



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/24-4175/4

Podgorica, 27.06.2024. godine

„M-PRO consulting & engineering“ doo
n/r Andrej Mitrović

PODGORICA
Ul. Baku 46

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-4175/4 od 27.06.2024.godine, za izgradnju objekta namijenjenog za turističke i smještajne kapacitete na parceli UP 6.1, koja se sastoji od katastarske parcele br. 997 i dijelova katastarskih parcela br. 996 i 1001 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 01/09), Opština Budva.

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



MINISTAR
Janko Odović

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>Broj:06-333/24-4175/4 Podgorica, 27.06.2024. godine</p>	 <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</p>
2.	<p>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva „M-PRO consulting & co“ iz Podgorice, izdaje:</p>	
3.	<p style="text-align: center;">URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>za izgradnju objekta namijenjenog za turističke i smještajne kapacitete na parceli UP 6.1, koja se sastoji od katastarske parcele br. 997 i dijelova katastarskih parcela br. 996 i 1001 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 01/09), Opština Budva.</p>	
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>„M-PRO consulting & co“ iz Podgorice</p>
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Katastarske parcele br. 996, 996/1, 997 i 1001 KO Bečići, nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, u Opštini Budva.</p> <p>Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 10-prepis KO Bečići:</p> <p>na katastarskoj parceli 996/1, upisano je:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stambeno-poslovne zgrade, površine 84 m2 - poslovne zgrade u privredi, površine 20 m2 - dvorište, površine 500 m2 - voćnjak 1. klase, površine 811 m2 <p>na katastarskoj parceli 997, upisano je:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voćnjak 1. klase, površine 1695 m2 <p>Postoje evidentirani tereti i ograničenja.</p> <p>Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 897-prepis KO Bečići:</p> <p>na katastarskoj parceli 1001, upisano je:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voćnjak 1. klase, površine 3659 m2 <p>Postoje evidentirani tereti i ograničenja.</p> <p>Za rušenje postojećih bespravnih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspekcijском organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju</p>	

prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22).

Prema grafičkom prilogu 5.0 "Detaljna namjena površina" na urbanističkoj parceli UP 6.1, odnosno katastarskoj parceli br. 997 KO Bečići, nisu evidentirani postojeći objekti.

7. **PLANIRANO STANJE**

7.1. **Namjena parcele odnosno lokacije**

Urbanistička parcela UP 6.1, koju čine katastarska parcela 997 i dijelovi katastarskih parcela 996 i 1001 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, nalazi se u okviru površina namijenjenih turističkim i smještajnim kapacitetima.

Površine za turizam (pretežno turistička namena)

- Hoteli (hoteli sa 5, 4 i 3 zvezdice)
- Apart-hoteli
- Specijalizovani hoteli(casino hoteli, porodični, ekološki...)
- Vile
- Pansioni
- Hosteli
- Turizam u zoni obnove i rekonstrukcije

Osnovni urbanističko-tehnički uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli.

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

Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

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

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

Nije dozvoljena izgradnja:

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

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

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

Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

Urbanističko - tehnički uslovi se izdaju isključivo za, planom definisane urbanističke parcele.

Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.)

Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i apartotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

Oblik i veličina gabarita turističkih objekata 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 koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

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

Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m²

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 3,0 m;
 - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 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 ako je to ovim planom predviđeno.
- Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

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

Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene turistima za dodatne zabavnorekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

7.2. **Pravila parcelacije i preparcelacije**

Urbanistička parcela UP 6.1, sastoji se od katastarske parcele br. 997 i dijelova katastarskih parcela br. 996 i 1001 KO Bečići, nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva.

Na grafičkom prilogu 7.0 "Plan parcelacije" prikazane su granice urbanističkih parcela.

Smernice za parcelaciju imaju za cilj formulisanje načina i mogućnosti formiranja urbanističkih parcela. Osnovno pravilo je da se urbanističkom parcelom ne naruše svojinski odnosi, što zahteva da se (njeno) formiranje urbanističkih parcela zasniva prevashodno na postojećoj katastarskoj parcelaciji iz čega proističu sledeći slučajevi:

Prvi slučaj je kada postojeća katastarska parcela, koja ima direktnu vezu sa uličnim tokom ili javnom površinom, predstavlja i urbanu parcelu, kako je i planom definisano.

Drugi slučaj nastaje kada se multipliciranjem katastarskih parcela, dobijaju urbanističke parcele, uz uslov da su tako uvećane, povezane sa ulicom ili javnim prostorom. Ovakvim načinom, urbanistička parcela može da se sastoji iz više katastarskih parcela.

Treći slučaj nastaje kada podelom većih katastarskih parcela, može doći do formiranja više manjih urbanističkih parcela. Najvažnije je istaći da se ovom podelom ne mogu promeniti svojinski odnosi nad celinom katastarske parcele, i do njene realizacije u stvarnosti, može doći samo uz saglasnost svakog vlasnika ponaosob.

Četvrti slučaj koji se može pojaviti pri formiranju urbanističke parcele je kada dolazi do povezivanja dve ili više katastarskih parcela tako što se pristup uličnom ili javnom prostoru, neke od obuhvaćenih katastarskih parcela, obezbeđuje posredno preko parcela koje su direktno povezane sa javnim prostorom. Ovakav slučaj će se pojavljivati u dva slučaja :

– kada je iz morfoloških razloga npr. velikih visinskih razlika, nemoguće dovesti pristupnu ulicu do svake parcele, pa je jedino moguće to ostvariti preko neophodne saglasnosti vlasnika susedne parcele.

– kada je zbog fizičke specifičnosti nemoguće (zbog pozicije već izgrađenog prostora ili planirane izgradnje) povezati svaku parcelu sa uličnim tokom, usled čega je neophodno izvršiti tzv. tehnološko povezivanje u vidu „prolaza“ kroz postojeći ili planirani objekat.

Osnovna svrha formiranja urbanističkih parcela je osim povezivanja sa ulicom ili javnim prostorom, zaokruženje završne celine, na kojoj se gradi veći jedinstveni objekat ili jedinstveni arhitektonskograđevinski sklop.

U tom cilju planom su formirane urbanističke parcele na više nivoa:

- Najveći broj urbanističkih parcela je identična sa svojim katastarskim parcelama.
- Određeni broj urbanističkih parcela je formiran iz više katastarskih parcela, jer je bilo poželjno formirati celovita područja na kojima se vrši gradnja jedinstvenih građevinskih kompleksa.

Ovako formirane urbanističke parcele, dobijaju posebnu novu oznaku, broj urbanističke parcele, koja se sastoji iz broja urbanog bloka i dodatnog posebnog broja.

– Postoji takođe određeni broj specifičnih parcela, kada se u okviru celovitog objekta ili kompleksa, formira veći broj manjih urbanističkih parcela, jer se u okviru prostora koji planirani objekat obuhvata, pojavljuju manje katastarski definisane parcele.

Uvažavajući navedeni princip, da urbanističke parcele nastaju iz katastarskih parcela, a u cilju omogućavanja daljih transformacija urbanističkih parcela (usled stalne mogućnosti kupo-prodaje) mogućnosti da je u budućnosti moguće formirati nove urbanističke parcele (u bilo kom obliku od predviđena 4 slučaja) uz ostvarivanje sledećih preduslova:

– da su prethodno razrešeni svojinski odnosi, odnosno da za njihovo formiranje postoje saglasnosti svih vlasnika katastarskih parcela od kojih se kombinuje urbanistička parcela.

– da su za svoje zahteve dobili saglasnost od relevantnih službi na državnom i opštinskom nivou (urbanistička, katastarska...)

– da se takvom promenom neće narušiti postavke plana (regulacija, izgrađenost...)

U okviru priloga Nacrta parcelacije definisane i prikazane su:

- urbanističke parcele kao postojeće katastarske parcele
- novoformirane urbanističke parcele kao skup postojećih katastarskih parcela
- definisane su mogućnosti „usitnjavanja“ većih urbanih parcela na manje urbanističke katastarske parcele, kao i mogućnost „ukrupnjavanja“ manjih (postojećih katastarskih i novoformiranih urbanih parcela) u veće urbanističke parcele.

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

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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.

Pravila regulacije oblikovanja urbanističkih sklopova proizilaze iz regulacionih uslova „otvorenog plana“ koji je, putem građevinskih linija, formirao pravila građenja, posebno ka spoljašnjem prostoru i posebno ka unutrašnjem prostoru:

Spoljašnja regulacija građevinske linije je definisana na osnovna tri nivoa, i to:

I nivo: Na nivou bloka je definisana zajednička spoljašnja prednja građevinska linija preko koje se ne može ništa graditi. Ona je obavezujuća i nepromenljiva za sve pripadajuće parcele.

II nivo: Na nivou svake parcele definisana je linija mogućeg povlačenja građevinskog objekta od glavne građevinske linije u vidu povlačenja prizemlja, povučenog krova ili mezanina.

Zona između ove dve linije je zona za oblikovanje sekundarnih formi, kao što su povučen front, natkriveni prostori, unutrašnja ulica,...

Oblici koji se mogu upisati mogu biti veoma različiti (kružni, mnogougao...), sa tim što se ne može narušiti linija maksimalnog izvlačenja, tj. van njenog okvira se ne može izaći.

III nivo: Unutrašnja regulacija – definisana regulacijom na nivou parcele. Na nivou parcele predviđeno je više vrsta regulacije:

• Građevinska bočna regulacija prema susedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.

- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija

- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima

- udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

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

- odstojanje do 200cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima

- odstojanje do 400cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

Pravila nivelacije urbanističkih oblikovanja proističu iz koncepta „ostvarive vizije“ koja je zasnovana na uvođenju različitih skala determinisanosti odnosno otvorenosti parternih rešenja u prostoru. U tom kontekstu, planom je predloženo formiranje sklopova različite determinisanosti:

I stepen potpune apsolutne determinisanosti je sproveden kod sledećih urbanih sistema:

1. Apsolutno su dimenzionisani, prema svojim potrebnim maksimalnim vrednostima, infrastrukturni sistemi i to:

- vodovodni sistemi

-kanalizacioni

- elektro-energetski sistemi

sistemi

2. Takođe je strogo definisana dimenzija saobraćajnih tokova kroz :

- precizno trasiranje uličnih tokova

- modelovanje poprečnih profila za svaku kategoriju ulica

3. Precizno je određena:

- glavna građevinska linija (koja odvaja javni prostor od ostalog) i koja se ne može narušavati ni na koji način gradnje

II stepen delimične determinisanosti (odnosno delimične otvorenosti) je sproveden kod „dimenzionisanja“ sledećih nivoa urbanih sistema:

1. Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća ili manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima.

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

3. Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razreši na različite načine:

- podrumaska garaža (u više nivoa)

- suterenska garaža

- parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma

- izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtevi nivelisanja urbanih sklopova:

1. Formiranje programa sadržaja ima dva pristupa i obaveznost poštovanja namena koja proizilazi iz GUP-a a sa druge strane otvorena je mogućnost kombinovanja različitih funkcija i još većeg broja specifičnih sadržaja.

2. U okviru svake pojedinačne parcele prema susednim parcelama predviđen je skup linija gradjenja koje definišu različite uslove gradnje počev od gradnje na samoj liniji preko skale udaljenja od 1.0m odnosno 2.0m ili 3.0m pri čemu dobijaju različite uslove formiranja otvora različite veličine (pogledati poglavlje Pravila regulacije)

Svaka različitost oblika, urbanih sklopova i arhitektonskih struktura je potpuno otvorena i za očekivanje je da svaki objekat bude oblikovan na principima prepoznatljivosti, i isticanja ekskluzivnosti kako za sebe samog, još i više u podizanju atraktivnosti ukupne scene Budve.

Na grafičkim priložima 8.0 "Nivelaciono rješenje" i 9.0 „Regulaciono rješenje“ prikazane su građevinske linije.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).

•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).

•Pravilnik o uslovima za izradu teh.dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list CG“ br.066/23 i 113/23)

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za projektovanje objekta turističke namjene poštovati :

-Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18).

8.

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

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

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i

objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23).

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

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.

9.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Održivi razvoj, kao globalni koncept održivog razvoja, predstavlja kompleksni pristup rešavanja problema zaštite životne sredine i razvoja. To podrazumeva racionalnost antropogenog delovanja u odnosima ekonomskog i ekološkog pristupa.

Na osnovu opservacije na terenu, evidentiranja postojećih i potencijalnih izvora zagađivanja i analize mogućih konflikata izvršena je procena stanja životne sredine. Za valorizaciju prostora sa aspekta daljeg održivog razvoja izvršena je procena integralnog kapaciteta prostorne celine - područja Plana (analizirani su fizički, ekološki, socioekonomski faktori i uslovi).

Osnovni ciljevi i zadaci plana sa aspekta zaštite životne sredine su:

- Očuvanje, unapređenje i zaštita posebnih prirodnih vrednosti, dobara i kulturnog nasleđa, njihovo namensko korišćenje, prezentacija javnosti i razvoj održivog turizma Bečića;
- Racionalno korišćenje zemljišta kao neobnovljivog (teško obnovljivog) prirodnog resursa,
- Očuvanje, unapređenje, zaštita i održivo korišćenje morske obale, kupališta i ostalih prostora morskog dobra;
- Upravljanje otpadom i otpadnim vodama.

Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja

u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procene uticaja za objekte, delatnosti 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.

Zaštita voda

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

- Prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana 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.

Zaštita vazduha

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

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

- Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;
- Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;
- Preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u blokovima i zonama sa osetljivim 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 proceni uticaja na životnu sredinu.

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.

Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno

- 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.
- Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG“, br. 034/24).

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

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1982/2 od 14.06.2024. godine.

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Urbanistička parcela UP 6.1 je prema grafičkom prilogu 10.0 „Hortikultura za štampu“ planirane kao javne uređene zelene površine.

Javne zelene površine

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

- Objekti pejzažne arhitekture - Parkovi se primarno koriste za odmor, šetnju, zabavu i igru. Uređuju se u zavisnosti od vrste, značaja i gravitacionog područja.

1) Realizacija novih parkova

- obezbediti adekvatne pristupe i obeležavanje parka. Sadržaje odabirati tako da se zadovolje potrebe različitih kategorija stanovnika i grupisati tako da se izbegavaju konflikti u korišćenju prostora. Težiti višenamenskom korišćenju izgrađenih otvorenih i zatvorenih prostora. U parku mogu da budu podignuti sledeći zatvoreni objekti: ugostiteljski objekti sa otvorenim baštama, prateći objekti sadržaja sporta i kulutre, objekti u funkciji održavanja parka, muzički/umetnički paviljoni i izložbeni objekti , informativni punktovi, infrastrukturni i sanitarni objekti od opšteg interesa utvrđeni na osnovu zakona. Objekti mogu da zauzmu maksimalno 5% teritorije. Sadni materijal prilagoditi uslovima staništa.

- Trgovi, skverovi:

Trgovi i skverovi se uređuju kao prostori koji treba da omoguće okupljanje, druženje, zabavu i relaksaciju građana. Uređuju se sa tendencijom maksimiziranja estetskih i ekoloških kvaliteta otvorenih prostora kao prostori u kojima je potrebno obezbediti: adekvatnu opremljenost i izbor materijala, adekvatno održavanje i korišćenje, adekvatnu zastupljenost različitih oblika vegetacije, zaštitu čoveka od zagađenja, buke, vetra, pregrevanja, padavina, kao i adekvatne mikroklimatske uslove. Neplanska izgradnja objekata nije dozvoljena. Postavljanje privremenih objekata u funkciji pojedinih događaja (prezentacije, koncerti, predstave...) dozvoljava se isključivo opštinskom odlukom.

- **Drvoredi:** Postojeće drvorede treba zadržati uz postepenu zamenu presterelih i suvih stabala i proširiti mrežu drvoreda gde god je moguće, tj gde je profil ulice preko 12m. U ulicama definisanim planom kao i u glavnim trgovačkim ulicama sa širinom trotoara većom od 2m obavezno podizati drvorede.

Vrste prilagoditi visini zgrada i lokalnim uslovima. Sadnju uskladiti sa orijentacijom ulice a rastojanja između sadnica prilagoditi vrsti drveća u drvoredu i stanišnim uslovima. Sagledati mogućnosti sadnje u jednosmernim, pešačkim ulicama i zonama. Duž novih saobraćajnica planirati drvorede, sadnice na najmanjem rastojanju od 5m, predvideti sadnju školovanih sadnica. Dozvoljeni radovi u postojećim drvoredima su: uklanjanje suvih i bolesnih stabala, uklanjanje u slučaju opšteg interesa utvrđenog na osnovu zakona, sadnje novog drveća i nege stabala.

Zelenilo integrisano u ostale namene

- Kod planiranja i izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr. Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina. Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pešačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suteran ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti. U okviru plana predviđe se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže.

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

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

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

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ciljevi zaštite

Opšti ciljevi zaštite i unapređenja nepokretnih kulturnih dobara ovog područja, kroz proces planiranja obuhvataju:

- Očuvanje i razvoj svesti kod lokalnih organa uprave i lokalne zajednice, o vrednostima, raznolikosti i bogatstvu kulturnog nasleđa kao i njegovom značaju i potencijalu za razvoj;
 - Obezbeđenje od procesa nekontrolisane i intenzivne gradnje koja ugrožava kulturno i prirodno nasleđe koje predstavlja jedan od glavnih potencijala razvoja ne samo ovog područja već i cele Republike;
- Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:
- Uvažavanje vrednosti kulturnog nasleđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;
 - Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasleđa i mogućnost njihove primene u ovom okruženju;
- Aktivnosti koje predstavljaju pretnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su:
- Izgradnja privrednih i infrastrukturnih objekata, koji svojim izgledom, gabaritom, oblikom, vibracijama, isparenjima, otpadom, ili na drugi način mogu da umanje značaj, vrednost, i autentičnost, i da privremeno ili trajno ugroze fizički opstanak, ili na bilo koji drugi način degradiraju zaštićeni objekat, kompleks ili celinu i njegovu zaštićenu okolinu;
 - Izgradnja stambenih, poslovnih i drugih objekata, koji mogu da svojim izgledom, gabaritom, oblikom, ili na drugi način umanje vrijednosti, značaj ili autentičnost zaštićenog objekta ili njegove okoline;
 - Određivanje 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.).

Mere planske zaštite

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

Zaštita arheoloških lokaliteta podrazumeva sledeće mere:

- 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;
- Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze.

U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG“, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19). U slučaju pronalaza nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Obavezno je da se propisane odredbe zakona unesu u sve faze projektne i tehničke dokumentacije.

Kod „Slučajnog otkrića“ potrebno je sprovesti sledeći postupak:

Obaveze pronalazača:

- (1) Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (u daljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

- 1) prekine radove i da obezbedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
 - 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
 - 3) sačuva otkrivene predmete na mestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;
 - 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mestom i položajem nalaza u vreme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
- (2) Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.
- Obaveze Uprave i investitora:
- (1) Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obaveštenja iz prethodnog člana stav 1 tačka 2 ovog zakona:
 - 1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;
 - 2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;
 - 3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;
 - 4) o izvršenom uviđaju i preduzetim merama sačini detaljan zapisnik;
 - 5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rešenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.
 - (2) Privremena obustava radova, u smislu stava 1 tačka 5 ovog člana, može trajati najduže 30 dana.
 - (3) U roku iz stava 2 ovog člana Uprava može doneti rešenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.
 - (4) Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu u skladu sa stavom 3 ovog člana, nalazište se smatra slobodnim prostorom.
 - (5) Žalba na rešenje iz stava 1 tačka 5 ovog člana ne odlaže izvršenje rešenja.
 - (6) U slučaju iz stava 1 tačka 5 ovog člana troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<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>Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 04/23) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).</p>
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/

14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br. 14.0 „Elektroenergetska mreža i postrojenja“, na urbanističkoj parceli UP 6.1 nalazi se 3 TS 1000 kVA.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 13.0 „Vodovod i kanalizacija“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Budva, broj 01-4026/2 od 25.06.2024. godine.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 12.0 „Plan saobraćaja“ i prema uslovima nadležnog organa. Kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Prema grafičkom prilogu br. 15.0 „Plan telekomunikacione infrastrukture“ i prema uslovima nadležnog organa. Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list CG“, broj 40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vršiti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list CG“, broj 33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata („Službeni list CG“, broj 41/15)

- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Službeni list CG", broj 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Službeni list CG", broj 52/14)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [http:// www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

18. **POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19. **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20. **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 6.1
Površina urbanističke parcele	3120.00 m ²
BRGP parcele	14040.00 m ²
Preporučena spratnost	P+4, P+10
Maksimalna preporučena spratnost	P+10
Indeks izgrađenosti	4,50
Indeks zauzetosti	0,60

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, normativi za potrebama za parkiranjem su:

poslovanje (1000m²) 23

trgovina(1000m2)	45
hoteli(1000m2)	8
restorani(1000m2)	90.

Potpuno ukloniti sva parking mesta na kolovozu i profilu ulice u najužem centru naselja, izgraditi dovoljan broj parkirališta u parteru i u garžama po pravilu u podzemlju za domicilna vozila centra, ali i za očekivani broj posetioaca zone. Parkiranje po obodu centralne zone dozvoliti u uličnom profilu samo ako profil to dozvoljava bez ugrožavanja pešačkog i saobraćaja u kretanju. Po pravilu objekte garaža podizati na obodu centralne zone u svim glavnim pravcima, a izbegavati ulaz i izlaz sa glavne naseljske saobraćajnice. Ni jedan automobil ne može boraviti u mirujućem stanju u centralnoj naseljskoj zoni, a da nije za to plaćena naknada.

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

Osnovna polazišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi. Tradicionalni mediteranski tip karakteristične primorske kuće se povlači, prepuštajući mesto novim tipološkim oblicima.

Prisutna je potpuna raznovrsnost stilova i tehnika građenja, a odsustvo kontinuiteta ukazuje na kontinualno prilagođavanje tržišnim uslovima i praćenje prvenstveno ekonomskih trendova. Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i tražnje neminovno je uslovlila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u poslednje vreme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za primorska područja. Konačan rezultat navedenih procesa i osnovna karakteristika arhitektonskog profila naselja u ovom trenutku svakako jesu lagano gubljenje identiteta i stihijska transformacija.

U tom kontekstu neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu arhitektonske distorzije, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Budve.

Odnos prema okruženju

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

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 namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

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.

Izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta 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

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

DOSTAVLJENO:

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

OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Nataša Đuknić

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:

Milica Abramović



PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- Mišljenja tehničkih organa:

- Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1982/2 od 14.06.2024. godine;
- Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Bar, broj 01-4026/2 od 25.06.2024. godine

Napomena:

Članom 74 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23), utvrđeno je da ako organ za tehničke uslove ne dostavi uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove i dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključenja, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom odnosno predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

Naime, ovo ministarstvo se shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata obrailo aktima broj: 06-333/24-4175/3 od 03.06.2024.godine Upravi za neekternine, Područna jedinica Budva, broj: 06 - 333/24-4175/4 od 03.06.2024.godine Sekretarijatu za komunalne i stambene poslove, Opština Budva, broj: 06 - 333/24-4175/7 od 03.06.2024.godine CEDIS-u, broj: 06-333/24-4175/6 od 03.06.2024. godine Ministarstvu unutrašnjih poslova, za uslove koje izdaju nadležni organi po posebnim propisima.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih uslova, od nadležnih organa isti nisu dostavljeni (povratnice od 10.06.2024.godine, 10.06.2024.godine i 10.06.2024.godine), smatra se da su saglasani sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom



SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1982/2

Primjeno	Uputno	Uputno	Uputno	Uputno
06-	333/24-	4175/2		

Podgorica, 13.06.2024. godine

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

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1982/1 od 10.06.2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-4175/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta namjenjenog za turističke i smještajne kapacitete na urbanističkoj parceli UP 6.1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 01/09) opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova M-PRO consulting & engineering doo iz Podgorice, obavještavamo vas sledeće

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

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

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel: +382 20 446 600
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primeno	25.06.2024
Šifra	06-333/24-4175/3
Šifra	
Šifra	
Šifra	
Šifra	

Broj: 01-4026/12

Datum: 20.06.2024

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/24-4175/1 od 14.03.2024.godine (naš broj 01-4026/1 od 10.06.2024. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **M-PRO consulting & engineering doo Podgorica**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 996, 99/1, 997, 1001, Katastarska opština: Bečići, Urbanistička parcela: 6.1, DUP Bečići, nacrtom UT uslova predviđeno građenje objekta namjenjenog za turističke i smještajne kapacitete.

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

- Postojeći objekat na predmetnoj urbanističkoj parceli je neadekvatno priključen na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu. Predviđaju se ukidanje postojećih priključaka
- Predmetna lokacija nije kvalitetno komunalno opremljena vodovodnom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom i ovim tehničkim uslovima.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Hidrostatički nadpritisk u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 3 bara.
- Prije uklanjanja objekta, vlasnik je dužan da podnese zahtjev za ukidanje priključka i/ili izmještanje vodomjera.

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 06-333/24-4175/5

Obrada,

Služba za planiranje i
projektovanje,

Momir Tomović

Sektor za planiranje
i razvoj,

VD Izvršni direktor,

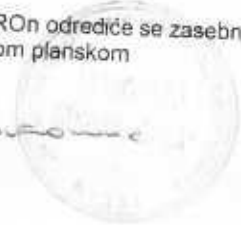
Mladen Lakčević

VOB 15-03

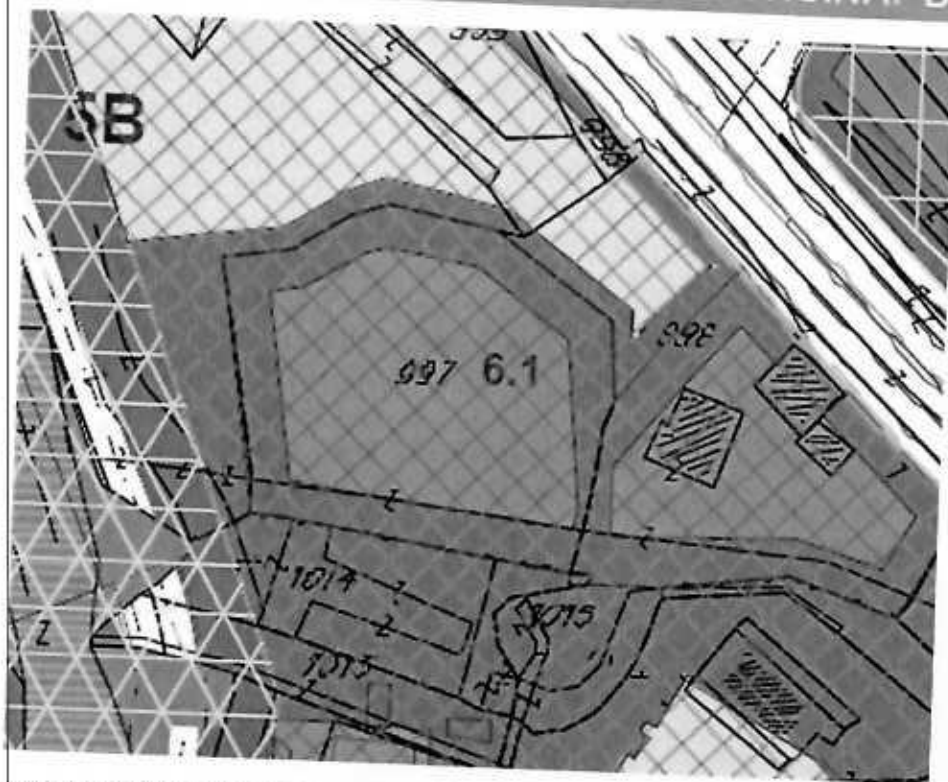


- Postojeći vodovod 200mm
- ⊗ Postojeći priključak se ukida
- Postojeći vodomjer 3/4"
- Planirano mjesto priključka Čn, trasa Č0-Čn i profili planiranog vodovodnog kraka određiće se zasebnim projektom javnih instalacija u skladu sa važećom planskom dokumentacijom
- Vodomjernu šahtu planirati na maksimum 1m od ivice UP u pravcu mjesta priključka
- Postojeća fekalna kanalizacija
- RO0-ROn Planirano mjesto priključka R0n, trasa RO0-ROn određiće se zasebnim projektom javnih instalacija u skladu sa važećom planskom dokumentacijom

Datum: 18.06.2024. Obradio: *Z. Kozomir*



DETALJNA NAMENA POVRŠINA: DUP



RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

- jednopodno stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
- višepodno stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
- apartmansku stanovanja
- STANOVANJE SA POSLOVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA I USLUGAMA
- KOMERCIJALNI SADRŽAJ SA STANOVANJEM
- HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni kongresni poručnici)
- TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI - (apartmani, hoteli, pansoni, vile, hotele)
- UGOŠTITELJSKI KAPACITETI - (restorani, bifei, restoranskeje, kuhinje, kavarnedokafekapivnice)
- KONGRESNI SADRŽAJI
- SMEŠTAJNI KAPACITETI SA UGOŠTITELJSKIM I KULTURNO-ZABAVNIM SADRŽAJIMA
- OBJEKTI DRUŠTVENOG STANDARDA
- VERNI OBJEKTI
- SPORTSKO-REKREATIVNI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI
- URBANE ZELENE POVRŠINE
- SUMA
- JAVNA GRADSKA GARAJA
- JAVNA GRADSKA GARAJA SA KOMERCIJALNIM I STAMBENIM SADRŽAJIMA
- KOMUNALNE SLUŽBE
- DEČJE USTANOVE
- IZDALIŠTE

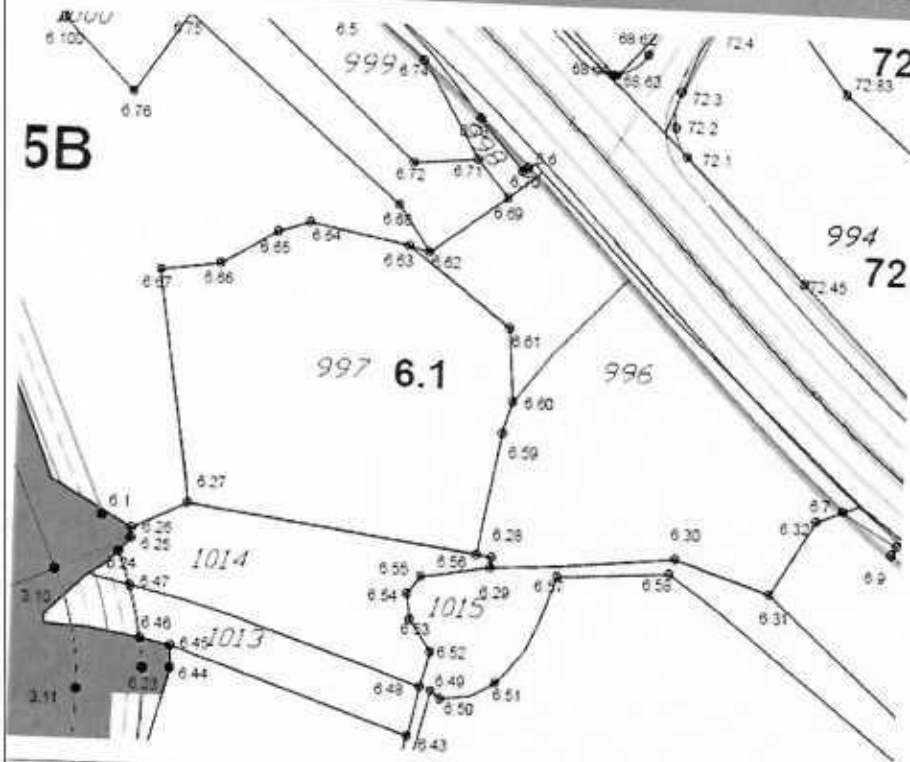
5.0. DETALJNA NAMENA POVRŠINA

R 1:1000



NACRT PARCELACIJE - ANALITIČKO-GEODETSKI ELEMENTI

5B



br	x	y
6.27	6571739.4900	4682431.1800
6.28	6571781.7300	4682425.1900
6.59	6571782.6143	4682442.2752
6.60	6571783.9200	4682446.7000
6.61	6571783.1000	4682456.6900
6.62	6571771.7400	4682466.5900
6.63	6571768.8700	4682467.3800
6.64	6571755.0500	4682470.1300
6.65	6571750.7500	4682468.7000
6.66	6571742.9700	4682464.0100
6.67	6571734.6800	4682462.8800
6.68	6571767.3000	4682472.9000
6.69	6571782.2200	4682474.4700
6.70	6571784.1500	4682478.1400























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
- 43.23 GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE
- RIVA
- POTOK
- MORE
- OSOVINA KOLOVOZA
- IMICA KOLOVOZA
- TROTOAR
- PARKING
- PEŠAČKA STAZA
- NADZEMNA JAVNA GARAŽA
- TUNEL
- PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
- ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
- NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA -ZELENA GALERIJA

NIVELACIONO REŠENJE

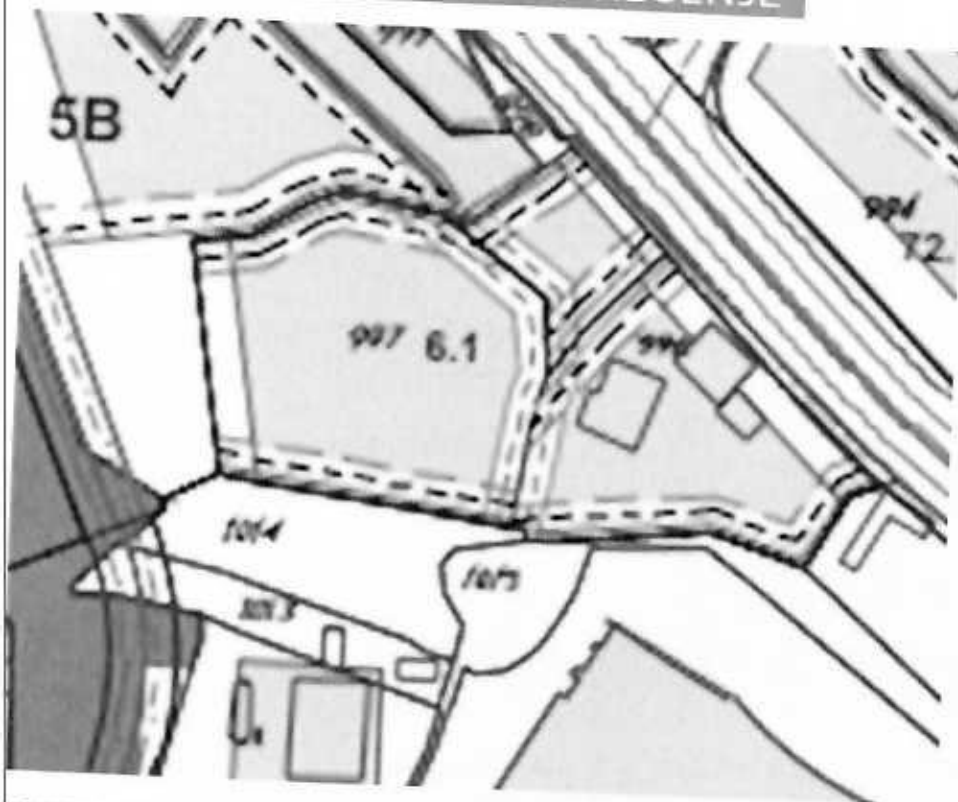


LEGENDA:

	GRANICA PLANA		ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO		NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA -ZELENA GALERIJA
	KATASTARSKA PARCELA		OSOVIINA KOLOVOZA
	REGULACIONA LINIJA		IVICA KOLOVOZA
	GRANICA PODBLOKOVA		TROTOAR
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		PARKING
43	OZNAKA BLOKOVA		PEŠAČKA STAZA
106D	OZNAKA PODBLOKOVA		NADZEMNA JAVNA GARAŽA
123.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		TUNEL
	RIVA		PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	POTOK		
	MORE		
	PLAŽA		



REGULACIONO REŠENJE



LEGENDA:

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|--|
|  | GRANICA PLANA | 43 | OZNAKA BLOKOVA |
|  | GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRRO | 106D | OZNAKA PODBLOKOVA |
|  | RIVA | 123.5 | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE |
|  | POTOK |  | OSOVINA ULICE |
|  | MORE |  | IVICA KOLEVOZA |
|  | PLAŽA |  | OSOVINA PEŠAČKE STAZE |
|  | KATASTARSKA PARCELA |  | IVICA PEŠAČKE STAZE |
|  | POSTOJEĆI OBJEKTI |  | ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA |
|  | REGULACIONA LINIJA |  | NATKRIVENI DED MAGISTRALNOG PUTA – ZELENA GALERIJA |
|  | GRANICA PODBLOKOVA |  | ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE | | |



HORTIKULTURNO REŠENJE



ZELENE POVRŠINE :

 JAVNE UREDENE ZELENE POVRŠINE

 PRIVATNO ZELENILLO

 ŠUMA


 GRUPACIJE DRVEČA

 DRVOREDI PALMI

 DRVOREDI ČEMPRESA

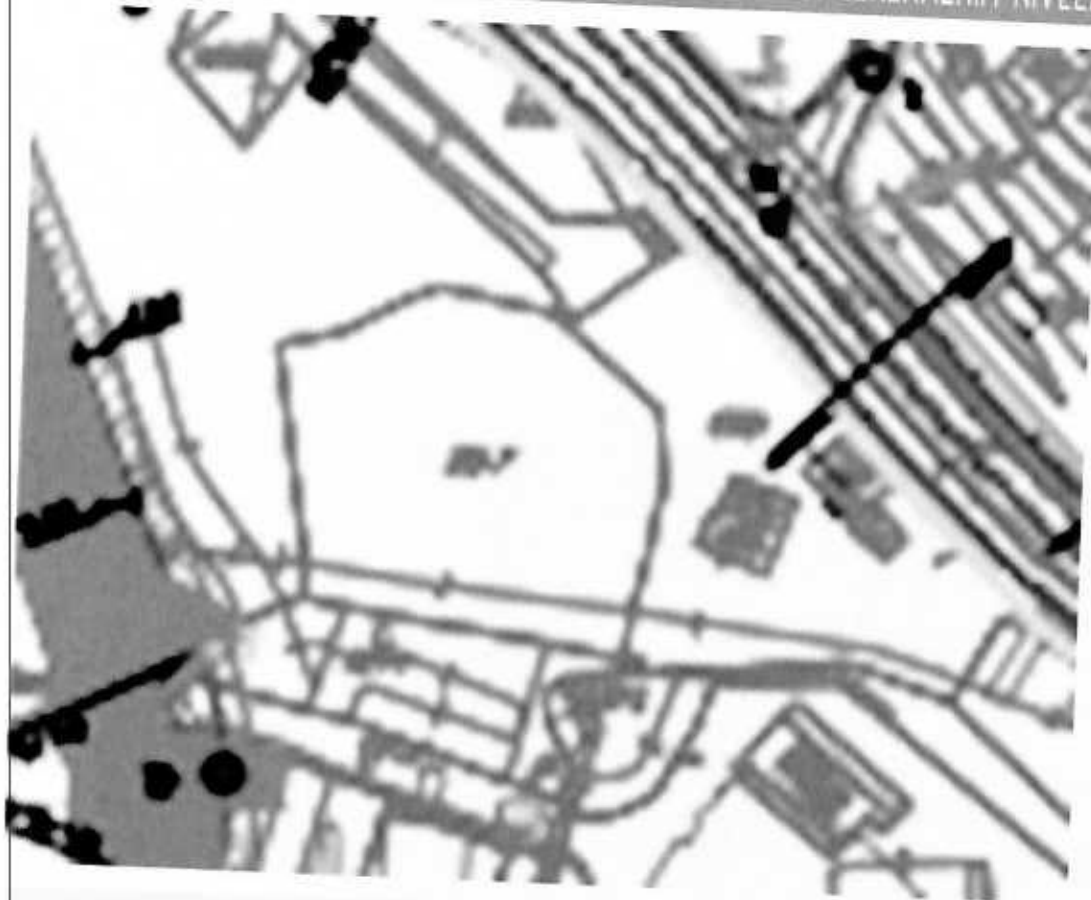
 DRVOREDI LISTOPADA

 IGRALIŠTE

 DEČJA USTANOVA



PLAN SAOBRAĆAJA ANALITIČKO GEODETSKI ELEMENTI SA GENERALNIM NIVELACIONIM REŠENJEM



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



INFRASTRUKTURNA REŠENJA, VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I POSTROJENJA







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

VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I OBJEKTI

POSTOJEĆE POSTOJEĆE POSTOJEĆE PLANIRANO
uklada se uklada se uklada se

-  REGIONALNI VODOVOD
-  VODOVOD
-  KIŠNA KANALIZACIJA
-  KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VOD



INFRASTRUKTURNA REŠENJA, ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

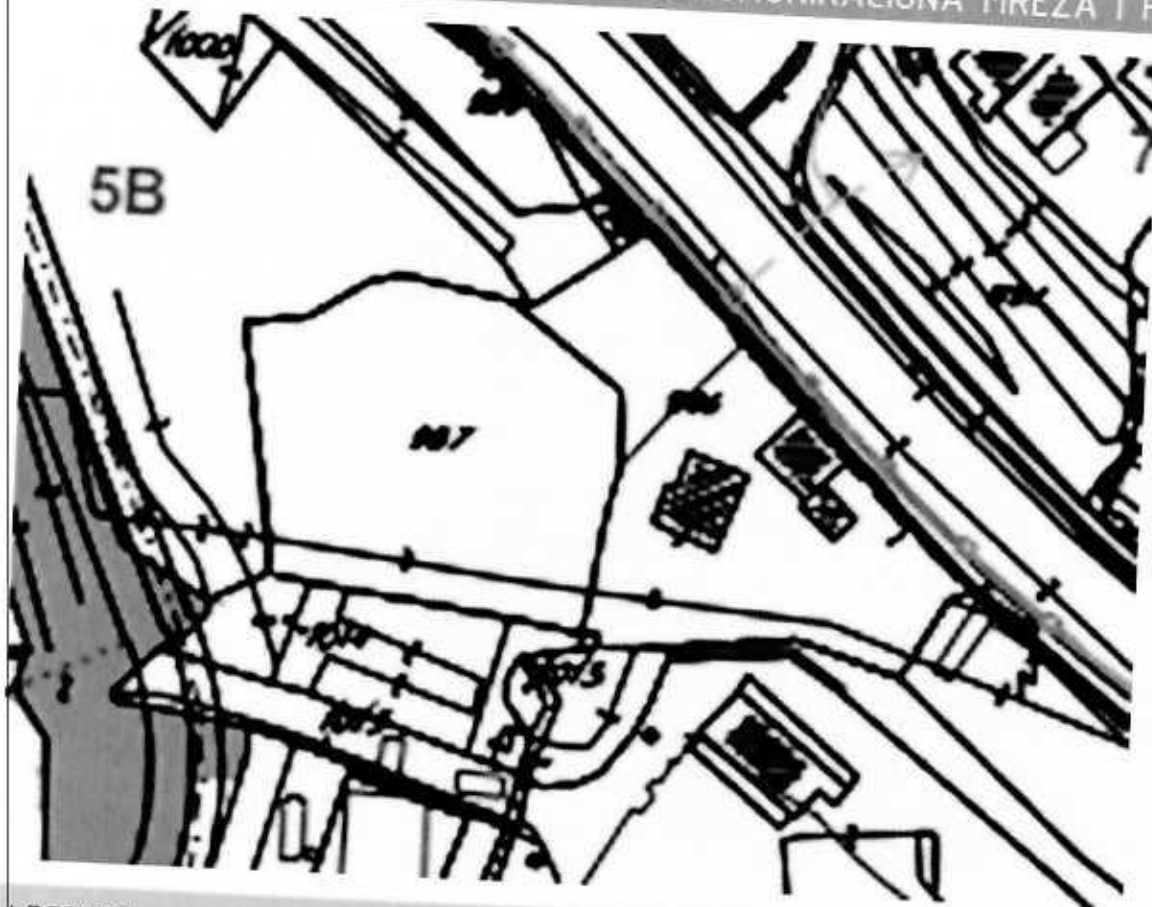


LEGENDA

	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			
		POSTOJEĆE	PLANIRANO	
				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+10



INFRASTRUKTURNA REŠENJA, TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA



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 (PROŠIRENJE) |
| | | TK KABL+ KDS |
| | | UNUTRAŠNJI KLUČNI IZVOD |

