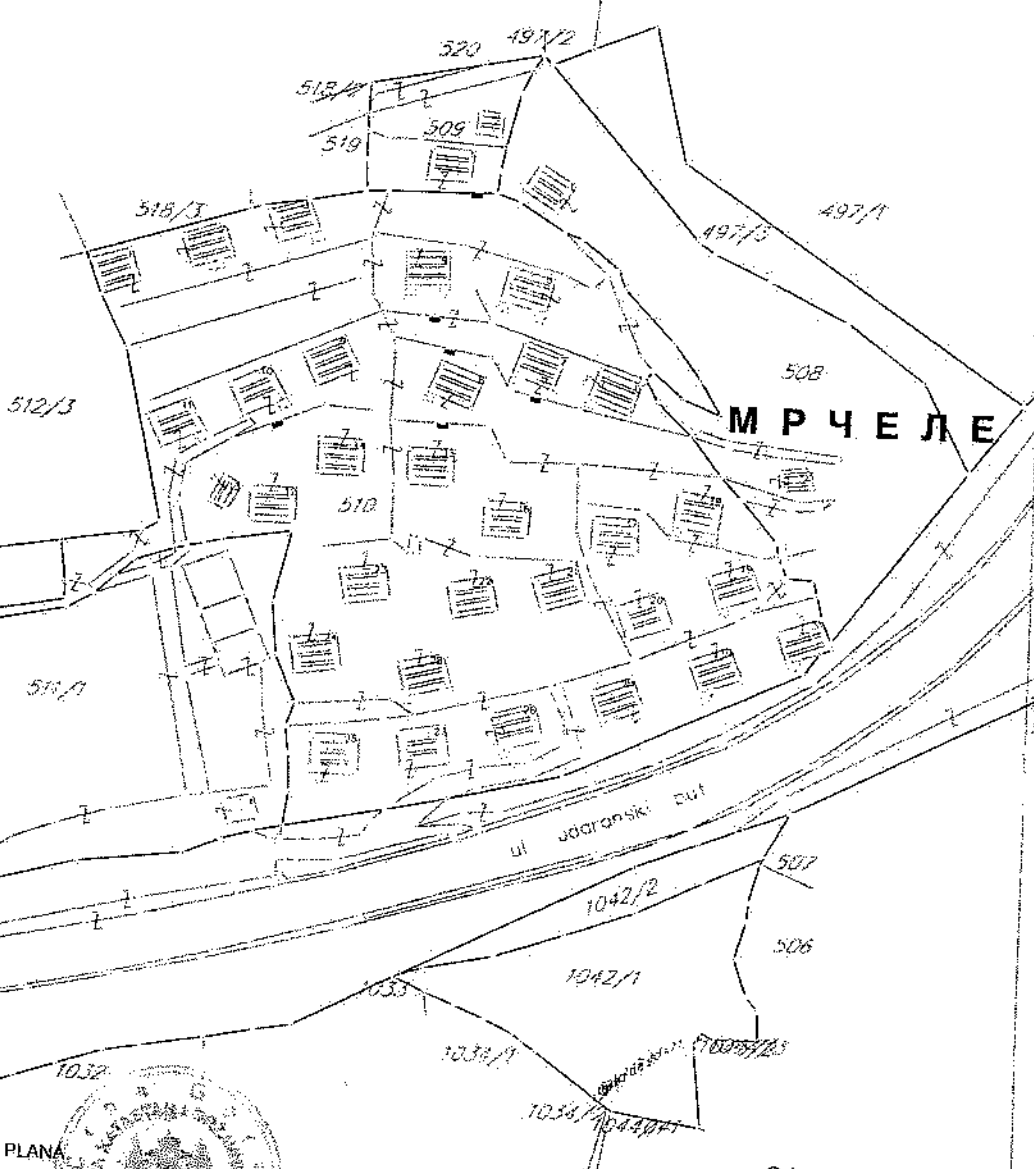
*[Signature]*



MPČELE

ul. Jadranski put

Ovjerava:  
Službeno lice:



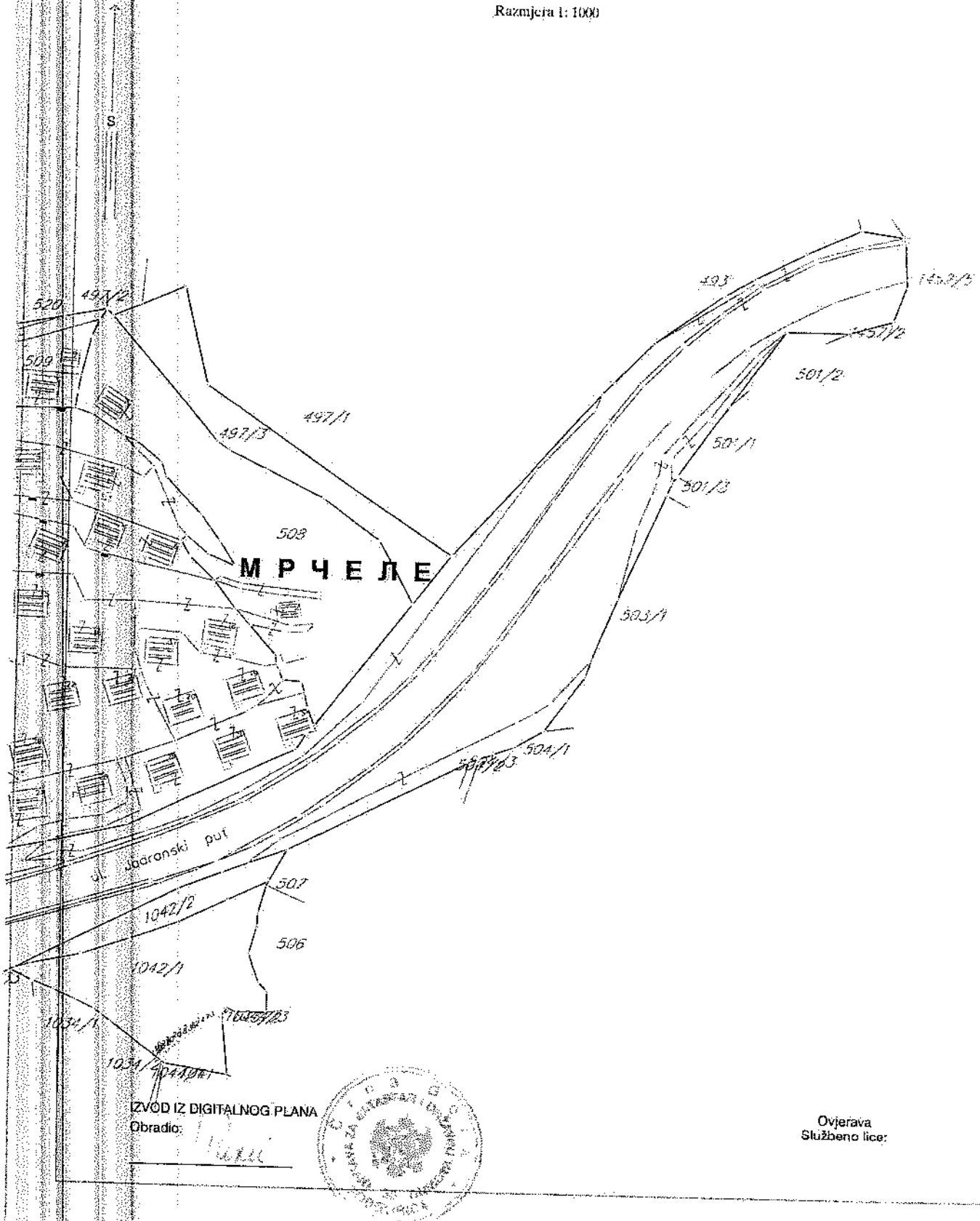
CRNA GORA  
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104/DJ-481/23  
Datum: 04.04.2023.



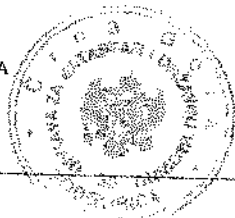
Katastarska opština: BEČIĆI  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 4,5,7,8  
Parcela: 497/3, 508, 509, 510, 511/1, 512/2  
1042/1, 1042/2, 1457/1

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: *[Signature]*

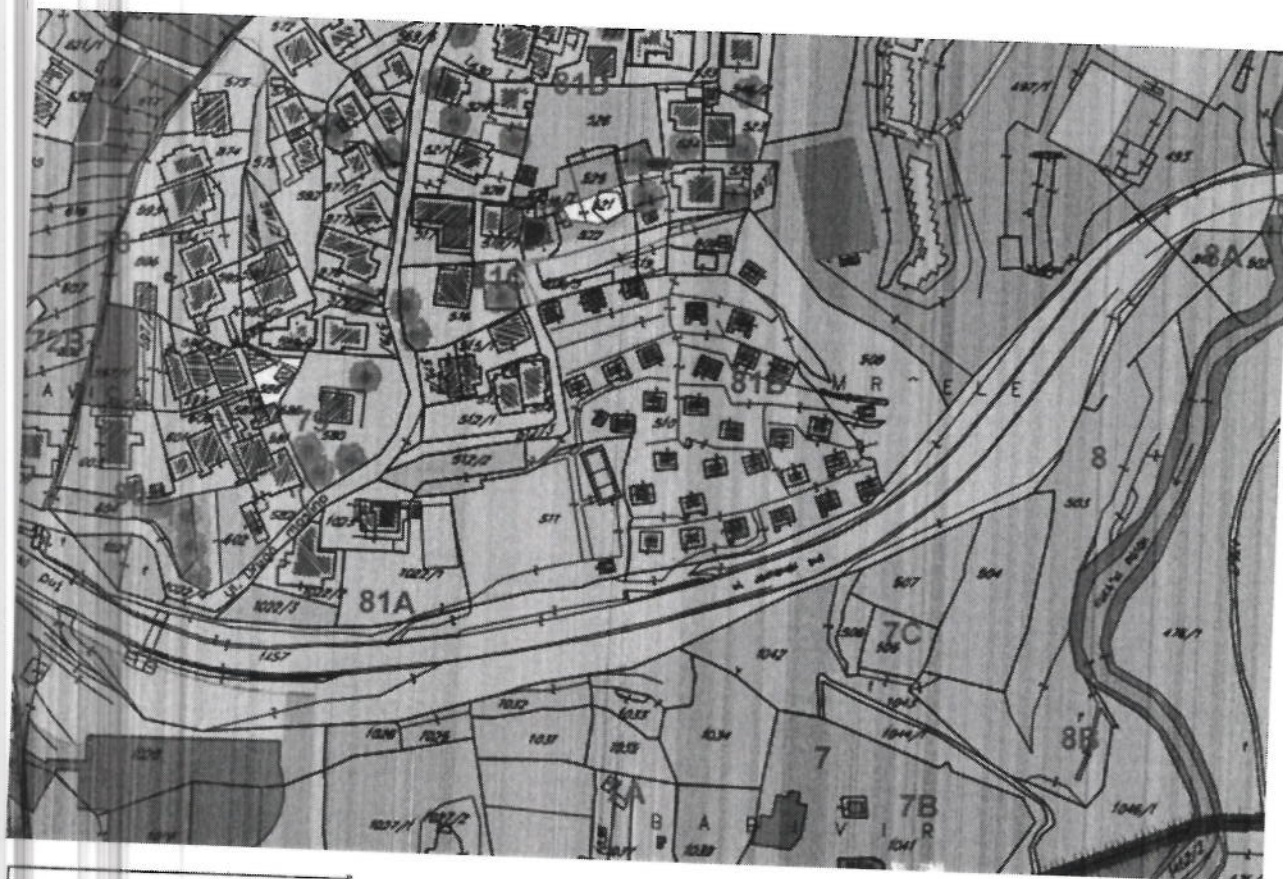


Ovjerava  
Službeno lice:











































2.1. POSTOJEĆE STANJE  
SA GRANICOM PLANA

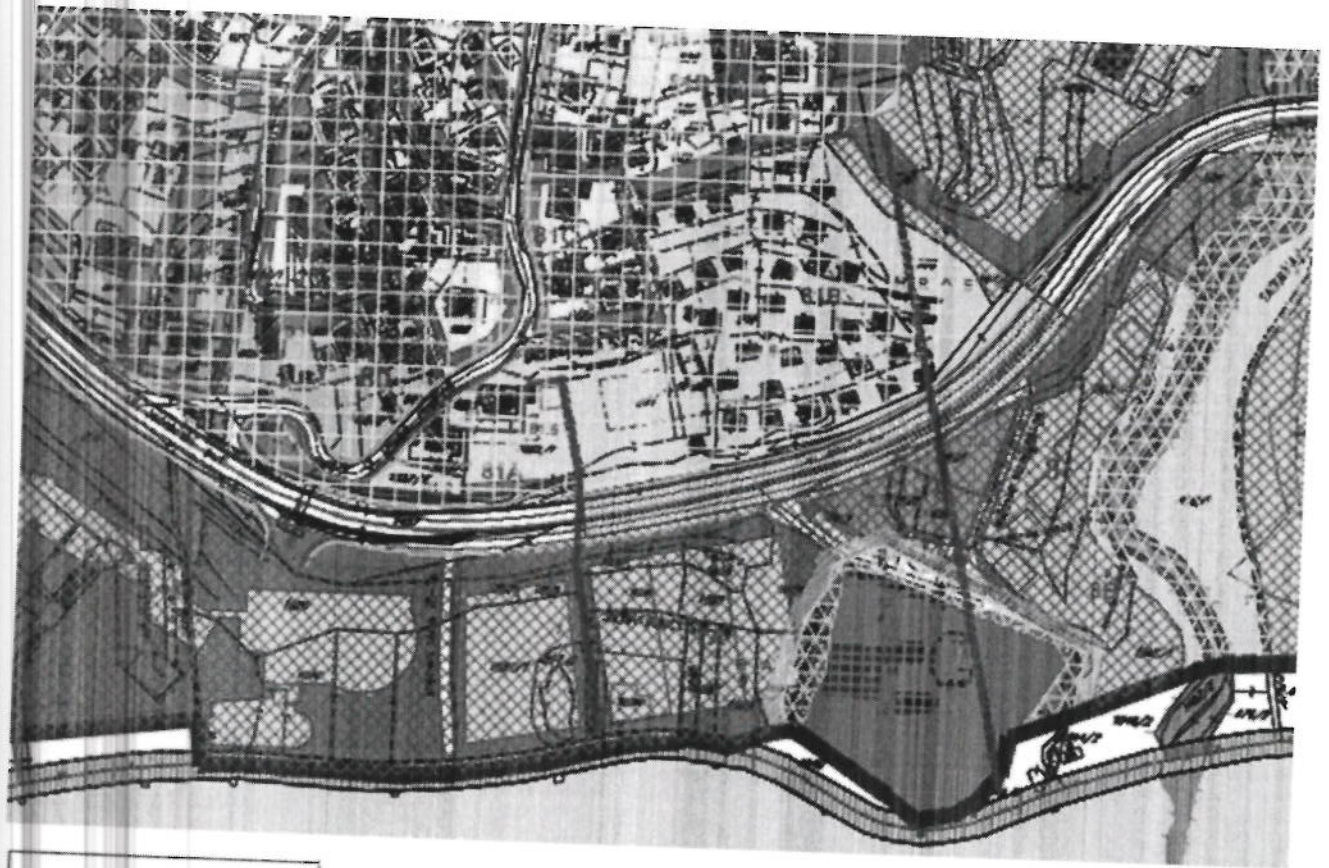
R 1:1000

FUNKCIONALNA STRUKTURA

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | AUTO-KAMP   |  | LETNJA POZORNICA                                     |
|  | TURISTIČKI KOMPLEKSI                                      |  | AKVA-PARK  |
|  | HOTEL   |  | BAZEN  |
|  | HOTELSKI KOMPLEKS   |  | POTOK/REKA   |
|  | SMEŠTAJNI KOMPLEKSI - ODMARALIŠTA                         |  | SAOBRAĆAJNE POVRŠINE                                 |
|  | SMEŠTAJNI KOMPLEKSI - APARTMANI                           |  | GRANICA BLOKA  |
|  | STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA<br>SA UGRADNIM POKLONJACIMA |  | GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO                         |
|  | STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA                             |  | SPORTSKI TERENI                                      |
|  | STANOVANJE APARTMANSKO                                    |  | JAVNO-KOMUNALNO PREDUZEĆE                            |
|  | STANOVANJE VIKEND   |  | RASADNIK   |
|  | CRKVA   |  | DEČIJE IGRALIŠTE                                     |
|  | ŠUME  |  | POŠTA  |
|  | ŠUMSKI POJAS U OKVIRU PARCELE                             |  | KAMP   |
|  | MASLINJACI  |  | NEIZGRAĐENO  |
|  | UREDJENE ZELENE POVRŠINE                                  |  | TRGOVINSKO-UGOSTITELJSKI<br>OBJEKTI                  |
|  | ZELENE POVRŠINE - MAKIJA                                  |  | PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI U<br>FUNKCIJI STANOVANJA |
|  | NEUREĐENE ZELENE POVRŠINE                                 |  | PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI                          |

























5.0. DETALJNA NAMENA POVRŠINA  
R 1:1000





















LEGENDA:

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

USLOVI GRADENJA :

-  GLAVNA GRADEVINSKA LINIJA
-  UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRADENJA
-  ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

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



# NAMENA GUP

## STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI /MEOŠOVITI/ SADRŽAJI

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

## DRUŠTVENI CENTRI

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

## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA gup

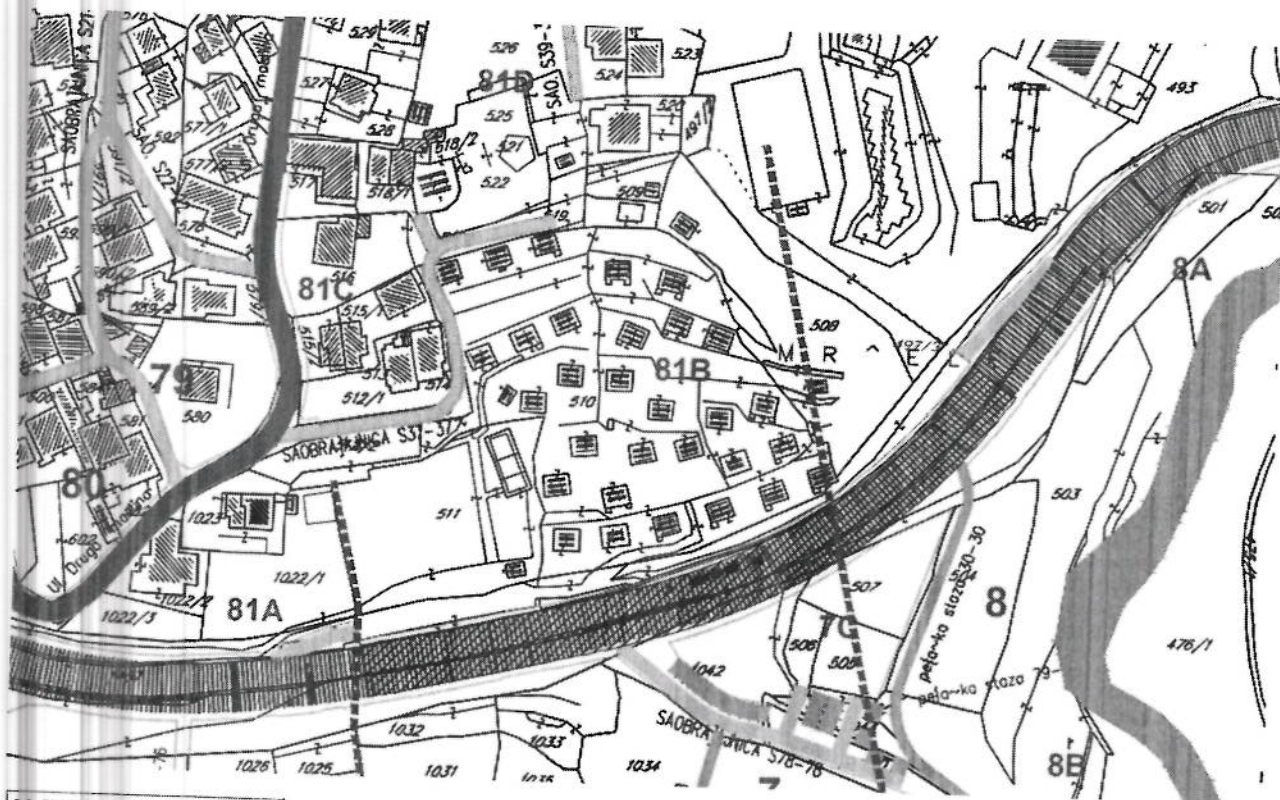
- Planirana trasa brze obilaznice (u skladu sa koridorom datim u PPCG) Magistralni putevi
- Planirane gradske obilaznice
- Interne obilaznice - postojeće i planirane
- Sabirne i stambene saobraćajnice (saobraćajnice I i II reda)
- Pešačke staze (šetališta)
- ZONE POD ZAŠTITOM
- ZONA LUKE gup

## KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

- P. Javni parkinzi i garaže
- G. Crkveni objekti i groblja
- H. Prostor saopštenog trama
- V. Vetrogaci
- KS. komunalni servisi
- PS. proizvodni servisi
- US. uslužni servisi
- 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)
- Pliže
- Reke
- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRRO
- KATASTARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI







6.0. FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA  
SAOBRAĆAJA SA ZONAMA ZA  
SMEŠTAJ VOZILA

R 1:1000

LEGENDA:

	GRANICA PLANA		RIVA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO		POTOK
	KATASTARSKA PARCELA		MORE
	GRANICA PODBLOKOVA		PLAŽA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	43 OZNAKA BLOKOVA		
	106D OZNAKA PODBLOKOVA		
	123.5 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		

KOLSKI SAOBRAĆAJ

	MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA - gradska magistrala
	REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
	GRADSKA MAGISTRALA - OBILAZNICA
	TUNEL
	SABIRNA SAOBRAĆAJNICA
	PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA
	PRISTUPNA INTEGRISANA SAOBRAĆAJNICA
	KRUŽNA RASKRSNICA
	GALERIJA

PEŠAČKI SAOBRAĆAJ

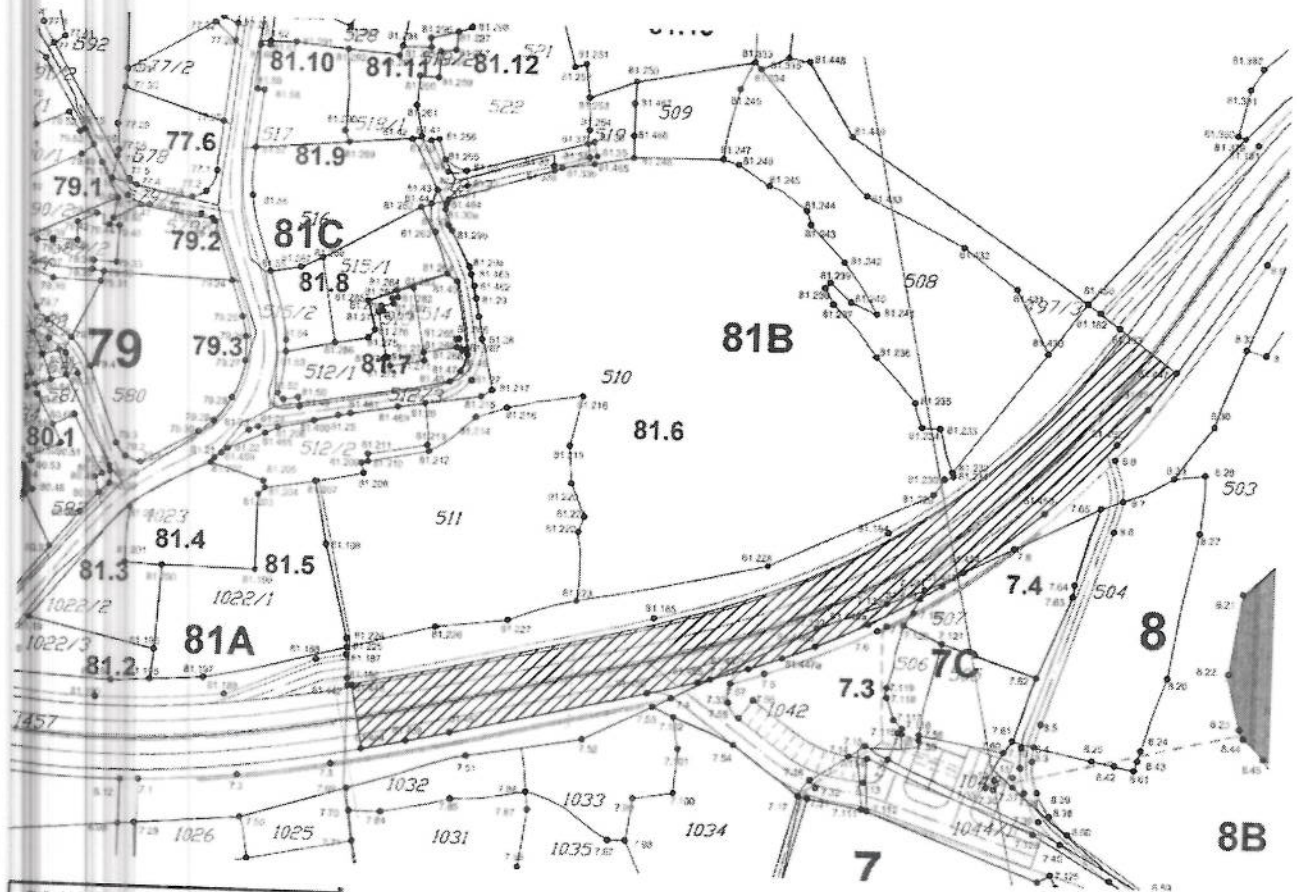
	PEŠAČKE STAZE
	ŠETALIŠTE
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

javno zemljište	
	NOVOPLANIRANA NADZEMNA JAVNA GARAŽA
	LINIJSKA PARKING MESTA
ostalo zemljište	
	MOGUĆI PROSTOR ZA SMEŠTAJ VOZILA -POVRŠINSKI PARKINZI -PODZEMNE GARAŽE







7.0. NACRT PARCELACIJE  
R 1:1000

LEGENDA:

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



BR BLOKA	URBANA UKRUPNJENA PARCELA	SASTOJI SE IZ KATAstarsKE PARCELE	FORMIRAJU JE SLEDEĆE ANALITIČKO-GEODETSKE TAČKE
81B	81.6	508, 509, 510, 511, 512/2, 497/3, deo 1457 i deo 1042	81.444, 81.443, 81.442, 81.186, 81.187, 81.225, 81.224, 81.198, 81.207, 81.204, 81.205, 81.202, 81.21, 81.22, 82.206, 81.25, 81.26, 81.215, 81.217, 81.29, 81.29a, 81.29b, 81.30a, 81.31, 81.33a, 81.33b, 81.248, 81.250, 81.333, 81.334, 81.335, 81.448, 81.449, 81.450, 81.182, 81.183, 81.447, 81.447a, 81.447b, 81.554, 81.446a, 81.446b, 81.445, 81.451, 81.452, 81.453, 81.454, 81.455, 81.456, 81.457, 81.458, 81.459, 81.460, 81.461, 81.462, 81.463, 81.464, 81.465, 81.466, 81.467, 81.468, 81.469

81.22	6572008.2018	4682433.2829
81.25	6572031.5415	4682440.9537
81.26	6572049.9836	4682444.0790
81.29	6572059.9631	4682468.3670
81.29a	6572058.3528	4682472.9321
81.29b	6572054.3792	4682480.5231
81.31	6572053.4587	4682487.1158
81.33a	6572075.5300	4682493.9600
81.33b	6572077.3300	4682494.5100
81.182	6572191.6456	4682467.2959
81.183	6572195.8276	4682484.3116
81.186	6572035.4108	4682385.3553
81.187	6572035.0935	4682390.4213
81.198	6572029.8400	4682413.5800
81.202	6572004.6836	4682430.2490
81.204	6572016.4136	4682426.1000
81.205	6572016.0400	4682426.8000
81.206	6572018.7000	4682438.0800
81.207	6572027.1736	4682426.8990
81.215	6572061.6436	4682445.8090
81.224	6572034.8931	4682393.9210
81.225	6572034.9996	4682392.0025
81.248	6572092.2836	4682497.1390
81.250	6572092.5136	4682513.3190
81.333	6572117.3500	4682518.1700
81.334	6572118.6000	4682518.8700
81.335	6572124.3636	4682519.3390
81.443	6572036.4064	4682384.1550
81.444	6572038.9098	4682370.6712
81.445	6572160.2425	4682408.9895
81.446	6572185.7212	4682408.1677
81.446a	6572145.1647	4682400.3596
81.446b	6572134.2102	4682395.3251
81.447a	6572127.2908	4682392.6243
81.447b	6572120.2657	4682390.2075
81.448	6572128.7587	4682518.8042
81.449	6572138.2235	4682503.0183
81.450	6572188.9366	4682469.2293
81.451	6572202.2523	4682447.5131
81.452	6572196.0835	4682439.9558
81.453	6572181.2868	4682424.9394
81.454	6572184.6757	4682411.9130
81.455	6572109.7171	4682386.9781
81.456	6572099.0077	4682384.3301
81.457	6572097.6142	4682374.6746
81.458	6572048.3186	4682372.6196
81.459	6572006.8370	4682432.1926
81.460	6572026.4300	4682439.6700
81.461	6572034.1000	4682441.5403
81.462	6572059.4515	4682468.9022
81.463	6572058.7059	4682471.3600
81.464	6572053.0338	4682485.9967
81.465	6572084.1500	4682495.5900
81.466	6572092.2036	4682501.8590
81.467	6572092.2436	4682508.7090
81.468	6572016.0136	4682436.7690
81.469	6572044.1720	4682443.1510







**8.0. NIVELACIONO REŠENJE**

R 1:1000

**LEGENDA:**

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

- ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
- NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA -ZELENA GALERIJA
- OSOVINA KOLOVOZA
- IVICA KOLOVOZA
- TROTOAR
- PARKING
- PEŠAČKA STAZA
- NADZEMNA JAVNA GARAŽA
- TUNEL
- PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

**USLOVI GRAĐENJA :**

- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- UNUTRAŠNJA ORJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA

**GABARITI :**

- POSTOJEĆI OBJEKTI
- ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

**ETAŽE :**

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

\*NAPOMENE:  
BUTIREN, PODRUM I SVI VIŠI PODRUMSKI ETAŽA  
NE ULAZE U BRUTO REKVIJENI GRAĐEVINSKU PLOŠTINU

JADRANSKO MORE





**B.D. REGULACIONO REŠENJE**  
**R 1:1000**

**LEGENDA:**

- GRANICA PLANA
- GRANICA PIPPN ZA JDRSKO DOBRPO
- RIVA
- POTOK
- MORE
- PLAŽA
- KATASTARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PODBLOKOVA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

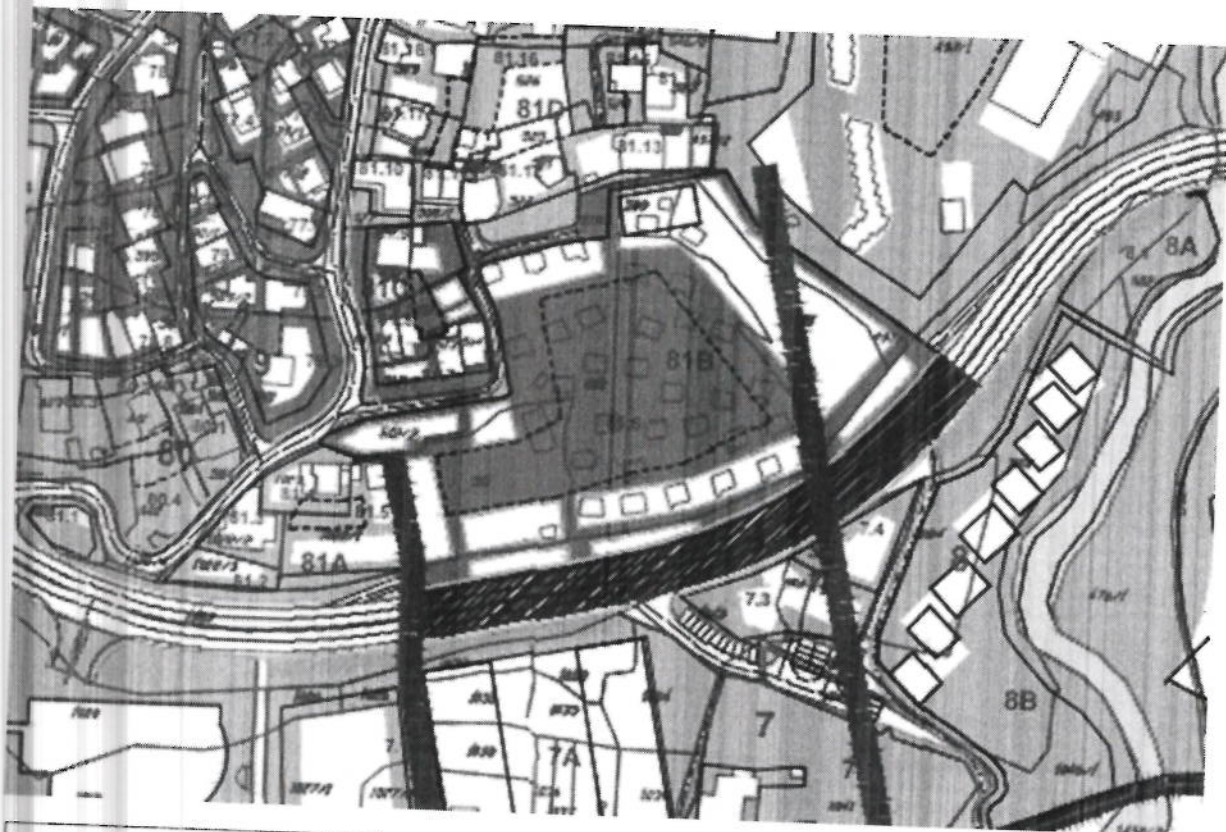
- 43** OZNAKA BLOKOVA
- 106D** OZNAKA PODBLOKOVA
- 123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- OSOVINA ULICE
- OSOVINA KOLVOZVA
- OSOVINA PEŠAČKE STAZE
- OSOVINA PEŠAČKE STAZE
- ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA
- NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

**GRADEVINSKE LINIJE**

- GLAVNA PREDNJA GRADEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRADEVINSKA LINIJA (prati granicu parcele)
- 1. BOČNA GRADEVINSKA LINIJA ( 75-100cm od granice parcele)
- 2. BOČNA GRADEVINSKA LINIJA ( 100-200cm od granice parcele)
- 3. BOČNA GRADEVINSKA LINIJA ( 200-300cm od granice parcele)
- 4. BOČNA GRADEVINSKA LINIJA ( i preko 300cm od granice parcele)
- ZADNJA GRADEVINSKA LINIJA
- MINIMALNA ZADNJA GRADEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
- OPTIMALNA ZADNJA GRADEVINSKA LINIJA (200-400cm od granice parcele)
- ZONA GRAĐENJA DEFINISANA PRAVILIMA REGULACIJE
- POTENCIJALNA ZONA GRAĐENJA
- UNUTRASNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA







10.0. HORTIKULTURNO REŠENJE

R 1:1000

LEGENDA:

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

ZELENE POVRŠINE :

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




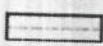

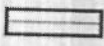



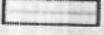





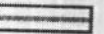



KOMUNALNE POVRŠINE :

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



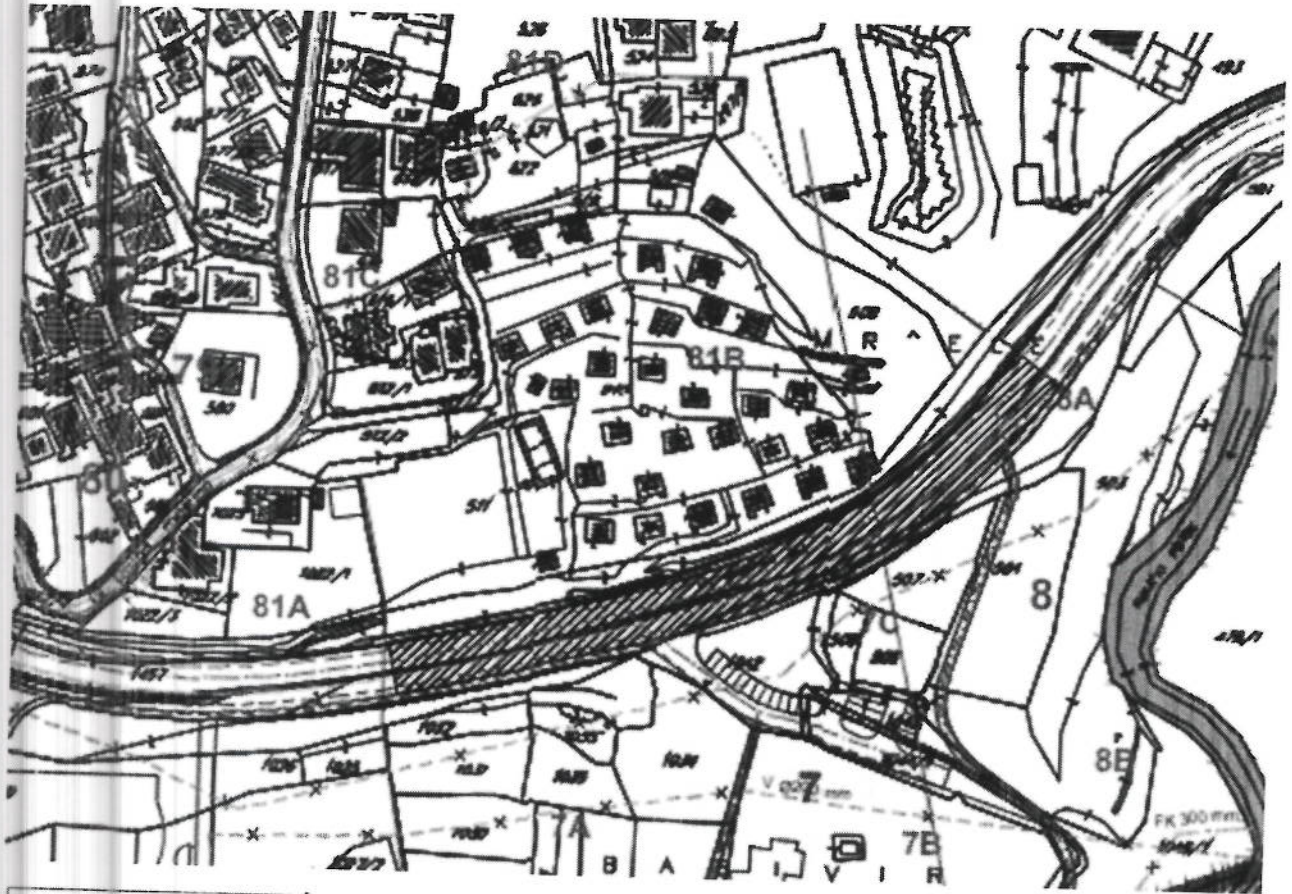
12.A PLAN ODOBRAŽBA  
ANALITIČKO GEODETSKI ELEMENTI SA  
GENERALNIM NIVELACIONIM REŠENJEM  
R 1:1000

LEGENDA

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







13.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA  
 VODOVODNA I KANALIZACIONA  
 MREŽA I POSTROJENJA  
 R 1:1000

**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

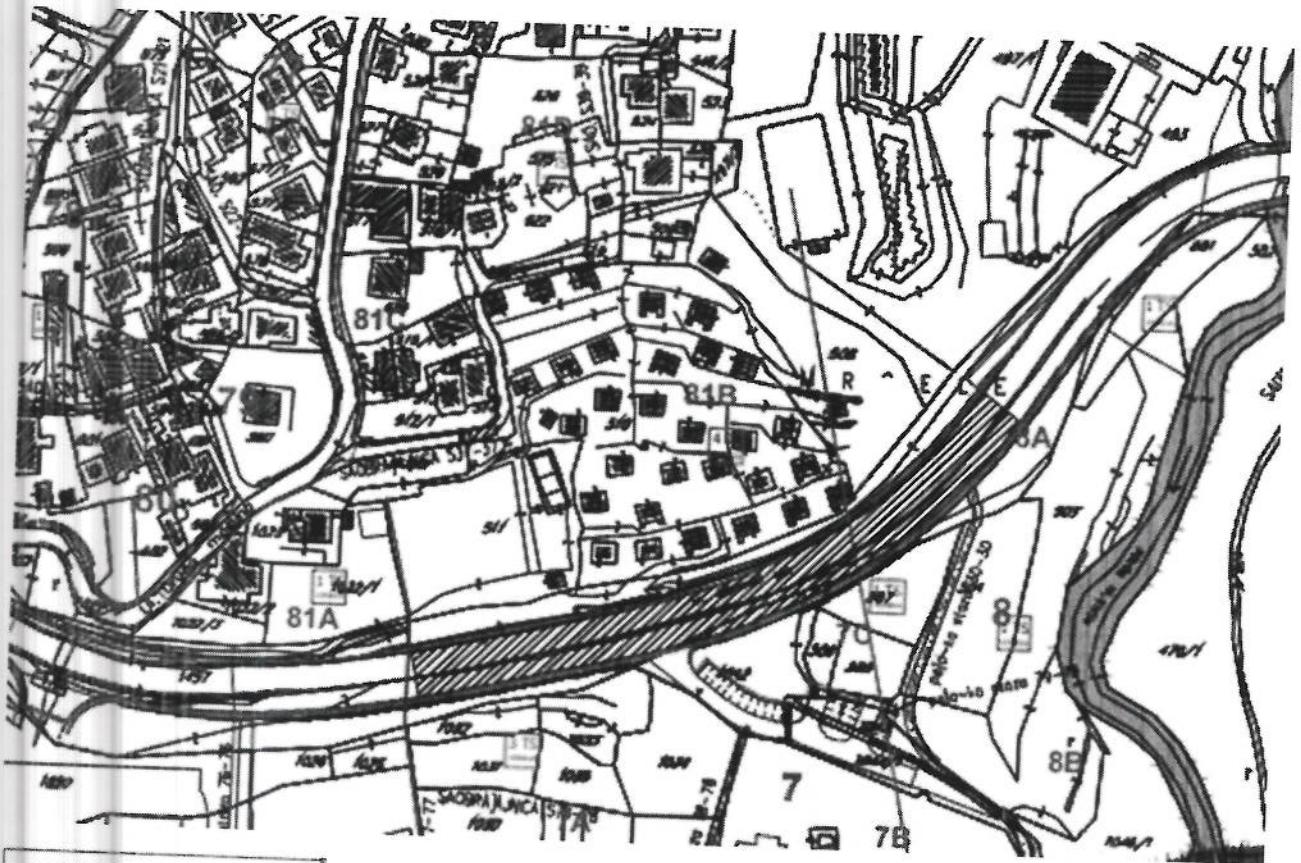
**VODOVODNA I KANALIZACIONA  
 MREŽA I OBJEKTI**

- | POSTOJEĆE | POSTOJEĆE<br>-ukida se- | POSTOJEĆE<br>-rekonst. se<br>po post. trasi- | PLANIRANO |                                 |
|-----------|-------------------------|--|-----------|---------------------------------|
|           |                         |  |           | REGIONALNI VODOVOD              |
|           |                         |  |           | VODOVOD                         |
|           |                         |  |           | KIŠNA KANALIZACIJA              |
|           |                         |  |           | KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA |

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
















14.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA  
ELEKTOENERGETSKA MREŽA  
I POSTROJENJA

R 1:1000

LEGENDA

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

POSTOJEĆE



PLANIRANO



TS 35/10(20) KV

TS 10(20)/0,4 KV

1 TS  
100KVA

BROJ TS 10(20)/0,4KV U BLOKU

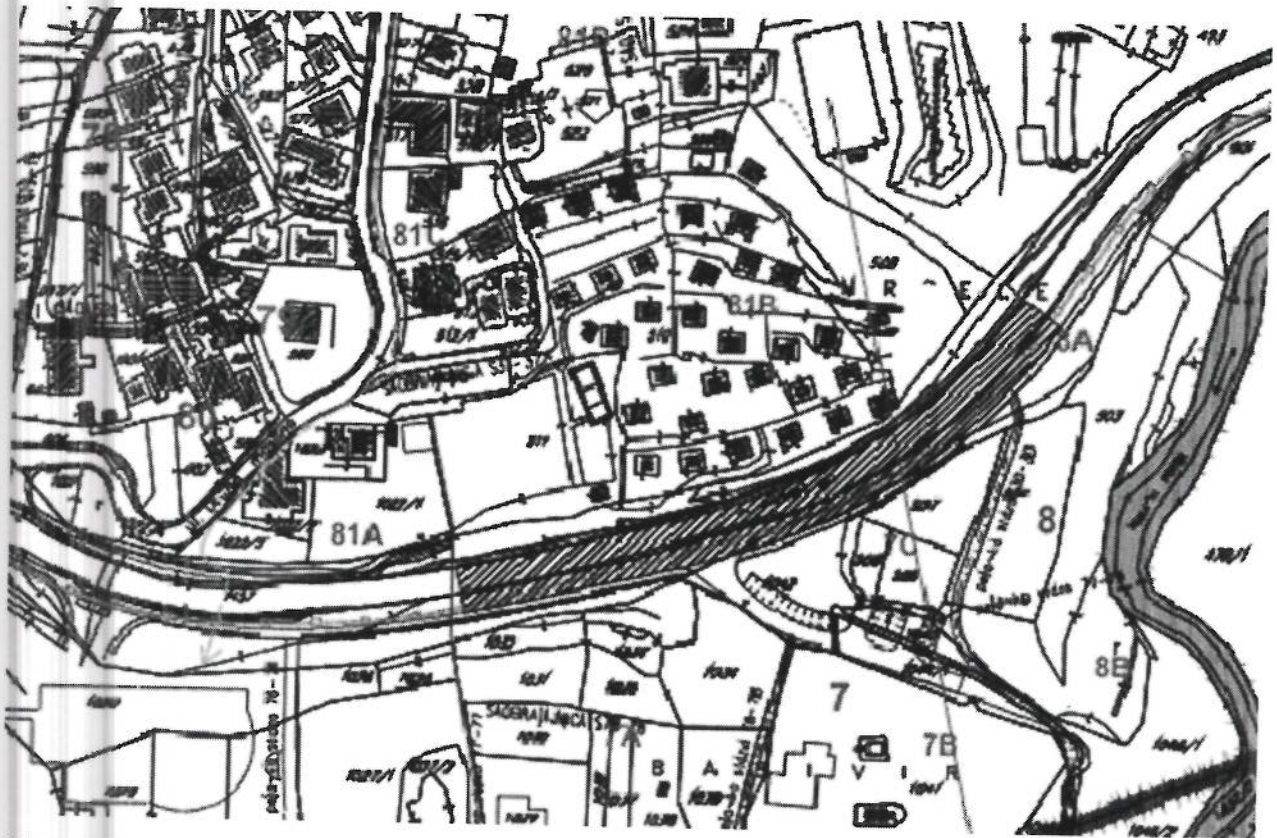
PODZEMNI EL. VODOVI 35 KV

PODZEMNI EL. VODOVI 10KV

PODZEMNI EL. VODOVI 10(20)+1 KV+JO






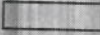
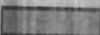


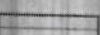








15.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA  
TELEKOMUNIKACIONA MREŽA  
I POSTROJENJA  
R 1:1000

TELKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

**LEGENDA**

<ul style="list-style-type: none"> <li> GRANICA PLANA</li> <li> GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO</li> <li> KATASTARSKA PARCELA</li> <li> POSTOJEĆI OBJEKTI</li> <li> POTOK</li> <li> MORE</li> <li> NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA</li> <li> ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA</li> <li> PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE</li> </ul>	<p>LEGENDA:</p> <table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"> <p>POSTOJEĆE</p>  <p>UPS</p> </td> <td style="text-align: center;"> <p>PLANIRANO</p> <p>BS</p> </td> </tr> </table>	<p>POSTOJEĆE</p>  <p>UPS</p>	<p>PLANIRANO</p> <p>BS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PTT (AUTOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA)</li> <li>UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI</li> <li>BAZNA STANICA</li> <li>TK KANALIZACIJA</li> <li>TK KANALIZACIJA (PROŠIRENJE)</li> <li>TK KABL+ KDS</li> <li>UNUTRAŠNJI KUĆNI IZVOD</li> </ul>
<p>POSTOJEĆE</p>  <p>UPS</p>	<p>PLANIRANO</p> <p>BS</p>			





Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 384

Broj: 08-332/23-1253/8

Podgorica, 24.04.2023. godine

**BEMAX DOO**

**PODGORICA  
Studentska 2A**

U prilogu vam dostavljamo Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove opštine Budva broj 07-354/23-737/2 od 12.04.2023. godine i akt „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ d.o.o. Podgorica broj 30-20-04-4017 od 13.04.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta stanovanja veće gustine na urbanističkoj parceli UP 81.6, blok 81B, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 01/09), u Budvi.

Predmetni akti su dostavljeni ovom ministarstvu nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj 08-332/23-1253/5 od 13.04.2023. godine.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- U spise predmeta
- a/a

Primljeno:	19.04.2023			
Org. jed.	Ime i prezime	Prezime	Prostog	Ustanovost
08-332	23-1253	7		



Crnogorski elektrodistributivni sistem

Broj: 30-20-04-2023  
Od: 13.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma  
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

IV proleterske brigade br.19,  
81000 Podgorica

**Predmet: Zahtjev za izdavanje tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 08-332/23-1253/7 od 24.03.2023. godine (CEDIS broj broj 30-20-04-3320 od 31.03.2023. godine)**

Obratili ste se CEDIS-u zahtjevom broj 08-332/23-1253/7 od 24.03.2023. godine (CEDIS broj broj 30-20-04-3320 od 31.03.2023. godine) za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije, dopunu nacrtu UTU, za građenje objekta stanovanja veće gustine na UP.81.6 blok 81B u zahvatu DUP-a „Bečići“ u Budvi, investitora Bemax doo - Bar.

Uvidom u dokumentaciju koja je dostavljena uz predmetni zahtjev utvrđeno je da u istoj nisu sadržani podaci o zahtijevanoj jednovremenoj snazi objekta, kao ni broju i tipu mjernih mjesta. Bez ovih podataka se ne mogu izdati tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije.

U projektnoj dokumentaciji neophodno je predvidjeti lokaciju za izgradnju trafostanice 10/0,4 kV. U skladu sa DUP-om „Bečići“ trafostanica se može graditi u okviru objekta ili kao i slobodnostojeći objekat. Minimalne dimenzije lokacije za izgradnju trafostanice treba da budu 7m x 6m, sa kolskim pristupom u širini od 3 m.

Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativama za elektroinstalacije niskog napona („Sl. list SFRJ“ br. 53/88, 54/88)
- Pravilniku o izmjenama i dopunama pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („Sl. list SRJ“ br.28/95)
- Pravilnikom o tehničkim normativama za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV („Sl. list SRJ“ br. 18/92)
- Pravilniku o tehničkim normativama za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja („Sl. list SRJ“ br. 11/96)
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata

Pri izradi projekta poštovati tehničke preporuke CEDIS-a:

- Tehnička preporuka TP-1b (DTS 10/0,4kV)
- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmještanje pada na teret investitora.

Izmještanje elektroenergetskih objekata i izvođenje radova u njihovoj neposrednoj blizini može se realizovati isključivo u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim propisima, koji regulišu ovu oblast. U skladu sa tim ukazujemo na članove 220 i 221 Zakona o energetici („Sl. list CG“ br. 05/16 i 51/17,82/20) koji glase:

#### Izmještanje energetskog objekta

##### Član 220

- (1) Nadležni državni organ može naložiti izmještanje energetskog objekta samo u slučaju izgradnje objekata saobraćajne, energetske i komunalne infrastrukture, objekata za potrebe odbrane zemlje, vodoprivrednih objekata i objekata za zaštitu od elementarnih nepogoda i drugih objekata koji se, u skladu sa zakonom kojim se uređuje eksproprijacija, smatraju objektima od javnog interesa, a koji se, zbog prirodnih ili drugih karakteristika, ne mogu graditi na drugoj lokaciji.
- (2) U slučaju iz stava 1 ovog člana troškove izmještanja energetskog objekta, koji obuhvataju i troškove gradnje, odnosno postavljanja tog energetskog objekta na drugoj lokaciji, snosi investitor objekta radi čije izgradnje se izmješta energetski objekat.

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Uf. Ivana Miliutinovića br.12 81000 Podgorica

Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV: 20/31-16162-1

Broj čira računa:

CKB BANKA 510-1714-39 HIPOTEKARNA BANKA 520-22559-07 ERSTE BANKA 540-8573-34 PRVA BANKA 535-15969-90





Crnogorski elektrodistributivni sistem

### Zabrana radova koji ugrožavaju rad energetske objekata

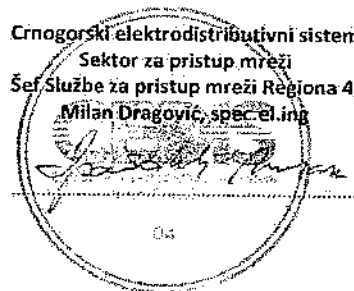
#### Član 221

- (1) Zabranjena je izgradnja objekata koji nisu u funkciji obavljanja energetske djelatnosti, kao i izvođenje drugih radova ispod, iznad ili pored energetske objekata, suprotno zakonu i tehničkim propisima.
- (2) Zabranjeno je zasađivanje drveća i drugog rastišta na zemljištu iznad, ispod ili na udaljenosti sa koje se može ugroziti sigurnost energetske objekta.
- (3) Operater sistema na čijem području se nalazi energetske objekat dužan je da redovno uklanja drveće i drugo rastište koje ugrožava rad energetske objekta, uz obavezu plaćanja naknade štete po tom osnovu.
- (4) Vlasnici i nosioci drugih prava na nepokretnostima koje se nalaze ispod, iznad ili pored energetske objekta ne smiju vršiti radove ili druge radnje kojima se onemogućava ili ugrožava rad i funkcionisanje energetske objekta, bez prethodnog odobrenja energetske subjekta koji je vlasnik, odnosno korisnik energetske objekta.
- (5) Energetske subjekat na zahtjev vlasnika ili nosioca drugih prava nad nepokretnostima koje se nalaze ispod, iznad ili pored energetske objekta može izdati odobrenje za izvođenje radova iz stava 4 ovog člana u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Dostavljeno:

- Naslovu
- Službi za pristup mreži Regiona 4
- a/a

Crnogorski elektrodistributivni sistem  
Sektor za pristup mreži  
Šef Službe za pristup mreži Regiona 4,  
Milan Dragović, spec. el.ing



Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica

Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV: 30/31-16162-1

Broj žiro računa:

CEB BANKA 516-1714-39 HIPOTEKARNA BANKA 520-22559-07 ERSTE BANKA 540-8573-34 PRVA BANKA 535-15969-90







Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, [www.budva.me](http://www.budva.me)

Pisarnica Ministarstva ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

18. 04. 2023			
Opština	Broj	Prejeto	Poslato
	08-332/23-1253/6		

Broj: 07-354/23-734/2

Budva, 12.04.2023. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-354/23-734/1 od 29.03.2023. godine (Vaš broj 08-332/23-1253/3 od 24.03.2023. godine) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 81.6, blok 81B u zahvatu DUP-a Bečići (Službeni list CG - opštinski propisi broj 1/09, 20/09 i 25/11), na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 09/09), d o n o s i:

### SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE NA JAVNU SAOBRAĆAJNICU

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

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara, u okviru tekstualnog dijela DUP-a Bečići, navedeno je da UP 81.6 u bloku 81B čine katastarske parcele 497/3, 508, 509, 510, 512/2, 511 i djelova katastarskih parcela 1457 i 1042 sve KO Bečići. Uvidom u Geoportal, elektronski prikaz geopodataka Uprave za katastar i državnu imovinu CG, konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka za katastarke parcele 511, 1457 i 1042, pa predmetnu urbanističku parcelu između ostalih navedenih parcela čine katastarske parcele 511/1, 1457/1 (vlasnik parcele CG/raspolaganje O.Budva, upisan javni put) i 1042/2 (vlasnik parcele CG/ raspolaganje O.Budva, upisan javni put) sve KO Bečići. U Nacrtu UTU navedeno je da UP 81.6 čine kat.parcele 497/3, 508, 509, 510, 512/2, 511 i djelova katastarskih parcela 1457 i 1042 sve KO Bečići što ne odgovara dostupnim katastarskim podacima. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po DUP-u. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren u Upravi za nekretnine.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), što je u slučaju izgradnje na kompletnoj urbanističkoj parcel 81.6 u

bloku 81B ispunjeno. Kolski pristup do predmetne urbanističke parcele je obezbjeden sa Ulice dtuga maslina na kat.parceli 1467 KO Bečići i saobraćajnice S37-37 na kat.parceli 512/3 KO Bečići.

Međutim, u slučaju izgradnje na djelu urbanističke parcele, sa navedenih saobraćajnica nije moguć direktan pristup do katastarskih parcela 497/3, 508, 509 i 511/1 KO Bečići. Za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom evidentiranom neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza. Pravo službenosti prolaza mora biti upisano u Listu nepokretnosti kao teret i ograničenje.

DUP-om je planirano formiranje galerije iznad dela magistralnog puta M-2, na deonici Bečići – Rafailovići sa početkom od 908+775 do 908+965.00 u ukupnoj dužini od 190 m<sup>2</sup> i širini od 18.30 m<sup>2</sup>, odnosno spoljnoj meri 19.50 m<sup>2</sup>. Urbanistička parcela 81.6 ulazi u trasu javne saobraćajnice – magistralnog puta iznad koga je planirana izgradnja galerije, odnosno dijela katastarske parcele 1457/1 i katastarske parcele 1042/1 KO Budva, obe evidentirane u Upravi za katastar i državnu imovinu kao javni putevi. Shodno članu 88 stav 3 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površine, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list CG br.24/10), koji je bio na snazi u periodu usvajanja Izmena i dopuna DUPa Bečići (Službeni list CG-opštinski propisi 1/09, 20/09 i 25/11), urbanistička parcela nije mogla obuhvatati saobraćajnice javnog karaktera. Takođe, nosilac, eventualne, izgradnje galerije iznad magistralnog puta je Sekretarijat za investicije Opštine Budva, shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata.

U tekstualnom dijelu DUP-a, u Poglavlju 5.5. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje veće gustine, propisana je obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu **1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu**, uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumaska garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi .

U poglavlju 5.2. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI , propisana je obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu iz tabele date u tekstualnom djelu plana, uz otvorene mogućnosti da to razrješi u okviru podrumске garaže ili otvorenog parkiranja na parceli .

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m <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 ili 6 soba
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 i tereni	15 gledalaca



stambeni objekti

80m<sup>2</sup> neto etažne površine

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, strana 251 i strana 397). Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG broj 09/12).

Shodno Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plate za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Službeni list SFRJ broj 8/95), projektovati intene saobraćajnice na urbanističkoj parceli.

Shodno članu 37 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, u tougovima preglednosti, ne smiju se saditi sadnice, ostavljati i postavljati predmeti, postrojenja, uređaji, materijali, graditi bilo kakvi objekti ili vršiti druge radnje koje ometaju preglednost opštinskog puta.

Shodno članu 40 stav 1 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, vlasnik ili korisnik zemljišta uz opštinski i nekategorisani put mora dopustiti slobodan otok vode sa puta, ako se time ne pravi šteta.

**NAPOMENA:** Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma je Opštini Budva prosljedilo akt, broj 07-7507/74 od 11.11.2022 godine, kojim je navedeno da je Prostorno-urbanistički plan Opštine Budva u fazi izrade i da prijavu građenja ne treba podnositi nadležnoj inspekciji prije donošenja PUP-a Budva, za slučaj da se na odnosnoj lokaciji predvide uslovi planiranja i uređenja prostora koji ne korespondiraju sa prethodnim.

Obradivač,  
Ivan Pejović, dipl.inž.saobr.



Dostavljeno:  
- imenovanom  
- Arhivi  
- u predmet