

# **DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

## 1. OPŠTE INFORMACIJE

### 1.1. Podaci o nosiocu projekta

**Nosilac projekta: „BONILA“ D.O.O.**

|                                       |                                                                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ime i prezime odgovornog lica:</i> | Miroslav Jovanović                                                         |
| <i>Kontakt osoba</i>                  | Miloš Stanković                                                            |
| <i>Telefon</i>                        | 069555069                                                                  |
| <i>Adresa</i>                         | Rafailovići bb                                                             |
| <i>Kontakt telefon</i>                | +382 68 088 081                                                            |
| <i>E-mail</i>                         | <a href="mailto:milosstankovicba@gmail.com">milosstankovicba@gmail.com</a> |

### 1.2. Glavni podaci o projektu

**Pun naziv projekta: Turistički objekat - Apartmanski blok  
kategorije 3\*\*\* zvjezdice, FAZA A  
G+P+5+Ps i FAZA B G+Su+P+5+Ps**

|                  |                                                                                                                                                                                                        |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Lokacija:</i> | UP 106.13, 106.14, 106.15 i dio UP 106.17, blok br. 106F, k.p. 92/2, 126, 127, 123/2 i djelovi k.p. 87/1, 122, 123/1 i 128, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, KO Bečići, Opština Budva |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Sadržaj

|      |                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.   | OPŠTE INFORMACIJE.....                                                                                                                                                                                                                                | 2         |
| 1.1. | Podaci o nosiocu projekta.....                                                                                                                                                                                                                        | 2         |
| 1.2. | Glavni podaci o projektu.....                                                                                                                                                                                                                         | 2         |
| 2.   | OPIS LOKACIJE.....                                                                                                                                                                                                                                    | 6         |
| 2.1. | Postojeće i odobreno korišćenje zemljišta.....                                                                                                                                                                                                        | 6         |
| 2.2. | Relativna zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa<br>(uključujući tlo, zemljište, vodu i biodiverzitet) tog područja i njegovog podzemnog dijela .....                                                        | 22        |
|      | <b>Geološke karakteristike .....</b>                                                                                                                                                                                                                  | <b>22</b> |
|      | <b>Hidrogeološke karakteristike.....</b>                                                                                                                                                                                                              | <b>25</b> |
|      | <b>Seizmološke karakteristike.....</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>26</b> |
|      | <b>Pedološke karakteristike i bonitet tla.....</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>26</b> |
|      | <b>Hidrološke karakteristike .....</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>27</b> |
|      | <b>Klimatske karakteristike .....</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>30</b> |
|      | <b>Flora i fauna .....</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>31</b> |
| 2.3. | Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine.....                                                                                                                                                                                                           | 32        |
| 3.   | KARAKTERISTIKE PROJEKTA .....                                                                                                                                                                                                                         | 35        |
| 3.1. | Opis fizičkih karakteristika cijelog projekta.....                                                                                                                                                                                                    | 35        |
|      | <b>Spratnost i faznost izgradnje .....</b>                                                                                                                                                                                                            | <b>36</b> |
|      | <b>Podzemne etaže – garaže i tehnički prostori.....</b>                                                                                                                                                                                               | <b>36</b> |
|      | <b>Smještajni dio objekta .....</b>                                                                                                                                                                                                                   | <b>36</b> |
|      | <b>Arhitektonsko oblikovanje i uklapanje u prostor .....</b>                                                                                                                                                                                          | <b>37</b> |
|      | <b>Komunalna infrastruktura i tehnički kapaciteti .....</b>                                                                                                                                                                                           | <b>37</b> |
|      | <b>Zaključna ocjena .....</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>37</b> |
|      | <b>Konstrukcija i materijal .....</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>38</b> |
|      | <b>Uređenje terena .....</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>39</b> |
|      | <b>Instalacije.....</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>40</b> |
| 3.2. | Opis glavnih karakteristika funkcionisanja projekta svih postupaka proizvodnje (energetska<br>potražnja i korišćenje energije, priroda i količine korišćenih materijala, prirodni resursi, uključujući<br>vodu, zemljište, tlo i biodiverzitet) ..... | 42        |

|      |                                                                                                                                                                                                      |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.3. | Procjena vrste i količine očekivanih otpadnih materija i emisija koje mogu izazvati zagađivanje vode, vazduha, tla i podzemnog sloja zemljišta, buku i vibracije, svjetlost, toplotu, zračenje ..... | 44 |
| 3.4. | Procjena vrste i količine proizvedenog otpada tokom izgradnje i funkcionisanja projekta .....                                                                                                        | 46 |
|      | <i>Otpad tokom izgradnje .....</i>                                                                                                                                                                   | 46 |
|      | <i>Otpad tokom eksploatacije objekta .....</i>                                                                                                                                                       | 46 |
| 4.   | VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU .....                                                                                                                             | 48 |
| 4.1. | Veličina i prostor na koji projekat ima uticaj.....                                                                                                                                                  | 48 |
| 4.2. | Priroda uticaja.....                                                                                                                                                                                 | 48 |
| 4.3. | Jačina i složenost uticaja .....                                                                                                                                                                     | 49 |
| 4.4. | Vjerovatnoća uticaja .....                                                                                                                                                                           | 50 |
| 4.5. | Kumulativni uticaji .....                                                                                                                                                                            | 50 |
| 4.6. | Prekogranična priroda uticaja .....                                                                                                                                                                  | 50 |
| 5.   | OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU .....                                                                                                                                     | 51 |
| 5.1. | Očekivane zagađujuće materije i emisija i proizvodnja otpada .....                                                                                                                                   | 51 |
| 5.2. | Korišćenje prirodnih resursa, posebno tla, zemljišta, vode i biodiverziteta.....                                                                                                                     | 52 |
| 6.   | MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA .....                                                                                                                                | 54 |
|      | <b><i>Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokove za njihovo sprovođenje.....</i></b>                                                                            | 54 |
|      | <b><i>Mjere zaštite u fazi izgradnje.....</i></b>                                                                                                                                                    | 55 |
|      | <i>Ograničenje zone izvođenja radova .....</i>                                                                                                                                                       | 55 |
|      | <i>Zaštita zemljišta .....</i>                                                                                                                                                                       | 55 |
|      | <i>Zaštita površinskih i podzemnih voda .....</i>                                                                                                                                                    | 55 |
|      | <i>Mjere za smanjenje emisije prašine i gasova .....</i>                                                                                                                                             | 55 |
|      | <i>Mjere za smanjenje buke .....</i>                                                                                                                                                                 | 56 |
|      | <i>Zbrinjavanje građevinskog otpada .....</i>                                                                                                                                                        | 56 |
|      | <i>Zaštita privremenih instalacija.....</i>                                                                                                                                                          | 56 |
|      | <b><i>Mjere zaštite u fazi funkcionisanja objekta.....</i></b>                                                                                                                                       | 56 |
|      | <i>Upravljanje otpadnim vodama .....</i>                                                                                                                                                             | 56 |
|      | <i>Vodovodne instalacije i racionalna potrošnja vode .....</i>                                                                                                                                       | 56 |



|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| <i>Upravljanje komunalnim otpadom .....</i>                   | <i>56</i>        |
| <i>Energetska efikasnost i elektroenergetski sistem .....</i> | <i>57</i>        |
| <i>Mjere zaštite kvaliteta vazduha u eksploataciji .....</i>  | <i>57</i>        |
| <i>Kontrola buke .....</i>                                    | <i>57</i>        |
| <i>Hortikulturno uređenje i održavanje .....</i>              | <i>57</i>        |
| <i>Evidencija i kontrola.....</i>                             | <i>57</i>        |
| <b><i>Mjere zaštite u slučaju akcidenta .....</i></b>         | <b><i>57</i></b> |
| <i>Plan hitnih intervencija .....</i>                         | <i>57</i>        |
| <i>Opremljenost objekta .....</i>                             | <i>58</i>        |
| <i>Postupanje u slučaju havarija .....</i>                    | <i>58</i>        |
| <i>Preventivne kontrole .....</i>                             | <i>58</i>        |
| <b>7. IZVORI PODATAKA .....</b>                               | <b>59</b>        |

## 2. OPIS LOKACIJE

### 2.1. Postojeće i odobreno korišćenje zemljišta

Planirani objekat – **turistički objekat – apartmanski blok kategorije 3\* zvjezdice\*\*** – nalazi se na dijelu urbanističkih parcela **UP 106.13, UP 106.14, UP 106.15 i dijela UP 106.17**, u okviru **bloka 106F**, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“**, KO Bečići, Opština Budva.

Predmetna lokacija pripada urbanizovanom obalnom području Bečića, koje karakteriše intenzivna turistička i mješovita izgradnja, sa jasno definisanim pravilima uređenja prostora i razvijenom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturuom, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

Obuhvat lokacije čine sljedeće katastarske parcele:

- k.p. 92/2
- k.p. 126
- k.p. 127
- k.p. 123/2
- djelovi k.p. 87/1, 122, 123/1 i 128

Ukupna površina obuhvata iznosi **2.922,83 m<sup>2</sup>**.

Teren na predmetnoj lokaciji je **približno ravan, u blagom padu**, od oko **32,50 m n.v.** na jugozapadnoj strani, u pravcu Bečićkog potoka, ka sjeverozapadnoj strani gdje dostiže približno **40,25 m n.v.** Kota  $\pm 0,00$  objekta definisana je na apsolutnoj koti **+32,50 m n.v.**

Objekat je planiran **u okviru zadatih građevinskih linija**, kao **slobodnostojeći objekat pravougaone osnove**, sa savremenim arhitektonskim izrazom, geometrijskom jasnoćom i naglašenim vizuelnim kvalitetom. Položaj objekta omogućava vizure prema moru, okolnom pejzažu i uličnoj mreži.

Projektom je predviđena **interpolacija objekta u skladu sa prostornim i oblikovnim karakteristikama neposrednog okruženja**, uz poštovanje spratnosti i arhitektonskog izraza postojećih objekata koji čine urbanističku cjelinu. Omogućeno je funkcionalno kretanje oko objekta, sa jasno definisanim **kolskim i pješačkim pristupom sa jugoistočne strane**, gdje je planiran i ulaz u garažni prostor.

Saobraćajni pristup lokaciji obezbijeđen je sa saobraćajnice **S44–S44**, koja se dalje povezuje na **Jadransku magistralu**, dok je planskom dokumentacijom predviđena i dodatna saobraćajnica preko k.p. 122/1, koja omogućava direktan pristup predmetnom objektu.

Lokacija je infrastrukturno opremljena i nalazi se u zoni sa izraženim turističkim i urbanim potencijalom, što je čini pogodnom za realizaciju planiranog apartmanskog objekta, u skladu sa smjernicama važeće planske i urbanističke dokumentacije.



Karta 1: Prikaz lokacije izvor Crna Gora EPSG:3857 (geoportal)

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 24.09.2025 08:22

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 24.09.2025 08:22

KO: BEČIĆI

## LIST NEPOKRETNOSTI 932 - PREPIS

| Podaci o parceli |             |            |             |                              |                                    |                         |        |
|------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja    | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 123/2            | 1           | 3<br>3     | 21.06.2022  | TRŠLJIKOVICA                 | Porodična stambena zgrada GRADENJE | 123                     | 0.00   |
| 123/2            |             | 26/24<br>3 | 01.10.2024  | TRŠLJIKOVICA                 | Gradjevinska parcela NASLJEDE      | 53                      | 0.00   |
| 123/2            |             | 3<br>3     | 01.10.2024  | TRŠLJIKOVICA                 | Dvorište NASLJEDE                  | 500                     | 0.00   |
| 123/4            |             | 5<br>5     | 01.10.2024  | TRŠLJIKOVICA                 | Gradjevinska parcela NASLJEDE      | 16                      | 0.00   |

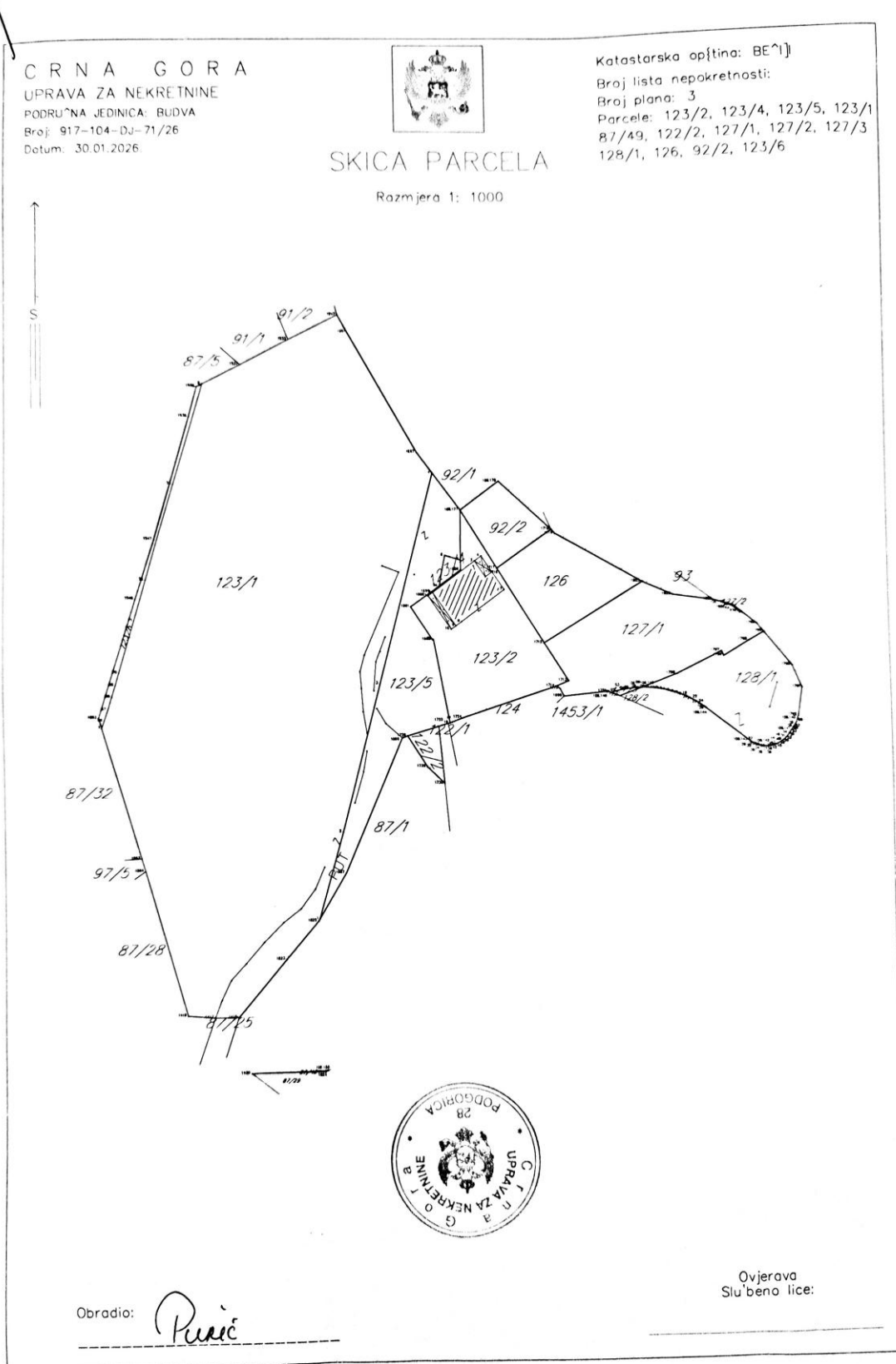
| Podaci o vlasniku ili nosiocu prava |                                       |             |            |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj              | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| *                                   | BEČIĆ VESNA *                         | Svojina     | 1/1        |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta |             |                                          |                     |                           |                                                      |
|-------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------------------------------------|
| Broj/podbroj                                    | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto |
| 123/2                                           | 1           | Porodična stambena zgrada NASLJEDE       | 0                   | PRIZEMNA ZGRADA 123       | Svojina 1/1 BEČIĆ VESNA *                            |
| 123/2                                           | 1           | Stambeni prostor                         | 1                   | Prizemlje 42              | Svojina 1/1 BEČIĆ VESNA *                            |
| 123/2                                           | 1           | Stambeni prostor                         | 2                   | Prizemlje 22              | Svojina 1/1 BEČIĆ VESNA *                            |
| 123/2                                           | 1           | Stambeni prostor                         | 3                   | Prizemlje 21              | Svojina 1/1 BEČIĆ VESNA *                            |
| 123/2                                           | 1           | Stambeni prostor                         | 4                   | Prizemlje                 | Svojina 1/1 BEČIĆ VESNA *                            |



|  |  |  |  |    |   |
|--|--|--|--|----|---|
|  |  |  |  | 19 | * |
|--|--|--|--|----|---|

| Podaci o teretima i ograničenjima |             |    |            |                           |             |                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|-------------|----|------------|---------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broj/podbroj                      | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja          | Datum upisa | Opis prava                                                                                                                                                                                                                        |
| 123/2                             | 0           |    | 1          | Dvorište                  | 21.07.2025  | Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI -UZZ BR.463/25 OD 16.5.2025.G IZMEĐU BONILA D.O.O. BUDVA KA INVESTITORA I VESNE I LUKE BEČIĆ KAO SUINVESTITORA.NOTARA RADA JOVANOVIĆA IZ BUDVE. |
| 123/2                             | 0           |    | 1          | Gradjevinska parcela      | 21.07.2025  | Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI -UZZ BR.463/25 OD 16.5.2025.G IZMEĐU BONILA D.O.O. BUDVA KA INVESTITORA I VESNE I LUKE BEČIĆ KAO SUINVESTITORA.NOTARA RADA JOVANOVIĆA IZ BUDVE. |
| 123/2                             | 1           |    | 1          | Porodična stambena zgrada | 21.06.2022  | Nema dozvolu OBJEKAT IZGRAĐEN BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE.                                                                                                                                                                            |
| 123/2                             | 1           |    | 1          | Porodična stambena zgrada | 21.07.2025  | Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI -UZZ BR.463/25 OD 16.5.2025.G IZMEĐU BONILA D.O.O. BUDVA KA INVESTITORA I VESNE I LUKE BEČIĆ KAO SUINVESTITORA.NOTARA RADA JOVANOVIĆA IZ BUDVE. |
| 123/2                             | 1           |    | 2          | Porodična stambena zgrada | 21.07.2025  | Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI -UZZ BR.463/25 OD 16.5.2025.G IZMEĐU BONILA D.O.O. BUDVA KA INVESTITORA I VESNE I LUKE BEČIĆ KAO SUINVESTITORA.NOTARA RADA JOVANOVIĆA IZ BUDVE. |
| 123/4                             | 0           |    | 1          | Gradjevinska parcela      | 21.07.2025  | Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI -UZZ BR.463/25 OD 16.5.2025.G IZMEĐU BONILA D.O.O. BUDVA KA INVESTITORA I VESNE I LUKE BEČIĆ KAO SUINVESTITORA.NOTARA RADA JOVANOVIĆA IZ BUDVE. |



\*\*\* UPRAVA ZA NEKRETNINE \*\*\*

PODRUCNA JEDINICA: BUDVA

KO: BECICI, R 1:1000

Po zahjevu broj: 917-104-DJ-71/26, od: 30.01.2026. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela  
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2025.6.24 - (2) EKSPORT PODATAKA 30.01.2026 08:53

|    |            |            |      |            |
|----|------------|------------|------|------------|
|    | 6572892.07 | 4682711.47 | 0.00 | Odrzavanje |
| 1  | 6572819.84 | 4682711.73 | 0.00 | Odrzavanje |
| 1  | 6572865.89 | 4682671.70 | 0.00 | Odrzavanje |
| 01 | 6572929.03 | 4682718.10 | 0.00 | Ostalo     |
| 02 | 6572930.24 | 4682718.45 | 0.00 | Ostalo     |
| 2  | 6572871.07 | 4682689.61 | 0.00 | Odrzavanje |
| 2  | 6572841.94 | 4682784.27 | 0.00 | Odrzavanje |
| 03 | 6572931.35 | 4682718.71 | 0.00 | Ostalo     |
| 3  | 6572879.40 | 4682720.59 | 0.00 | Odrzavanje |
| 4  | 6572891.39 | 4682764.98 | 0.00 | Odrzavanje |
| 04 | 6572932.23 | 4682718.87 | 0.00 | Ostalo     |
| 05 | 6572933.11 | 4682718.99 | 0.00 | Ostalo     |
| 06 | 6572934.01 | 4682719.08 | 0.00 | Ostalo     |
| 6  | 6572893.90 | 4682747.55 | 0.00 | Odrzavanje |
| 07 | 6572934.68 | 4682719.12 | 0.00 | Ostalo     |
| 7  | 6572897.33 | 4682746.54 | 0.00 | Odrzavanje |
| 08 | 6572935.20 | 4682719.14 | 0.00 | Ostalo     |
| 09 | 6572936.39 | 4682719.13 | 0.00 | Ostalo     |
| 10 | 6572894.52 | 4682712.19 | 0.00 | Odrzavanje |
| 10 | 6572937.33 | 4682719.08 | 0.00 | Ostalo     |
| 11 | 6572938.32 | 4682718.98 | 0.00 | Ostalo     |
| 12 | 6572939.22 | 4682718.85 | 0.00 | Ostalo     |
| 13 | 6572939.99 | 4682718.71 | 0.00 | Ostalo     |
| 14 | 6572940.75 | 4682718.55 | 0.00 | Ostalo     |
| 15 | 6572941.62 | 4682718.32 | 0.00 | Ostalo     |
| 16 | 6572942.47 | 4682718.06 | 0.00 | Ostalo     |
| 17 | 6572943.34 | 4682717.75 | 0.00 | Ostalo     |
| 17 | 6572895.01 | 4682712.36 | 0.00 | Odrzavanje |
| 18 | 6572944.06 | 4682717.47 | 0.00 | Ostalo     |
| 19 | 6572944.72 | 4682717.18 | 0.00 | Ostalo     |
| 20 | 6572945.33 | 4682716.88 | 0.00 | Ostalo     |
| 21 | 6572946.03 | 4682716.52 | 0.00 | Ostalo     |
| 22 | 6572946.68 | 4682716.16 | 0.00 | Ostalo     |
| 23 | 6572947.26 | 4682715.80 | 0.00 | Ostalo     |
| 24 | 6572947.84 | 4682715.43 | 0.00 | Ostalo     |
| 25 | 6572948.32 | 4682715.09 | 0.00 | Ostalo     |
| 26 | 6572948.66 | 4682714.85 | 0.00 | Ostalo     |
| 27 | 6572958.14 | 4682707.67 | 0.00 | Ostalo     |
| 28 | 6572958.57 | 4682707.42 | 0.00 | Ostalo     |
| 29 | 6572958.89 | 4682707.26 | 0.00 | Ostalo     |
| 30 | 6572959.29 | 4682707.09 | 0.00 | Ostalo     |
| 31 | 6572959.64 | 4682706.97 | 0.00 | Ostalo     |

|      |            |            |      |            |
|------|------------|------------|------|------------|
| 32   | 6572959.98 | 4682706.88 | 0.00 | Ostalo     |
| 33   | 6572960.29 | 4682706.81 | 0.00 | Ostalo     |
| 34   | 6572960.66 | 4682706.75 | 0.00 | Ostalo     |
| 35   | 6572961.00 | 4682706.72 | 0.00 | Ostalo     |
| 36   | 6572961.37 | 4682706.71 | 0.00 | Ostalo     |
| 37   | 6572961.76 | 4682706.72 | 0.00 | Ostalo     |
| 38   | 6572962.05 | 4682706.74 | 0.00 | Ostalo     |
| 39   | 6572962.59 | 4682706.82 | 0.00 | Ostalo     |
| 40   | 6572962.85 | 4682706.88 | 0.00 | Ostalo     |
| 41   | 6572963.20 | 4682706.98 | 0.00 | Ostalo     |
| 42   | 6572963.47 | 4682707.07 | 0.00 | Ostalo     |
| 43   | 6572963.73 | 4682707.17 | 0.00 | Ostalo     |
| 44   | 6572963.99 | 4682707.29 | 0.00 | Ostalo     |
| 45   | 6572964.27 | 4682707.43 | 0.00 | Ostalo     |
| 46   | 6572964.54 | 4682707.59 | 0.00 | Ostalo     |
| 47   | 6572964.79 | 4682707.75 | 0.00 | Ostalo     |
| 48   | 6572965.02 | 4682707.92 | 0.00 | Ostalo     |
| 49   | 6572965.24 | 4682708.09 | 0.00 | Ostalo     |
| 50   | 6572965.48 | 4682708.30 | 0.00 | Ostalo     |
| 51   | 6572965.74 | 4682708.56 | 0.00 | Ostalo     |
| 52   | 6572965.98 | 4682708.83 | 0.00 | Ostalo     |
| 53   | 6572966.22 | 4682709.12 | 0.00 | Ostalo     |
| 54   | 6572966.35 | 4682709.30 | 0.00 | Ostalo     |
| 55   | 6572966.50 | 4682709.52 | 0.00 | Ostalo     |
| 56   | 6572966.66 | 4682709.74 | 0.00 | Ostalo     |
| 57   | 6572966.77 | 4682709.90 | 0.00 | Ostalo     |
| 58   | 6572967.15 | 4682710.44 | 0.00 | Ostalo     |
| 59   | 6572967.69 | 4682711.20 | 0.00 | Ostalo     |
| 60   | 6572967.93 | 4682711.58 | 0.00 | Ostalo     |
| 61   | 6572957.08 | 4682734.12 | 0.00 | Ostalo     |
| 62   | 6572956.40 | 4682734.57 | 0.00 | Ostalo     |
| 63   | 6572955.74 | 4682735.00 | 0.00 | Ostalo     |
| 64   | 6572955.00 | 4682735.44 | 0.00 | Ostalo     |
| 65   | 6572954.18 | 4682735.92 | 0.00 | Ostalo     |
| 66   | 6572820.40 | 4682713.24 | 0.00 | Odrzavanje |
| 67   | 6572821.20 | 4682715.53 | 0.00 | Odrzavanje |
| 68   | 6572822.07 | 4682718.20 | 0.00 | Odrzavanje |
| 69   | 6572822.82 | 4682720.62 | 0.00 | Odrzavanje |
| 70   | 6572823.59 | 4682723.22 | 0.00 | Odrzavanje |
| 71   | 6572826.88 | 4682734.19 | 0.00 | Odrzavanje |
| 72   | 6572829.41 | 4682742.68 | 0.00 | Odrzavanje |
| 73   | 6572835.49 | 4682762.92 | 0.00 | Odrzavanje |
| 1416 | 6572837.87 | 4682652.17 | 0.00 |            |
| 1417 | 6572843.62 | 4682651.76 | 0.00 |            |
| 1418 | 6572848.54 | 4682651.76 | 0.00 |            |
| 1420 | 6572851.20 | 4682640.28 | 0.00 |            |
| 1535 | 6572838.96 | 4682777.31 | 0.00 |            |
| 1537 | 6572850.18 | 4682788.33 | 0.00 |            |
| 1538 | 6572840.71 | 4682783.67 | 0.00 |            |
| 1547 | 6572831.33 | 4682751.15 | 0.00 |            |
| 1548 | 6572827.21 | 4682738.75 | 0.00 |            |
| 1562 | 6572819.20 | 4682713.83 | 0.00 |            |
| 1563 | 6572828.12 | 4682684.54 | 0.00 |            |
| 1564 | 6572828.91 | 4682681.93 | 0.00 |            |



|         |            |            |      |            |
|---------|------------|------------|------|------------|
|         |            |            | 0.00 |            |
| 1658    | 6572897.32 | 4682744.49 | 0.00 |            |
| 1659    | 6572890.92 | 4682740.00 | 0.00 |            |
| 1660    | 6572889.80 | 4682739.26 | 0.00 |            |
| 1661    | 6572886.32 | 4682736.90 | 0.00 |            |
| 1662    | 6572891.00 | 4682729.86 | 0.00 |            |
| 1669    | 6572884.09 | 4682709.12 | 0.00 |            |
| 1687    | 6572871.62 | 4682681.09 | 0.00 |            |
| 1697    | 6572888.05 | 4682769.43 | 0.00 |            |
| 1698    | 6572919.07 | 4682717.50 | 0.00 |            |
| 1712    | 6572915.06 | 4682728.75 | 0.00 |            |
| 1713    | 6572920.12 | 4682720.72 | 0.00 |            |
| 1714    | 6572917.56 | 4682719.67 | 0.00 |            |
| 1715    | 6572918.28 | 4682719.12 | 0.00 |            |
| 1716    | 6572905.78 | 4682743.62 | 0.00 |            |
| 1717    | 6572905.15 | 4682744.65 | 0.00 |            |
| 1718    | 6572916.85 | 4682752.43 | 0.00 |            |
| 1719    | 6572917.59 | 4682751.52 | 0.00 |            |
| 1724    | 6572897.52 | 4682713.26 | 0.00 |            |
| 1725    | 6572894.14 | 4682712.06 | 0.00 |            |
| 1728    | 6572885.28 | 4682709.55 | 0.00 |            |
| 1729    | 6572889.46 | 4682703.04 | 0.00 |            |
| 1730    | 6572893.18 | 4682699.51 | 0.00 |            |
| 1750    | 6572930.83 | 4682717.41 | 0.00 |            |
| 1751    | 6572928.30 | 4682718.38 | 0.00 |            |
| 1789    | 6572961.17 | 4682730.38 | 0.00 |            |
| 1790    | 6572967.16 | 4682723.34 | 0.00 |            |
| 1791    | 6572969.22 | 4682718.73 | 0.00 |            |
| 1792    | 6572968.43 | 4682712.93 | 0.00 |            |
| 1795    | 6572958.02 | 4682728.66 | 0.00 |            |
| 1796    | 6572952.63 | 4682725.46 | 0.00 |            |
| 1797    | 6572952.16 | 4682726.48 | 0.00 |            |
| 1798    | 6572942.81 | 4682721.92 | 0.00 |            |
| 1799    | 6572959.70 | 4682732.06 | 0.00 |            |
| 1800    | 6572954.64 | 4682736.04 | 0.00 |            |
| 1801    | 6572950.57 | 4682737.09 | 0.00 |            |
| 1802    | 6572942.11 | 4682738.33 | 0.00 |            |
| 1803    | 6572935.75 | 4682741.13 | 0.00 |            |
| 1822    | 6572865.63 | 4682671.28 | 0.00 |            |
| 1823    | 6572858.79 | 4682663.55 | 0.00 |            |
| 1824    | 6572866.73 | 4682640.51 | 0.00 |            |
| 1933    | 6572860.62 | 4682793.62 | 0.00 |            |
| 1947    | 6572871.31 | 4682798.75 | 0.00 |            |
| 1951    | 6572873.35 | 4682795.01 | 0.00 |            |
| 106.136 | 6572953.25 | 4682736.40 | 0.00 | Odrzavanje |
| 106.140 | 6572968.18 | 4682712.25 | 0.00 | Odrzavanje |
| 106.141 | 6572966.88 | 4682710.05 | 0.00 | Odrzavanje |
| 106.142 | 6572962.25 | 4682706.76 | 0.00 | Odrzavanje |
| 106.143 | 6572957.78 | 4682707.93 | 0.00 | Odrzavanje |
| 106.144 | 6572948.83 | 4682714.72 | 0.00 | Odrzavanje |
| 106.145 | 6572935.43 | 4682719.14 | 0.00 | Odrzavanje |
| 106.146 | 6572929.22 | 4682718.16 | 0.00 | Odrzavanje |
| 106.155 | 6572867.27 | 4682640.74 | 0.00 | Odrzavanje |
| 106.177 | 6572897.37 | 4682757.02 | 0.00 | Odrzavanje |
| 106.178 | 6572905.68 | 4682762.88 | 0.00 | Odrzavanje |

|    |            |            |
|----|------------|------------|
| 2a | 6572891.17 | 4682729.98 |
| 5a | 6572892.62 | 4682741.19 |

|      |            |
|------|------------|
| 0.00 | Održavanje |
| 0.00 | Održavanje |

Parcela: 126 (P=361)

Frontovi:

od do dužina(m)

1718-1719 1.17

1719-1803 20.92

1803-1712 24.11

1712-1716 17.53

1716-1717 1.21

1717-1718 14.05

Parcela: 92/2 (P=179)

Frontovi:

od do dužina(m)

106.178-1718 15.30

1718-1717 14.05

1717-106.177 14.61

106.177-106.178 10.17

Parcela: 123/4 (P=16)

Frontovi:

od do dužina(m)

6-7 3.58

7-1658 2.05

1658-5a 5.74

5a-6 6.49

Parcela: 127/1 (P=631)

Frontovi:

od do dužina(m)

1801-106.136 2.77

106.136-65 1.05

65-64 0.95

64-63 0.86

63-62 0.79

62-61 0.82

61-1799 3.33

1799-1789 2.23

1789-1795 3.59

1795-1796 6.27

1796-1797 1.12

1797-1798 10.40

1798-106.145 7.89

106.145-08 0.23

08-07 0.52

07-06 0.67

06-05 0.90

05-04 0.89

04-03 0.89

03-02 1.14  
02-106.146 1.06  
106.146-01 0.20  
01-1751 0.78  
1751-1698 9.27  
1698-1715 1.80  
1715-1714 0.91  
1714-1713 2.77  
1713-1712 9.49  
1712-1803 24.11  
1803-1802 6.95  
1802-1801 8.55

Parcela: 123/2 (P=682)

Frontovi:

od do dužina(m)

106.177-1717 14.61  
1717-1716 1.21  
1716-1712 17.53  
1712-1713 9.49  
1713-1714 2.77  
1714-1724 21.04  
1724-17 2.67  
17-10 0.52  
10-2a 18.10  
2a-1662 0.21  
1662-1661 8.45  
1661-1660 4.20  
1660-1659 1.34  
1659-5a 2.08  
5a-1658 5.74  
1658-7 2.05  
7-106.177 10.48

Objekat: LN:-1, Parcela: 123/2, Porodica stambena zgrada, zgrada: 1, P= 123 m2

|    |            |            |      |
|----|------------|------------|------|
| 2  | 6572891.18 | 4682739.87 | 0.00 |
| 3  | 6572900.34 | 4682746.28 | 0.00 |
| 4  | 6572901.78 | 4682747.30 | 0.00 |
| 5  | 6572904.09 | 4682743.92 | 0.00 |
| 7  | 6572906.67 | 4682740.16 | 0.00 |
| 8  | 6572897.41 | 4682733.61 | 0.00 |
| 9  | 6572896.18 | 4682732.74 | 0.00 |
| 10 | 6572895.13 | 4682732.06 | 0.00 |
| 1  | 6572890.16 | 4682739.15 | 0.00 |

Frontovi:

od do dužina(m)

2-3 11.18  
3-4 1.76  
4-5 4.09  
5-7 4.56  
7-8 11.34  
8-9 1.51

9-10 1.25

10-1 8.66

1-2 1.25

Parcela: 123/5 (P=671)

Frontovi:

od do dužina(m)

3-4 45.98

4-106.177 9.96

106.177-7 10.48

7-6 3.58

6-5a 6.49

5a-1659 2.08

1659-1660 1.34

1660-1661 4.20

1661-1662 8.45

1662-2a 0.21

2a-10 18.10

10-1725 0.40

1728-1669 1.27

1669-1687 30.68

1687-1 11.00

1-2 18.64

2-3 32.08

Parcela: 123/1 (P=6418)

Frontovi:

od do dužina(m)

2-1537 9.19

1537-1933 11.70

1933-1947 11.86

1947-1951 4.26

1951-1697 29.50

1697-4 5.56

4-3 45.98

3-2 32.08

2-1 18.64

1-1822 0.49

1822-1823 10.32

1823-1418 15.62

1418-1417 4.92

1417-1416 5.76

1416-1564 31.08

1564-1563 2.73

1563-1 28.42

1-66 1.61

66-67 2.43

67-68 2.81

68-69 2.53

69-70 2.71

70-71 11.45

71-72 8.86

72-73 21.13

73-2 22.30

Parcela: 122/2 (P=46)

Frontovi:

od do dužina(m)

1730-1729 5.13

1729-1728 7.74

Parcela: 123/6 (P=70)

Frontovi:

od do dužina(m)

1548-1547 13.07

1547-1535 27.25

1535-1538 6.60

1538-2 1.37

2-73 22.30

73-72 21.13

72-71 8.86

71-70 11.45

70-69 2.71

69-68 2.53

68-67 2.81

67-66 2.43

66-1 1.61

1-1562 2.20

1562-1548 26.18

Parcela: 87/49 (P=2)

Frontovi:

od do dužina(m)

1420-106.155 16.08

106.155-1824 0.59

1824-1420 15.53

Parcela: 128/1 (P=396)

Frontovi:

od do dužina(m)

1798-1797 10.40

1797-1796 1.12

1796-1795 6.27

1795-1789 3.59

1789-1790 9.24

1790-1791 5.05

1791-1792 5.85

1792-106.140 0.72

106.140-60 0.72

60-59 0.45

59-58 0.93

58-106.141 0.47



106.141-57 0.19  
 57-56 0.19  
 56-55 0.27  
 55-54 0.27  
 54-53 0.22  
 53-52 0.38  
 52-51 0.36  
 51-50 0.37  
 50-49 0.32  
 49-48 0.28  
 48-47 0.29  
 47-46 0.30  
 46-45 0.31  
 45-44 0.31  
 44-43 0.29  
 43-42 0.28  
 42-41 0.28  
 41-40 0.36  
 40-39 0.27  
 39-106.142 0.35  
 106.142-38 0.20  
 38-37 0.29  
 37-36 0.39  
 36-35 0.37  
 35-34 0.34  
 34-33 0.37  
 33-32 0.32  
 32-31 0.35  
 31-30 0.37  
 30-29 0.43  
 29-28 0.36  
 28-27 0.50  
 27-106.143 0.44  
 106.143-106.144 11.23  
 106.144-26 0.21  
 26-25 0.42  
 25-24 0.59  
 24-23 0.69  
 23-22 0.68  
 22-21 0.74  
 21-20 0.79  
 20-19 0.68  
 19-18 0.72  
 18-17 0.77  
 17-16 0.92  
 16-15 0.89  
 15-14 0.90  
 14-13 0.78  
 13-12 0.78  
 12-11 0.91  
 11-10 1.00  
 10-09 0.94  
 09-106.145 0.96  
 106.145-1798 7.89

Parcela: 127/3 (P=4)

Frontovi:

od do dužina(m)

02-03 1.14

03-04 0.89

04-05 0.89

05-06 0.90

06-07 0.67

07-08 0.52

08-106.145 0.23

106.145-1750 4.91

1750-01 1.93

01-106.146 0.20

106.146-02 1.06

Parcela: 127/2 (P=1)

Frontovi:

od do dužina(m)

1800-61 3.10

61-62 0.82

62-63 0.79

63-64 0.86

64-65 0.95

65-106.136 1.05

106.136-1800 1.44

Obradio:

Puric

Pregledao:





*Slika 1: Trenutni izgled lokacije*





*Slika 2: Trenutni izgled lokacije*

## 2.2. Relativna zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa (uključujući tlo, zemljište, vodu i biodiverzitet) tog područja i njegovog podzemnog dijela

Planirani **turistički objekat – apartmanski blok kategorije 3\* zvjezdice\*\*** lociran je na urbanističkim parcelama **UP 106.13, UP 106.14, UP 106.15 i dijelu UP 106.17**, u okviru **bloka 106F**, u zahvatu **DUP-a „Bečići“**, KO Bečići, Opština Budva. Predmetna lokacija nalazi se u **pretežno urbanizovanom i planski uređenom prostoru**, sa već realizovanom i planiranom infrastrukturom, što ukazuje na **ograničenu prisutnost prirodnih, netaknutih resursa** na samoj lokaciji.

### ***Geomorfološke karakteristike***

Jedna od najizraženijih geomorfoloških odlika posmatrane teritorije je izlaz na more, složen geotektonski sklop, priobalna polja sa plažama, naglo dizanje terena prema planinskim masivima, kratki i brzi vodotoci usmjereni ka moru. Tektonika i neotektonika jugoistočnih dinarida, kojoj pripada ovo područje veoma je složena i od bitnog uticaja na seizmičnost ovog područja. Oblast se karakteriše priličnom raskomadanošću terena, što ustvari predstavlja poremećenost antiklinala i sinklinala (antiklinala - jednostavna konveksna bora koja se izdiže iznad okolnog pejzaža; sinklinala- ulegnuti dio osnovnog strukturnog oblika nabranih slojeva Zemljine kore), koje mogu nastati nakon prvobitnog stvaranja istih, dodatnim kretanjem tektonskih ploča. Glavna rasadna linija ima pravac severozapad-jugozastok. Preovladavaju lokaliteti sa pjeskovito-glinovitim i šljunkovitim tlom i visokim nivoom podzemnih voda, kao i značajan broj aktivnih klizišta na kojima pri pojavi zemljotresa može doći do pojačanih aktivnosti. Od ukupne površine područja Budve, na obradivo zemljište otpada 22 %, ostalog zemljišta ima 41 %, dok šume zahvataju prostor od 37 %. Na dužini od 25 kilometara, nanizano je 17 manjih i većih plaža, počev od Jaza na sjeverozapadu (dužina 2.5 km, površina 22500 m<sup>2</sup>) do plaže u Buljarici na krajnjem jugu opštine (2250 m dužine i 72 850 m<sup>2</sup> površine).

Ukupna dužina plaža iznosi 10.280 m, a ukupna površina 283.440 m<sup>2</sup>. Po kvalitetu pijeska, plaže se svrstavaju u plaže prve kategorije. U svakom trenutku, predmetni prostor može primiti oko 50 000 kupaca.

### ***Geološke karakteristike***

Prostor Opštine Budva nalazi se u okviru strukturno - tektonske jedinice Budva-Cukali u čijoj građi učestvuju raznovrsni sedimenti trijaskе, jurske, kredne i kvartarne starosti. Geološka karta šireg područja lokacije prikazana je na karti br.3.

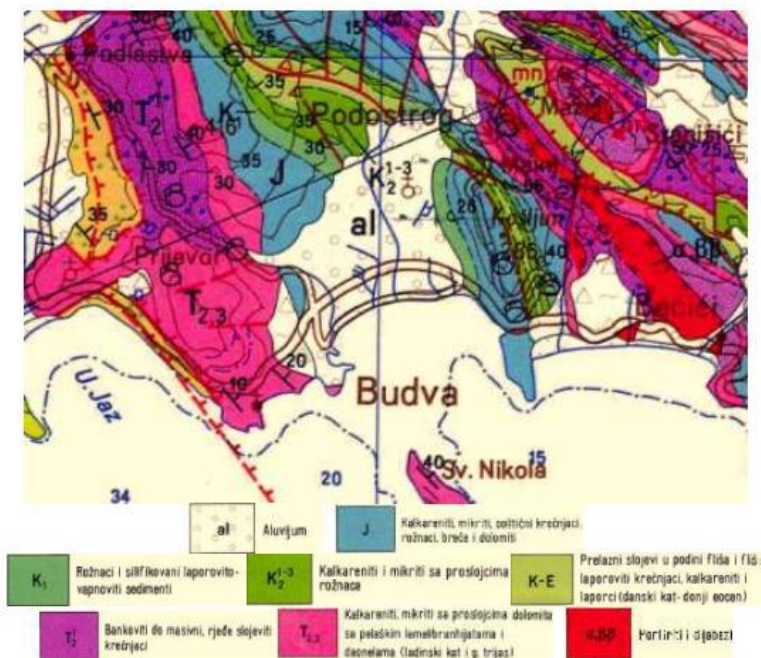


Trijaske tvorevine, koje zauzimaju znatno prostranstvo ove geotektonske jedinice, facijalno i litološki su veoma raznovrsne. Paleontološki su utvrđeni donji trijas, anizijski i ladinski kat srednjeg trijasa i gornji trijas. Pored sedimentnih prisutne su i vulkanske stijene. Anizijski kat srednjeg trijasa predstavljen je flišom, krečnjacima i vulkanskim stijenama. Flišni sedimenti su otkrivene u uzanim zonama skoro cijelom dužinom ove geotektonske jedinice, a u njima su zastupljeni konglomerati, pješčari, pjeskovito-glinoviti krečnjaci, alevroliti, laporci i kaiciliti. Krečnjaci, prisutni u okolini Budve, leže normalno preko anizijskog fliša, a preko njih su krečnjaci ladinskog kata. To su slojeviti, bankoviti do masivni, jedri, detritični, organogeno-detritični i brečasti krečnjaci.

Ladinski kat srednjeg trijasa, koji se javlja u vidu uzanih zona, predstavljen je facijom vulkanogenosedimentne serije i facijom karbonatnih sedimenata sa proslojcima i muglama rožnaca. Vulkanogenosedimentna serija nađena je u području Budve i Bečića. U njen sastav ulaze: dijabazi i porfiriti, tufovi i tufiti, vulkanske breče, rožnaci, laporci, pješčari i pločasti krečnjaci u najvišim dijelovima.

Kredni sedimenti, konstatovani u područjima gdje su razvijeni i jurski sedimenti javljaju se u vidu zona, ali mjestimično i relativno dugih pojaseva, pravca pružanja SZ-JI. Sedimenti donje krede se odlikuju znatnim prisustvom silicijumskih stijena. Na području Budve, Svetog Stefana i Petrovca donja kreda je razvijena u faciji radiolarita, a djelimično joj pripadaju i fini laporoviti krečnjaci sa proslojcima i muglama rožnaca. Debljina sedimenata iznosi oko 30 m. Sedimenti kredne i eocenske ili kredno-paleogene starosti u zaleđu Budve, Svetog Stefana i Petrovca postepeno se razvijaju iz sedimenata gornjekredne (senonske) starosti, pa su danski kat, paleocen i eocen izdvojeni kao jedna geološka jedinica. Danskom katu pripada nekoliko metara laporovitih sedimenata.

Na karti br.2 su prikazani geološki podaci šireg područja projektne lokacije.



Karta 2: Geološka karta šireg područja ((Osnovna geološka karta SFRJ - Budva 1:100.000, Beograd 1969. god.)

Kvartarne tvorevine razvijene su na cijeloj teritoriji crnogorskog primorja, nezavisno od prostora izdvojenih geotektonskih jedinica. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim i deluvijalnim tvorevinama, kao i pjeskovima plaža.

Aluvijalni sedimenti zastupljeni su u priobalnom dijelu gdje se nalazi i lokacija objekta, u kojima je nanos izgrađen od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji izgrađuju slivno područje pojedinih vodotoka. Deluvijum se javlja skoro na svim planinskim padinama, obično ispod strmih krečnjačkih ostenjaka. Materijal koji ga izgrađuje sastoji se pretežno od karbonatnih stijena. Odvaljeni komadi ovih stijena nijesu zaobljeni i dosta variraju po veličini. Nanosi plaža su relativno česti na čitavoj dužini obale crnogorskog primorja. Ove pretežno pjeskovite, a često i šljunkovito-pjeskovite plaže nastale su na mjestima gdje je more erozionog rada.

### ***Hidrogeološke karakteristike***

Lokacija planirane izgradnje planiranog projekta, nalazi se na padini iznad doline Bečićkog potoka, što je od posebnog značaja sa aspekta hidroloških i hidrogeoloških uslova, naročito imajući u vidu planiranu dubinu iskopa za dvije podzemne etaže.

Hidrogeološka svojstva terena su u direktnoj vezi sa litološkim sastavom i strukturom tla. Na predmetnom području dominantno su zastupljeni deluvijalni i proluvijalni sedimenti promjenljive granulacije, sa prisutnim sadržajem glinovitog materijala (crvenica), koji se odlikuju slabom do umjerenom vodopropusnošću i intergranularnom poroznošću. Ovi sedimenti su lokalno podložni promjenama nivoa zasićenosti vodom, naročito tokom perioda obilnih padavina.

U dubljim slojevima terena prisutne su stijenske mase slabopropusnog do vodonepropusnog karaktera, uključujući vulkanske stijene (dijabaze i porfirit), koje predstavljaju hidrogeološke barijere i utiču na zadržavanje i usmjeravanje podzemnih voda. Usled toga, u uslovima hidrološkog maksimuma, može doći do privremenog podizanja nivoa podzemnih voda u zoni proluvijalnih sedimenata.

Istražnim bušotinama, izvedenim u martu 2025. godine, konstatovana je pojava podzemne vode na dubinama od oko 2,0 m, što odgovara nivou vode u Bečićkom potoku. U periodima intenzivnih padavina i hidrološkog maksimuma, naročito kada dolazi do naglog porasta proticaja potoka, nivo podzemnih voda se može dodatno podići, približavajući se površini terena.

S obzirom na to da se lokacija nalazi u neposrednoj blizini Bečićkog potoka, koji u hidrološkom maksimumu nosi povećane količine vode, postoji potencijalni rizik od privremenog povećanja vlažnosti tla i podzemnog zasićenja, naročito u donjim dijelovima parcele. Sam potok predstavlja plitku jarugu formiranu procesima linijske erozije, dok je čitav teren zahvaćen procesima planarne erozije, karakterističnim za deluvijalno-proluvijalne sedimente.

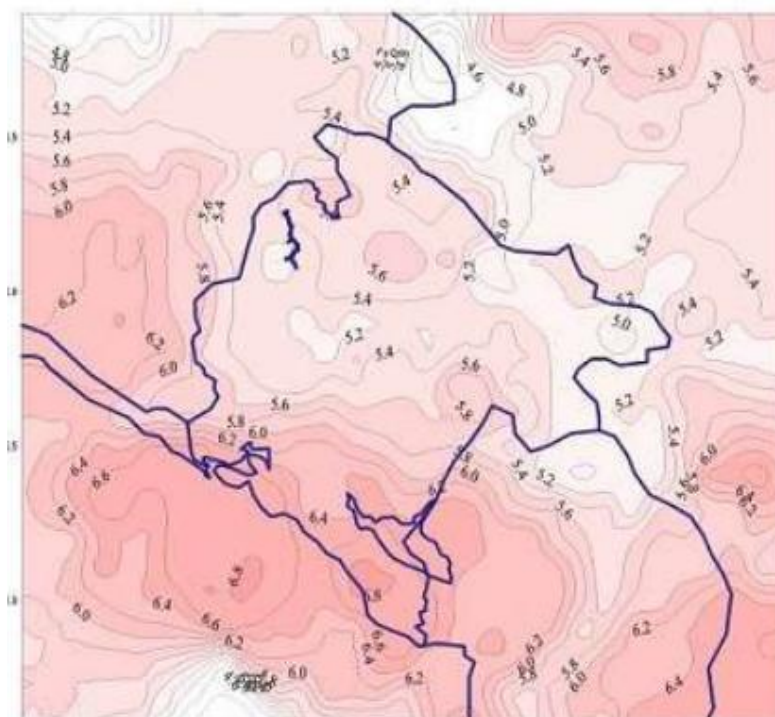
Iako je teren u postojećem prirodnom stanju ocijenjen kao stabilan, planirana dubina iskopa za dvije podzemne etaže zahtijeva posebnu pažnju u fazi projektovanja i izvođenja radova.

Tokom iskopa može doći do lokalne destabilizacije kosina, povećanog dotoka podzemnih i procjednih voda, kao i pojave erozionih procesa i obrušavanja, naročito u periodima povećanih padavina.

Rizik od poplava sa aspekta površinskih voda je ograničen, s obzirom na to da se lokacija nalazi iznad nivoa korita Bečićkog potoka. Međutim, u uslovima ekstremnih hidroloških događaja ne može se u potpunosti isključiti indirektan uticaj povećanog vodostaja potoka na nivo podzemnih voda u zoni lokacije..

### **Seizmološke karakteristike**

Prema karti seizmike regionalizacije teritorije Crne Gore (B.Glavatović i dr. Titograd, 1982.) posmatrano područje, kao i cijelo Crnogorsko primorje pripada zoni sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta IXo MCS skale. Na osnovu inovacije seizmičkih parametara Crnogorskog područja koji su u saglasnosti sa evropskim standardima (EVROCODE 8) izrađena je karta očekivanih maksimalnih magnituda zemljotresa za povratni period od 100 godina.



*Karta 3: Karta očekivanih maksimalnih magnituda zemljotresa u Crnoj Gori i okruženju za povratni period vremena od 100 godina*

Sa karte br.3 se vidi da područje istraživanja za povratni period od 100 godina spada u zonu sa magnitudama od oko 6,4o Rihterove skale.

### **Pedološke karakteristike i bonitet tla**

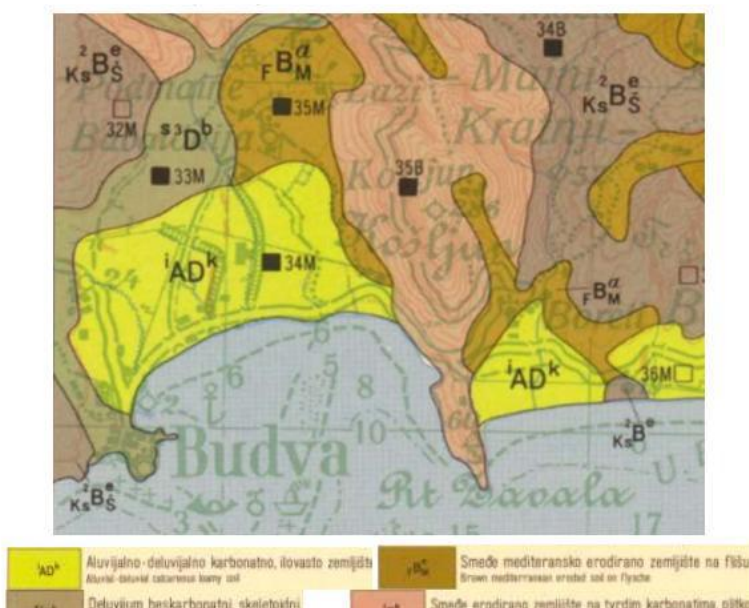
Zemljište na području Budve pripada raznim tipovima i podtipovima, zavisno od osobina podloge na kojoj se obrazovalo, a na lokaciji i njenom užem okruženju prisutno je aluvijalnodeluvijalno karbonatno, ilovasto zemljište, a u širem okruženju deluvijum beskarbonatni i različite vrste smeđih zemljišta-distričnih kambisola, što je prikazano na karti br.2, u nastavku dokumenta.

Aluvijalno - deluvijalna zemljišta nastaju kao rezultat uzajamnog djelovanja fluvijalnih procesa i deluvijalnog spiranja na padinama.



Ti procesi su po obodu podnožja padina ili u jarugama, a uslijed smjenjivanja akumulacije aluvijalnih nanosa za vrijeme povodnja i deluvijuma u toku obilnih atmosferskih oborina.

Odlikuje se slabo izraženom sortiranošću i zaobljenišću odlomaka i čestim smjenjivanjem frakcija prema granulometrijskom sastavu u vidu proslojaka. U vertikalnom profilu dolazi do smjenjivanja aluvijalne akumulacije (šljunkovi) sa deluvijalnom (su gline, supijeskovi i sitan šljunak). Ova zemljišta, pretežno pjeskovitoilovastog sastava, zauzimaju najniže terene i stoga su pod uticajem bliskih podzemnih voda, koje utiču na njihovo zabarivanje, praćeno procesom zaslanjivanja pod uticajem morske vode.



Karta 4: Pedološka karta šireg područja

Eutrična zemljišta se razvijaju na karbonatnim supstratima bogatim bazama – krečnjačkim i dolomitnim stijenama u zaleđu morske obale.

Prisustvo kalcijum karbonata u podlozi utiče na fizička i hemijska svojstva zemljišta. Mineralni dio ovog zemljišta nastaje iz nerastvorenog ostatka krečnjaka koji zaostaje nakon rastvaranja kalcita. Eutrično smeđe zemljišta je, i ako stvoreno na krečnjaku, beskarbonatno, jer je kalcit ispran, što je njegova glavna karakteristika. Reakcija sredine u humusno akumulativnom horizontu je slabo kisjela (pH 5,5-6,5), sa tendencijom smanjenja kisjelosti sa povećanjem dubine.

### Hidrološke karakteristike

Pored regionalnog vodovoda, Opština Budva se snabdijeva vodom i sa nekoliko izvorišta sa svojih lokacija. Budvanski vodovod je tehnički složen sistem koji pruža usluge za preko 90 % ukupne populacije opštine. Sačinjavaju ga: izvorišta sa kaptažnim objektima i crpnim stanicama;



distributivni sistem (cjevovodi i vodovodni priključci); hidrograđevinski objekti (rezervoari, prekidne komore, prepumpne stanice). Vodovodni sistem Budve obuhvata Budvu, Bečić, Miločer, Sveti Stefan, Rijeku Reževića, Perazića Do, Petrovac, Buljaricu i ostala manja priobalna mjesta na teritoriji budvanske opštine. Jedna od osnovnih karakteristika budvanskog sistema je izražena sezonska varijacija potrošnje vode sa ljetnjim maksimumima koji i po nekoliko puta prevazilaze zimsku potrošnju. Izvorišta sa kojih koristi vodu „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. - Budva, kao i njihova izdašnosti prikazani su u tabeli 1.

Tabela br.1: Izdašnost izvorišta na području opštine Budva

| NAZIV IZVORIŠTA | MINIMALNA IZDAŠNOST | IZDAŠNOST TOKOM KIŠNOG PERIODA L/S | NAPOMENA |
|-----------------|---------------------|------------------------------------|----------|
| RIJEKA REŽEVIĆA | 50-60 l/s           | 120-150                            | *        |
| BULJARICA       | 20-25 l/s           | 40                                 |          |
| PODGORSKA VRELA | 150 l/s             | 230                                | *        |
| LOZNICA         | 61 l/s              | 25                                 |          |
| UKUPNO          | 250 l/s             | 420-450                            |          |

*\*I pored povećane izdašnosti tokom dužih perioda mogućnosti plasmana vode iz ovih izvorišta u sistem ograničena je kapacitetom transportnih cjevovoda i pumpnih stanica.*

Izvorišta su dovoljno udaljena od lokacije objekta. „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. - Budva u vodovodnom distribucionom sistemu raspolaže sa određenim rezervoarima (tabela 2.).

Tabela br.2: Nazivi rezervoara i i njihove specifičnosti

| NAZIV REZERVOARA | LOKACIJA        | ZAPREMINA (m3) | KOTA (m) | KOTA PRELIVA (m) |
|------------------|-----------------|----------------|----------|------------------|
| “Spas”           | Budva           | 750            | 62,0     | 66,0             |
| “Toplis”         | Budva           | 2000           | 62,0     | 66,0             |
| “Podličak”       | Miločer         | 2500           | 81,5     | 85,5             |
| “Reževići”       | Rijeka Reževića | 100            | 136,0    | 134,0            |

|                   |                |      |       |       |
|-------------------|----------------|------|-------|-------|
| <b>"Katun"</b>    | Katun Reževića | 100  | 220,0 | 223,0 |
| <b>"As"</b>       | Perazića do    | 100  | 75,0  | 78,0  |
| <b>"Petrovac"</b> | Petrovac       | 500  | 75,0  | 78,0  |
| <b>Ukupno</b>     |                | 6050 |       |       |

*\*Prikazani su samo distribicioni rezervoari koji učestvuju u izravnavanju časovne neravnomjernosti potrošnje vode u sistemu*

Veći dio količine vode za potrebe vodosnabdjevanja Budve se u vodovodni distribicioni sistem plasira preko sljedećih pumpnih stanica:

- Pumpna stanica „Buljarica“
- Pumpne stanice sistema „Podgor“
- Pumpna stanica „Rijeka Reževića“
- Više manjih hidroforskih postrojenja koja su priključena na magistralne cjevovode i namenjena su vodosnabdjevanju viših zona potrošnje.

Najveći nedostatak postojećeg vodovoda je nepostojanje rezervoarskog prostora. Da bi se vodosnabdijevanje dovelo na kvalitetan nivo potrebno je izgraditi još rezervoarskog prostora i hidrostanica za više zone čime bi se obezbjedilo kvalitetno snabdijevanje vodom svih potrošača na teritoriji opštine. Visinskim zoniranjem smanjiće se radni pritisci u velikom dijelu mreže, koji su danas vrlo visoki i koji su pored fizičkih nedostataka (kvarovi, loši spojevi, dotrajala mreža itd.) uzrok velikim gubicima vode u vodovodu.

Na području opštine Budva postoji veći broj manjih vodotoka bujičnog karaktera. Ti vodotoci presjevaju naselja, ulijevaju se u more često u zoni najvažnijih plaža, zbog čega je njihovo uređenje jedan od preduslova urbanizacije naselja i uređenja i korišćenja prostora. Važniji vodotoci, sa čijim se uređivanjem mora računati su rijeke: Jaška, Grđevica, Bečićka rijeka, kao i potoci: Mogren, Topliš, Podkošljun, Vještica, Kukački potok, Rafailovići I i II, Kamenovo, Dubravica, Maestral, Praskvica, Sveti Stefan, Golubinj, Podgrab, Debeli rt, Tričin zalaz, Smokov vijenac I i II, Izvor, Reževića rijeka, Smokovica, Perazića plaža, Galački potok, Luka, Nerin, Plaža III i IV, Lučice, Slatava i Porubica.

U blizini lokacije planiranog projekta (na udaljenosti od oko 80 m), sa zapadne strane, nalazi se Bečićki potok, koji se ulijeva u Jadransko more nekoliko metara niže. More je od lokacije udaljeno oko 100 m vazdušne linije.

### ***Klimatske karakteristike***

Klima Budve i okoline ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima, dok su sniježne padavine veoma rijetke. Zaleđe kao brdovito-planinski kraj, obzirom na veću nadmorsku visinu i planinski reljef, odlikuje se oštrijom klimom i većom količinom padavina. Na bazi višegodišnjih mjerenja (1961.-1990.) (B. Radojičić, Geografija Crne Gore: prirodna osnova, Unireks, 1996.), srednje mjesečne temperature vazduha se kreću od 8,3 °C u januaru do 24,2 °C u julu. Srednje godišnje temperature vazduha iznose 15,8 °C. U toku ljetnjih mjeseci moguće su dosta visoke temperature (110 dana godišnje sa temperaturom vazduha preko 25 °C, a 29 preko 30 °C), dok zimi vrlo rijetko padnu ispod 0 °C. Visoke ljetnje temperature su posljedica prisustva golih krečnjačkih stijena koje se zagrijavaju, dok visoko zaleđe štiti područje od hladnog vazduha.

U pogledu oblačnosti područje Budve i okoline spada u najvedrije područje obale sa prosječno 248 vedrih dana u godini. Srednja godišnja oblačnost za ovo područje iznosi 4,7/10 pokrivenosti neba oblacima. Najviše oblačnih dana ima u decembru, a najmanje u julu i avgustu, dok je učešće vedrih dana suprotno oblačnosti. Broj prosječnih sati sijanja sunca godišnje iznosi 2.304,2 a dnevni prosjek je 6,3 časova. Mjesec jul i avgust imaju najveće dnevno osunčanje od 10,7 sati, a novembar, decembar i januar 3,0 sata dnevno.

Godišnja suma padavina je relativno visoka i u prosjeku iznosi 1.578 mm kiše (snijeg se može gotovo potpuno zanemariti). Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime. U novembru 242 mm, a najmanje u julu i avgustu 26- 35 mm. Budva godišnje ima 128 kišnih dana.

U pogledu godišnje raspodjele padavina mogu se u osnovi izdvojiti dvije sezone: vlažna i sušna, jer u periodu IV-IX padne 28 % od godišnje sume, dok u periodu X-III padne svega 1,2 % godišnje sume. Što se tiče vazdušnog pritiska on se malo mijenja i kreće se oko 1 bara, a najviši je u oktobru, a najniži tokom ljeta u julu. Srednja godišnja vlažnost vazduha na Crnogorskom primorju se kreće od 68 - 70 %.

Najčešće duva južni vjetar (jugo) i sjeverni (bura) u zimskim mjesecima, dok je ljeti najčešći vjetar maestral koji donosi lijepo vrijeme. Pojava jakih vjetrova je u toku zimskih mjeseci dok se u ljetnjim mjesecima vrlo rijetko javljaju. Broj dana u godini sa vjetrom jačine preko 8 čvorova u sekundi je vrlo mali i to u zimskom periodu.

Pedeset posto vremena godišnje u Budvi i okolini je mirno. Maestral duva sa jugozapada uglavnom od aprila do novembra, kada donosi osvježenje. Jugo je vjetar koji duva sa mora i donosi kišu, a najintenzivniji je na prelazu između jeseni i zime i zime i proljeća. Bura je hladan sjeverni vjetar koji duva uglavnom u zimskom periodu. Vrlo je jakog intenziteta i dostiže brzinu i do 80 km/h.

## Flora i fauna

### Flora

U širem smislu Budva pripada Mediteranskom biogeografskom regionu koji je prepoznatljiv po relativno visokim temperaturama i neravnomjernom distribucijom padavina; u toku ljeta izražena je pojava sušnog perioda koji traje mjesec dana, ponekad i više. Specifične klimatske prilike, pedološki supstrat i drugi faktori, usloveli su razvoj termofilne zimzelene vegetacije - makije koja se tokom dugog vremenskog perioda prilagodila ovim životnim uslovima (makija je prisutna na prostoru čitavog Mediterana). Odnosno, u ovom dijelu prepoznate su dvije klimatogene šumske zajednice: šume hrasta crnike (*Quercus ilex*) i šume hrasta medunca (*Quercus pubescens*) i graba (*Carpinus orientalis*).

Ove sastojine su danas većim dijelom degradirane i zamijenjene makijom, garigom i kamenjarom: makija se javlja kao posljedica antropogenog uticaja na šume hrasta crnike, a smjenjuju se grmolikim zajednicama u vidu niskih šuma i šikare; gariga je dalji degradacioni oblik makije zastupljen u vidu niske zimzelene zajednice šikara, grmova i polugrmova. Osim pomenutih, na ovom prostoru rastu brojne drvenaste i zeljaste biljke. Među najčešćim su: koščela (*Celtis australis*), crni jasen (*Fraxinus ornus*), maslina (*Olea europaea*), smokva (*Ficus carica*), zelenika (*Phillyrea media*), tršlja (*Pistacia lentiscus*), smrdljika (*P. terebinthus*), žukva (*Spartium junceum*), drača (*Paliurus spina christy*), kostrika (*Ruscus aculeatus*), bršljan (*Hedera helix*), zatim trave (*Poaceae*), smilje (*Helichrysum italicum*), dubačac (*Teucrium polium*), gorski vrijesak (*Satureja montana*) i brojne druge biljke koje su se prilagodile mediteranskoj klimi i drugim životnim uslovima ovog područja.

Lokacija za izgradnju predmetnog objekta nalazi se u urbanom dijelu naselja Bečići, na obali mora, koje je zahvaćeno intenzivnom izgradnjom ugostiteljsko turističkih objekata, prvenstveno hotelskih kompleksa. Ova lokacija predstavlja ravnu, travnato-pješčanu površinu, na većem dijelu površine uklonjen je biljni pokrivač najvjerovatnije iz razloga što se duže vremena koristi kao parking površina. Van predmetne parcele se sporadično javljaju:

- Čempresi i borovi: Na padinama i oko naselja, česti su mediteranski čempresi (*Cupressus sempervirens*) i alepski bor (*Pinus halepensis*), koji pružaju hladovinu i doprinose pejzažu.
- Makija: Guste šikare koje uključuju biljke poput lovora (*Laurus nobilis*), planike (*Arbutus unedo*), masline (*Olea europaea*), smrče i žuka.

- Divlje biljke: Uključuju ružmarin, lavandu, origano i drugo aromatično bilje, koje se često koristi u lokalnoj kuhinji i medicini.
- Kultuvisana vegetacija:
  - o maslinjaci – u okolini Bečića
  - o agrumi – u dvorištima i vrtovima

Na predmetnoj lokaciji i u njoj bližoj okolini ne rastu ugrožene, rijetke, endemične i zaštićene vrste biljaka (Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta „Sl. list RCG“, br. 76/06).

#### *Fauna*

Predmetno područje pripada uskom primorskom pojasu koji odlikuje prisustvo raznovrsnih staništa i životinjskih zajednica. Na predmetnoj lokaciji se nalaze oskudne zelene travnate i žbunaste površine, međutim, očekivano da se u ovom dijelu ne može govoriti o značajnom prisustvu i raznovrsnosti životinjskih vrsta (rijetke su). Ovdje mogu živjeti/privremeno boraviti urbane vrste poput sitnih glodara (pacov, miš), ptice (golub, vrabac, lasta, kos), gmizavci (gušteri, zmije), vodozemci rjeđe (žabe, u blizini kanala koji se ulivaju u more), a od beskičmenjaka za očekivati je da dominiraju insekti (*Coleoptera*, *Heteroptera*, *Diptera*, *Lepidoptera*).

Na predmetnoj lokaciji i u njoj bližoj okolini nije evidentirano prisustvo zaštićenih životinjskih vrsta (Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta „Sl. list RCG“, br. 76/06).

### 2.3. Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine

psorpcioni kapacitet prirodne sredine na predmetnoj lokaciji može se ocijeniti kao **umjeren**, imajući u vidu da se planirani **turistički objekat – apartmanski blok kategorije 3\*** zvjezdice\*\* nalazi u okviru **pretežno urbanizovanog područja**, obuhvaćenog **Detaljnim urbanističkim planom „Bečići“**, u KO Bečići, Opština Budva. Lokacija se nalazi na urbanističkim parcelama **UP 106.13, UP 106.14, UP 106.15 i dijelu UP 106.17**, u okviru bloka **106F**, u zoni sa jasno definisanom namjenom i pravilima građenja.

Prostor je **planskim dokumentima predviđen za izgradnju i infrastrukturno opremljen**, sa obezbijeđenim saobraćajnim pristupom preko saobraćajnice **S44–S44**, kao i vezom na magistralni put (Jadranska magistrala). Prirodni elementi na samoj lokaciji su **ograničeni**, s obzirom na dugogodišnji proces urbanizacije, dok se vrijedniji prirodni resursi i ekosistemi nalaze **izvan neposrednog obuhvata projekta**.

Planirani objekat je slobodnostojeći, pravougaone osnove, projektovan u okviru zadatih građevinskih linija, sa jednom podzemnom etažom u **Fazi A** i dvije podzemne etaže u **Fazi B**, čime



se obezbjeđuje funkcionalna organizacija prostora bez dodatnog opterećenja okolnog urbanog i prirodnog sistema.

U nastavku je dat pregled ključnih elemenata apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine:

### 1. Zdravlje stanovništva i kvalitet života

- Lokacija se nalazi u urbanizovanom turističkom području sa već formiranim režimom korišćenja prostora.
- Potencijalni uticaji tokom izgradnje i korišćenja objekta imaju **lokalni i privremeni karakter**.
- Planirano hortikulturno uređenje i uređenje partera doprinijeće poboljšanju mikroklimatskih uslova.

### 2. Zagađivači vazduha

- Glavni potencijalni izvor emisija tokom korišćenja objekta vezan je za drumski saobraćaj.
- Saobraćajni pristupi su već planirani i definisani DUP-om, bez uvođenja novih intenzivnih tokova.
- Otvorenost prostora i blizina obale doprinose **prirodnoj ventilaciji i razblaživanju zagađujućih materija**.

### 3. Hidrološke i hidrogeološke osobine

- Na samoj lokaciji ne postoje površinski vodotoci, dok se Bečki potok nalazi u širem okruženju.
- Planirana izgradnja ne podrazumijeva trajno narušavanje režima podzemnih voda.
- Odvođenje sanitarnih i atmosferskih voda predviđeno je putem postojeće i planirane kanalizacione mreže, čime se smanjuje rizik od zagađenja tla i voda.

### 4. Biodiverzitet

- Područje obuhvata projekta nalazi se u zoni **niskog biodiverzitetskog značaja**, bez evidentiranih prirodnih staništa ili zaštićenih vrsta.
- Vegetacija na lokaciji ima pretežno antropogeni karakter.
- Vrijedniji ekosistemi šireg područja obalnog i brdskog zaleđa nalaze se van zone direktnog uticaja.

### 5. Pejzaž

- Lokacija pripada urbanom obalnom pejzažu Bečića.
- Planirani objekat je projektovan savremenim arhitektonskim izrazom, u skladu sa spratnošću i gabaritima okruženja.
- Vizuelne promjene su **usklađene sa planskim razvojem prostora** i ne narušavaju pejzažne vrijednosti šireg područja.

## 6. Buka i vibracije

- Dominantni izvori buke potiču od saobraćaja i turističkih aktivnosti.
- Uticaji tokom izgradnje su privremeni i ograničeni na dnevni režim rada.
- Nakon izgradnje, nivo buke ostaje u okvirima tipičnim za urbanu turističku zonu.

## 7. Svjetlosno zagađenje

- Očekuje se uobičajen nivo spoljne rasvjete karakterističan za turističke objekte.
- Primjenom energetski efikasne i pravilno usmjerene rasvjete, negativni efekti biće minimalni.

## 8. Tlo

- Tlo na lokaciji je već značajno izmijenjeno prethodnim urbanističkim aktivnostima.
- Planirani radovi neće dovesti do trajnog pogoršanja kvaliteta tla, uz primjenu mjera upravljanja građevinskim otpadom.
- Prirodne zone van obuhvata projekta ostaju neizmijenjene.

## 9. Kulturna dobra

- Na lokaciji i u neposrednoj blizini nijesu evidentirana kulturno-istorijska dobra niti arheološki lokaliteti.
- Realizacija projekta neće imati negativan uticaj na kulturnu baštinu šireg područja.

### 3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

#### 3.1. Opis fizičkih karakteristika cijelog projekta

Planirani objekat predstavlja **turistički objekat – apartmanski blok kategorije 3\* zvjezdice\*\***, projektovan u skladu sa važećim **urbanističko-tehničkim uslovima** za urbanističke parcele **UP 106.13, UP 106.14, UP 106.15 i dio UP 106.17**, u okviru **bloka 106F**, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“**, KO Bečići, Opština Budva.

Objekat je koncipiran kao **slobodnostojeći kompleks**, koji funkcionalno objedinjuje **podzemne garažne kapacitete, smještajne (apartmanske) jedinice i prateće sadržaje**, uz puno poštovanje planirane organizacije prostora, spratnosti i gabarita definisanih planskom dokumentacijom.

Urbanistički parametri:

Pregled raspoloživih, ostvarenih i preostalih parametara

Parametri preuzeti prema planu

|                                                                                                                           | Površina urbanističkih parcela | BRGP u m2               | Površina pod objektima u m2 | Indeks izgrađenosti | Indeks zauzetosti | Spratnost / Br. etaža |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| UP 106.13, 106.14, 106.15 i dio UP 106.17 BLOK br. 106F, k.p. 92/2, 126, 127, 123/2 i djelovi k.p. 87/1, 122, 123/1 i 128 | 2.922,83 m <sup>2</sup>        | 6.380,44 m <sup>2</sup> | 1.631,92 m <sup>2</sup>     | 2.40                | 0.60              | P+3                   |

Postignuti urbanistički parametri:

|                                                                                                                           | Površina urbanističkih parcela | BRGP u m2               | Površina pod objektima u m2 | Indeks izgrađenosti | Indeks zauzetosti | Spratnost / Br. etaža                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------------------|
| UP 106.13, 106.14, 106.15 i dio UP 106.17 BLOK br. 106F, k.p. 92/2, 126, 127, 123/2 i djelovi k.p. 87/1, 122, 123/1 i 128 | 2.922,83 m <sup>2</sup>        | 6.318,55 m <sup>2</sup> | 983.44m2                    | 2.10                | 0.33              | Faza A<br>G+P+5+PS<br>Faza B<br>G+Su+P+5+PS |

### ***Spratnost i faznost izgradnje***

Izgradnja objekta planirana je u **dvije faze**, sa sljedećom spratnošću:

- **Faza A:** G + P + 5 + PS
- **Faza B:** G + Su + P + 5 + PS

Podrum i suteran, u skladu sa UTU i smjernicama iz tekstualnog dijela DUP-a, koriste se kao **koristan prostor za potrebe turizma, komercijalnih i tehničkih sadržaja**, kao i za garažiranje vozila. Površine ovih etaža **ne uračunavaju se u ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu (BRGP)** objekta.

Iako se pojedine etaže realizuju fazno, objekat je projektovan kao **funkcionalna i prostorna cjelina**, pri čemu podzemne etaže opslužuju obje faze izgradnje.

### ***Podzemne etaže – garaže i tehnički prostori***

Na etažama **-2 i -1 (suteran)** planirani su prostori za **mirujući saobraćaj**, kao i prateće tehničke prostorije neophodne za funkcionisanje objekta.

Kapacitet garažnog prostora iznosi ukupno **96 parking/garažnih mjesta (PM/GM)**, i to:

- **94 garažna mjesta** u podzemnim etažama,
- **2 parking mjesta** na prizemlju, u okviru pripadajuće parcele.

Na ovaj način u potpunosti je obezbijeđen potreban broj parking mjesta u skladu sa važećim normativima i UTU, bez dodatnog opterećenja okolne saobraćajne mreže.

### ***Smještajni dio objekta***

Od **prizemlja do povučenog sprata**, planirani su **smještajni kapaciteti – apartmani**, raspoređeni po etažama u skladu sa grafičkim dijelom projektne dokumentacije.

Ukupan broj planiranih apartmana iznosi **96**, raspoređenih po fazama na sljedeći način:

#### **Faza A:**

- Studio apartmani: 6
- Jednosobni apartmani: 30
- Dvosobni apartmani: 2
- Trosobni apartmani: 1

#### **Faza B:**

- Studio apartmani: 13
- Jednosobni apartmani: 31
- Dvosobni apartmani: 13

### **Ukupno (Faza A + B):**

- Studio apartmani: 19
- Jednosobni apartmani: 61
- Dvosobni apartmani: 15
- Trosobni apartmani: 1
- **Ukupno: 96 apartmana**

Kapacitet objekta iznosi **195 kreveta**, što je u skladu sa planiranom turističkom namjenom i kapacitetom bloka.

### ***Arhitektonsko oblikovanje i uklapanje u prostor***

Arhitektonsko rješenje objekta zasnovano je na principima **savremene arhitekture mediteranskog karaktera**, uz poštovanje identiteta prostora i postojećeg urbanog konteksta Bečića. Objekat je oblikovan jednostavnim, geometrijski jasnim volumenima, uz racionalnu organizaciju funkcionalnih cjelina.

U obradi i materijalizaciji objekta predviđena je primjena **prirodnih i lokalnih građevinskih materijala**, posebno kamena, koji se koristi za oblaganje hodnih i slobodnih površina na parceli. Fasade su projektovane u **svijetlim, ambijentalno prilagođenim tonovima** (bijela, braon, žuta i crvena), uz upotrebu materijala otpornih na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha karakterističan za obalno područje.

### ***Komunalna infrastruktura i tehnički kapaciteti***

Predviđeno je priključenje objekta na **postojeću i planiranu gradsku komunalnu infrastrukturu**, u skladu sa planskom dokumentacijom.

Procijenjeni potrebni kapaciteti iznose:

- **Potrošnja vode:** cca 90 l/gostu dnevno, ukupno oko **8.640 l/dan**,
- **Potrošnja električne energije:** cca **12 kW po apartmanu**, što iznosi približno **540 kW**, uz dodatnih oko **300 kW** za zajedničku potrošnju.

Detaljni proračuni i konačna rješenja biće definisani u okviru **projekata vodovoda i kanalizacije**, kao i **projekata elektroinstalacija jake i slabe struje**.

### ***Zaključna ocjena***

Planirani objekat je projektovan tako da svojom spratnošću, gabaritom i namjenom **ne opterećuje okolni prostor**, već se uklapa u postojeću urbanističku strukturu Bečića, koju karakterišu turistički i mješoviti sadržaji. Projektno rješenje omogućava:

- racionalnu i efikasnu organizaciju funkcionalnih cjelina,



- adekvatno rješavanje mirujućeg saobraćaja,
- kvalitetno korišćenje prostora,
- arhitektonsko i ambijentalno uklapanje u obalni urbani pejzaž.

### ***Konstrukcija i materijal***

Konstrukcija planiranog stambeno–poslovnog objekta projektovana je kao **armirano-betonska**, u skladu sa važećim tehničkim propisima, seizmičkim zahtjevima i namjenom objekta. Noseći konstruktivni sistem čine armirano-betonski stubovi, grede i platna, uz pune armirano-betonske međuspratne tavanice debljine 20 cm. Stepeništa su formirana kao kose armirano-betonske ploče, koje obezbjeđuju stabilnu i trajnu vertikalnu komunikaciju unutar objekta. Svi ukopani dijelovi objekta, uključujući podzemne etaže i temeljnu konstrukciju, izvedeni su u armirano-betonskom sistemu.

Fasadni zidovi projektovani su kao zidovi ispune od blokova debljine 19 cm i 25 cm, u zavisnosti od pozicije i funkcionalnih zahtjeva prostora. Unutrašnji pregradni zidovi izvode se kao laki sistemi od dvostrukih gips-kartonskih ploča na metalnoj potkonstrukciji, sa ugrađenom termo- i zvučnom izolacijom. Instalacione vertikale dodatno se oblažu gips-kartonskim oblogama radi funkcionalne i estetske obrade.

Zaštita ukopanih dijelova objekta od prodora vlage obezbijeđena je sistemom **horizontalne i vertikalne hidroizolacije**. Hidroizolacija je predviđena ispod temeljne ploče, uz sve ukopane zidove, u slojevima ravnih krovova, kao i u zonama terasa i mokrih čvorova. Vertikalna hidroizolacija ukopanih dijelova dodatno se štiti termoizolacionim pločama od ekstrudiranog polistirena (XPS – stirodur) debljine 5 cm, koje ujedno imaju i zaštitnu funkciju.

**Termoizolacija** objekta predviđena je ispod podne ploče prizemlja, u slojevima krovne konstrukcije, kao i u sastavu fasadnih zidova, čime se obezbjeđuje energetska efikasnost i smanjenje toplotnih gubitaka. **Zvučna izolacija** projektovana je u slojevima podova međuspratnih tavanica, radi postizanja odgovarajućeg akustičnog komfora između različitih funkcionalnih cjelina objekta.

Fasada nadzemnog dijela objekta oblikovana je kombinacijom **zaribanog fasadnog maltera i prirodnog kamena**, u skladu sa urbanističkim i arhitektonskim smjernicama. Fasadni otvori izvode se sa aluminijumskom ili PVC stolarijom, uz primjenu dvoslojnih ili troslojnih termopan stakala sa niskoemisionim premazom. Spoljašnje ograde projektovane su kao staklene, čime se postiže savremen arhitektonski izraz i vizuelna prozračnost.

Krovne površine objekta projektovane su kao **ravni zeleni krovovi**, sa svim neophodnim slojevima za zaštitu od atmosferskih uticaja. Završni sloj čini supstrat sa humusom za formiranje ekstenzivnog zelenila. Hidroizolacija zelenih krovova mora biti otporna na prodor korijenja, dok se drenaža rješava sistemom kadica za prikupljanje viška vode i odvođenjem atmosferskih voda putem skrivenih oluka.

Unutrašnje podne obloge predviđene su u skladu sa namjenom prostora i obuhvataju parket, granitnu keramiku, prirodni kamen, itison i keramičke pločice. Plafoni se izvode kao spuštene plafoni, pri čemu se u mokrim čvorovima primjenjuju sistemi otporni na vlagu. Unutrašnji zidovi se gletuju i završno boje ili oblažu tapetama, dok se zidovi mokrih čvorova oblažu keramikom do nivoa spuštenog plafona.

Unutrašnja vrata izvode se od MDF materijala, završno furnirana, dok su vrata mokrih čvorova opremljena ventilacionom perforacijom u donjoj zoni krila radi omogućavanja prirodne cirkulacije vazduha.

Na podzemnim etažama –2 i –1 planirano je garažiranje vozila, uz obezbijeđena **elektro-punjačka mjesta za vozila na električni pogon**, čime se objekat usklađuje sa savremenim zahtjevima održive mobilnosti.

### ***Uređenje terena***

Uređenje terena planirano je na način da se u najvećoj mogućoj mjeri očuva postojeća morfologija prostora, uz minimalne intervencije na prirodnoj konfiguraciji terena. Nivelacija parcele izvršena je tako da se postojeća denivelacija terena racionalno iskoristi za formiranje podzemnih garažnih etaža, čime se smanjuje potreba za obimnim zemljanim radovima i dodatnim zahvatima u prostoru.

Položaj prizemlja objekta usklađen je sa postojećim kotama terena i urbanističko–tehničkim uslovima, pri čemu su ispunjeni svi funkcionalni, tehnički i tehnološki zahtjevi planirane namjene objekta, kao i zahtjevi u pogledu organizacije saobraćaja i pristupa podzemnim garažama. Na ovaj način obezbijeđena je optimalna povezanost objekta sa okolnim javnim i internim saobraćajnim površinama.

Gabariti objekta i njegovo pozicioniranje na parceli ne ugrožavaju okolne izgrađene strukture, budući da su ispoštovane propisane udaljenosti u skladu sa važećom planskom dokumentacijom. Arhitektonsko oblikovanje i izbor materijala za eksterijerne površine prilagođeni su karakteru lokacije, njenoj poziciji u gradskom tkivu, planiranoj namjeni objekta i postojećem izgrađenom ambijentu.

U cilju očuvanja ambijentalnih vrijednosti prostora i kompenzacije slobodnih površina zauzetih izgradnjom objekta, projektom su predviđene **zelene površine** u okviru parcele, kao i **ozelenjavanje dijelova objekta**, uključujući krovne i druge dostupne površine pogodne za formiranje zelenila. Planirano uređenje terena doprinosi unapređenju mikroklimatskih uslova, vizuelnom kvalitetu prostora i ukupnoj integraciji objekta u urbano okruženje.

### **Instalacije**

Planirani apartmanski objekat, koji se realizuje u dvije faze (Faza A i Faza B), biće opremljen kompletnim sistemom komunalnih i tehničkih instalacija, u skladu sa važećim tehničkim propisima, Urbanističko-tehničkim uslovima (UTU), važećim standardima i smjernicama nadležnih komunalnih i infrastrukturnih službi. Svi instalacioni sistemi biće detaljno razrađeni kroz izradu glavnih projekata pojedinih struka, a njihova realizacija planirana je fazno, u skladu sa dinamikom izvođenja radova.

#### **1. Elektroinstalacije jake struje**

U okviru objekta predviđeno je izvođenje kompletnih elektroinstalacija jake struje, koje obuhvataju:

- priključak objekta na javnu elektroenergetsku mrežu,
- distributivnu elektro-mrežu za napajanje apartmana, zajedničkih prostorija, poslovnih i tehničkih prostora,
- razvodne ormare, osigurače i zaštitne sklopke,
- instalacije unutrašnje i spoljne rasvjete,
- utičničke i energetske krugove u svim funkcionalnim cjelinama,
- napajanje garažnih prostora, tehničkih prostorija i zajedničkih sistema,
- sistem uzemljenja i gromobranske zaštite.

Posebna pažnja biće posvećena energetskej efikasnosti i bezbjednosti sistema, u skladu sa važećim standardima.

#### **2. Elektroinstalacije slabe struje**

Objekat će biti opremljen savremenim sistemima slabe struje, koji obuhvataju:

- telekomunikacione i internet instalacije za potrebe apartmana i zajedničkih prostora,
- TV i multimedijalne priključke,
- interfonski sistem i kontrolu pristupa,
- sistem video-nadzora u zajedničkim i garažnim prostorima,

- automatski protivpožarni alarmni sistem, u skladu sa važećim propisima iz oblasti zaštite od požara.

Ovi sistemi obezbijediće funkcionalnost, sigurnost i savremeni nivo komfora za korisnike objekta.

### *3. Hidrotehničke instalacije*

Predviđeno je izvođenje kompletnih vodovodnih i kanizacionih instalacija, koje uključuju:

- priključenje objekta na gradsku vodovodnu i kanizacionu mrežu,
- razvod hladne i tople sanitarne vode do svih apartmana, zajedničkih i tehničkih prostorija,
- interni kanizacioni sistem sa odvajanjem sanitarnih i atmosferskih voda, u skladu sa važećim propisima,
- ugradnju sanitarne opreme i potrebnih armatura.

Precizni kapaciteti potrošnje vode i dimenzionisanje sistema biće definisani u okviru glavnih projekata vodovoda i kanalizacije.

### *4. Termotehničke instalacije – ventilacija, klimatizacija i grijanje (HVAC)*

Objekat će biti opremljen odgovarajućim termotehničkim sistemima koji obezbjeđuju adekvatne mikroklimatske uslove i energetske efikasnost:

- ventilacija garažnih prostora, tehničkih prostorija i zajedničkih zona,
- ventilacija sanitarnih čvorova i kuhinjskih prostora,
- klimatizacija apartmana i zajedničkih prostorija,
- grijanje i hlađenje putem multisplit sistema ili drugih centralizovanih rješenja, u skladu sa projektnim rješenjem (definisaće se glavnim projektom).

HVAC sistemi biće projektovani u skladu sa važećim standardima energetske efikasnosti i zahtjevima za kvalitet unutrašnjeg vazduha.

### *5. Instalacije u garažama*

U podzemnim etažama (-2 i -1) predviđeno je:

- kompletno osvjetljenje garažnih prostora,
- sistem ventilacije i odvođenja izduvnih gasova,
- protivpožarna instalacija i signalizacija,
- ugradnja elektro punjača za punjenje vozila na električni pogon, u skladu sa projektom elektroinstalacija.

### *6. Faze realizacije*

Svi instalacioni sistemi biće realizovani fazno, u skladu sa etapama izgradnje objekta (Faza A i Faza B). Ugradnja će se vršiti uz striktno poštovanje propisa iz oblasti zaštite na radu, zaštite od požara i zaštite životne sredine, kao i pod nadzorom nadležnih institucija i ovlašćenih lica.

### 3.2. Opis glavnih karakteristika funkcionisanja projekta svih postupaka proizvodnje (energetska potražnja i korišćenje energije, priroda i količine korišćenih materijala, prirodni resursi, uključujući vodu, zemljište, tlo i biodiverzitet)

Planirani objekat je inkorporiran u postojeću urbanističku strukturu područja, u skladu sa definisanom zonom gradnje, oblikom i površinom građevinske parcele. Arhitektonsko rješenje, u pogledu gabarita i visinske regulacije, usklađeno je sa prostorno-planskim uslovima i jasno izražava namjenu objekta, uz očuvanje funkcionalnih i ambijentalnih vrijednosti šireg prostora.

Saobraćajne i pješačke površine unutar parcele projektovane su u skladu sa konfiguracijom terena i potrebama nesmetanog funkcionisanja objekta, uključujući pristupe za korisnike, dostavu i interventna vozila. Poslovni sadržaji u prizemlju objekta funkcionalno i vizuelno su odvojeni od smještajnih kapaciteta, kako u pogledu pješačkih tokova, tako i u pogledu saobraćajnih pristupa. Svi ulazi, komunikacije i vertikalne veze projektovani su u skladu sa važećim tehničkim normama i standardima za ovu vrstu objekata.

Funkcionalna organizacija apartmanskih i zajedničkih prostora omogućava racionalno korišćenje prostora, visok nivo komfora korisnika, kao i maksimalno korišćenje prirodnog osvjetljenja i ventilacije u svim prostorijama namijenjenim boravku ljudi.

#### *Energetska potražnja i korišćenje energije*

Tokom faze korišćenja objekta predviđena je standardna potrošnja energije karakteristična za apartmanske objekte ove kategorije. Objekat će koristiti:

- električnu energiju iz javne distributivne mreže,
- energiju za grijanje i hlađenje putem multisplit sistema ili drugih centralizovanih HVAC rješenja,
- energiju za rasvjetu, rad zajedničkih sistema i kućnih aparata.

Primjena savremenih termoizolacionih sistema, kvalitetne fasadne i unutrašnje stolarije, kao i energetske efikasne instalacije, doprinosi smanjenju ukupne energetske potrošnje i racionalnom korišćenju energije.

#### *Priroda i količine korišćenih materijala u fazi funkcionisanja*

U fazi redovnog funkcionisanja objekta koriste se uobičajeni potrošni materijali, kao što su:



- sanitarna sredstva,
- sredstva za održavanje higijene apartmana i zajedničkih prostora,
- manja količina kancelarijskog i potrošnog materijala za potrebe upravljanja objektom.

Ne predviđa se upotreba opasnih ili toksičnih materijala koji bi mogli imati negativan uticaj na životnu sredinu.

#### *Korišćenje prirodnih resursa*

Tokom funkcionisanja objekta koriste se sljedeći prirodni resursi:

- voda iz javnog sistema vodosnabdijevanja, za sanitarne potrebe korisnika i održavanje objekta,
- zemljište isključivo u okviru definisane građevinske parcele, bez zahvata van planiranog obuhvata.

S obzirom na to da se objekat nalazi u potpuno urbanizovanom području, bez prisustva prirodnih staništa od ekološkog značaja, njegovo funkcionisanje neće imati uticaj na biodiverzitet šireg područja.

#### *Tokovi, režimi rada i način korišćenja prostora*

Funkcionisanje objekta odvija se u skladu sa njegovom namjenom:

- apartmanski smještaj funkcioniše u kontinualnom režimu, prilagođenom turističkoj i sezonskoj dinamici,
- zajednički i servisni prostori funkcionišu u skladu sa potrebama korisnika i upravljanja objektom.

Svi tehnički sistemi projektovani su tako da obezbijede pouzdano funkcionisanje objekta uz minimalan uticaj na životnu sredinu, racionalno korišćenje energije i prirodnih resursa, te poštovanje principa održivog razvoja.

### 3.3. Procjena vrste i količine očekivanih otpadnih materija i emisija koje mogu izazvati zagađivanje vode, vazduha, tla i podzemnog sloja zemljišta, buku i vibracije, svjetlost, toplotu, zračenje

Planirani objekat apartmanskog tipa, realizovan u dvije faze (Faza A i Faza B), ne predstavlja izvor industrijskih ili tehnološki uslovljenih emisija. Očekivane otpadne materije i emisije ograničene su na one koje su karakteristične za objekte turističko–stambene namjene u urbanizovanom području. Njihov obim procjenjuje se kao nizak do umjeren, lokalnog karaktera i u potpunosti kontrolisan primjenom važećih tehničkih i ekoloških propisa.

#### *Otpadne vode*

Tokom faze korišćenja objekta nastaju isključivo sanitarne otpadne vode, koje potiču iz:

- apartmanskih jedinica,
- zajedničkih sanitarnih prostora,
- pomoćnih i servisnih prostorija.

Količina otpadnih voda zavisi od broja korisnika objekta i odgovara uobičajenim normativima potrošnje vode za ovu vrstu smještajnih kapaciteta. Sve otpadne vode odvođe se zatvorenim kanalizacionim sistemom i priključuju na postojeću gradsku kanalizacionu mrežu, u skladu sa uslovima nadležnog komunalnog preduzeća. S obzirom na to da u objektu ne postoje tehnološki procesi, ne očekuje se pojava opasnih, tehnoloških ili zagađujućih otpadnih voda.

#### *Emisije u vazduh*

U fazi eksploatacije objekta ne postoje izvori industrijskih emisija u vazduh. Očekivane emisije ograničene su na:

- emisije iz drumskog saobraćaja vozila korisnika i posjetilaca objekta,
- minimalne emisije iz sistema grijanja, hlađenja i ventilacije,
- zanemarljive difuzne emisije iz pomoćnih tehničkih sistema.

Tokom faze izgradnje mogu se javiti privremene emisije prašine i izduvnih gasova građevinske mehanizacije, koje su kratkotrajnog karaktera i ublažavaju se primjenom standardnih mjera, kao što su orošavanje radnih površina, pravilno rukovanje materijalima i redovno održavanje mehanizacije.

### *Buka i vibracije*

U fazi korišćenja objekta očekuje se prisustvo buke karakteristične za apartmanske i stambene objekte, a koja potiče od:

- aktivnosti korisnika apartmana,
- saobraćaja u mirovanju i manevrisanja vozila u garažnim prostorima,
- rada tehničkih sistema i kućnih uređaja.

Nivoi buke i vibracija procjenjuju se kao niski i ostaju u granicama dozvoljenih vrijednosti propisanih za urbane zone. Ne očekuju se vibracije koje bi mogle negativno uticati na stabilnost objekta ili okolne strukture.

### *Svjetlosno zagađenje*

Objekat ne predstavlja značajan izvor svjetlosnog zagađenja. Spoljašnja rasvjeta projektovana je u skladu sa principima racionalne i energetske efikasne rasvjeteljenja, i podrazumijeva:

- usmjereno osvjetljenje pješačkih, kolskih i ulaznih zona,
- ograničavanje rasipanja svjetlosti van obuhvata parcele,
- primjenu LED rasvjetnih tijela niske potrošnje.

Ovakav koncept osvjetljenja minimizira negativne efekte na okolni prostor i korisnike.

### *Toplotno i elektromagnetno zračenje*

Toplotne i elektromagnetne emisije ograničene su na nivoe tipične za objekte ove namjene. Ne postoje posebni izvori toplote ili elektromagnetnog zračenja koji bi mogli imati značajan uticaj van neposredne zone objekta. Svi sistemi i instalacije biće projektovani i izvedeni u skladu sa važećim tehničkim, bezbjednosnim i zdravstvenim standardima.

### *Uticaj na tlo i podzemne slojeve*

Tokom faze eksploatacije ne očekuje se ispuštanje zagađujućih materija u tlo niti negativan uticaj na podzemne slojeve zemljišta. Sistem odvodnje projektovan je kao zatvoren, čime se obezbjeđuje siguran transport sanitarnih otpadnih voda do gradske kanalizacije i eliminiše rizik od infiltracije u zemljište.

Korišćenje zemljišta ograničeno je na obuhvat građevinske parcele i u skladu je sa planiranom namjenom prostora, bez ugrožavanja kvaliteta tla i podzemnih voda.

### 3.4. Procjena vrste i količine proizvedenog otpada tokom izgradnje i funkcionisanja projekta

#### **Otpad tokom izgradnje**

Faza izgradnje planiranog apartmanskog objekta predstavlja period u kojem se očekuje nastanak najvećih količina otpada, tipičnih za građevinske radove objekata ove veličine i namjene. Očekivani tokovi otpada obuhvataju građevinski, zemljani, ambalažni, metalni i komunalni otpad koji nastaje usljed angažovanja radnika na gradilištu.

Građevinski otpad obuhvata ostatke betona, armirano-betonskih elemenata, maltera, opeke, keramike, oplata, drvene ambalaže i paleta, kao i manje količine metala. Zemljani materijal nastaje tokom iskopnih radova za podzemne etaže i temeljenje objekta, pri čemu se dio materijala može iskoristiti za nivelaciju i uređenje terena, a višak se zbrinjava u skladu sa propisima.

Ambalažni otpad potiče od pakovanja građevinskih materijala (folije, karton, plastika), dok se metalni otpad javlja u ograničenim količinama tokom obrade armature i drugih metalnih elemenata. Komunalni otpad generišu zaposleni na gradilištu i on je količinski zanemarljiv u odnosu na građevinski otpad.

Sav otpad nastao tokom izgradnje biće privremeno skladišten na unaprijed definisanim, jasno obilježenim i tehnički obezbijeđenim površinama u okviru gradilišta, uz primjenu mjera za sprječavanje rasipanja, zagađenja tla i nekontrolisanog odlaganja. Nakon privremenog skladištenja, otpad će preuzimati ovlašćeni operateri za upravljanje otpadom, koji obezbjeđuju transport i zbrinjavanje u skladu sa važećim Zakonom o upravljanju otpadom i podzakonskim aktima.

#### **Otpad tokom eksploatacije objekta**

U fazi funkcionisanja apartmanskog objekta nastaju isključivo uobičajene vrste komunalnog i posrednog otpada, karakteristične za objekte turističko–stambene namjene. Struktura i količina otpada zavise od broja korisnika apartmana i intenziteta korišćenja objekta, uz moguće sezonske oscilacije tokom turističke sezone.

Komunalni otpad obuhvata:

- miješani kućni otpad,
- papir i karton,
- plastiku,
- staklo,
- biootpad.

U okviru objekta obezbijediće se adekvatne posude za selektivno prikupljanje otpada, u skladu sa važećim komunalnim propisima. Odvoz i dalje zbrinjavanje otpada vršiće nadležno komunalno preduzeće prema utvrđenom planu i dinamici.

Povremeno, u okviru zajedničkih prostora i administrativnog dijela objekta, može nastati manja količina ambalažnog i elektronskog otpada (npr. zamjena opreme), koji se zbrinjava putem ovlašćenih operatera, u skladu sa posebnim procedurama za ove tokove otpada.

Otpad nastao tokom redovnog održavanja objekta (manje sanacije, zamjena instalacionih elemenata, sitni građevinski zahvati) ima zanemarljiv obim i zbrinjava se na isti način kao i građevinski otpad iz faze izgradnje, preko ovlašćenih subjekata za upravljanje otpadom.



## 4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Za predmetni projekat **apartmanskog bloka sa podzemnim etažama**, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom i Pravilnikom o sadržini elaborata procjene uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 19/19), izvršena je analiza vrsta, intenziteta i vjerovatnoće mogućih uticaja na životnu sredinu, sagledanih kroz fazu izgradnje i fazu funkcionisanja objekta.

### 4.1. Veličina i prostor na koji projekat ima uticaj

Planirani apartmanski blok realizuje se unutar definisane urbanističke parcele u okviru izgrađene i infrastrukturno opremljene gradske zone. Lokacija pripada urbanom ambijentu sa pretežno stambenom i turističko-ugostiteljskom namjenom, razvijenom komunalnom i saobraćajnom infrastrukturom i jasno propisanim urbanističko-tehničkim uslovima.

Prostorni uticaj projekta primarno je ograničen na predmetnu parcelu i neposredno okruženje. S obzirom na gabarit objekta i njegovu apartmansku namjenu, određeni uticaji se reflektuju i na širi urbani kontekst, naročito u pogledu:

- vizuelnog identiteta prostora,
- saobraćajnih tokova i pristupa objektu,
- opterećenja komunalne infrastrukture,
- sezonskih oscilacija broja korisnika.

Uticaji su u skladu sa planskim opredjeljenjem lokacije i predviđenim kapacitetima prostora.

### 4.2. Priroda uticaja

#### **Uticaji na kvalitet vazduha**

*Tokom izgradnje:*

- privremeno povećanje emisija prašine usljed zemljanih i građevinskih radova,
- emisije izduvnih gasova građevinske mehanizacije i transportnih vozila,
- lokalni i vremenski ograničeni porast koncentracije suspendovanih čestica.

*Tokom funkcionisanja:*

- povremeno povećanje emisija povezano sa dolaskom i odlaskom korisnika apartmana,
- emisije ograničene na saobraćaj i tehničke sisteme objekta,
- sistemi ventilacije projektovani u skladu sa važećim standardima.

Ne očekuju se trajni ili značajni negativni uticaji na kvalitet vazduha.

### ***Uticaji na vode***

Objekat će biti priključen na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

**U fazi izgradnje** postoji privremeni rizik od zagađenja voda usljed:

- manipulacije građevinskim materijalom,
- izvođenja betonskih radova,
- rukovanja gorivima i tehničkim tečnostima.

Primjenom standardnih mjera zaštite (kontrolisano skladištenje, sprječavanje isticanja, pravilno odvođenje atmosferskih voda) rizici se svode na minimum.

**U fazi funkcionisanja** ne očekuju se negativni uticaji na površinske i podzemne vode, s obzirom na urbani karakter lokacije i kontrolisano odvođenje sanitarnih i atmosferskih voda.

### ***Uticaji na zemljište***

- Tokom izgradnje dolazi do privremenog narušavanja površinskog sloja zemljišta,
- Nakon završetka radova teren se stabilizuje i uređuje u skladu sa projektnom dokumentacijom,
- Ne očekuje se trajna degradacija zemljišta jer je lokacija planski namijenjena izgradnji.

### ***Uticaji na biološku raznolikost***

- Lokacija se nalazi u urbanizovanom području bez prirodnih staništa i zaštićenih vrsta,
- Ne nalazi se u zoni ekoloških koridora ili zaštićenih područja,
- Planirano pejzažno i hortikulturno uređenje doprinosi unapređenju urbanog ambijenta.

### ***4.3. Jačina i složenost uticaja***

#### ***Faza izgradnje:***

Uticaji su privremeni i umjerenog intenziteta, a odnose se na:

- buku i vibracije,
- povećano prisustvo građevinske mehanizacije,
- privremeno povećano saobraćajno opterećenje.

Primjenom tehničkih i organizacionih mjera zaštite uticaji se mogu efikasno kontrolisati.

#### ***Faza funkcionisanja:***

Uticaji su niski do umjereni i vezani za:

- sezonske oscilacije broja korisnika apartmana,

- potrošnju vode i energije,
- saobraćaj u periodima povećane popunjenosti.

Pozitivni efekti projekta uključuju:

- unapređenje turističke ponude i urbane funkcionalnosti prostora,
- racionalno korišćenje građevinskog zemljišta,
- uređenje i aktivaciju zapuštenog ili nedovoljno iskorišćenog prostora.

#### 4.4. Vjerovatnoća uticaja

- U fazi izgradnje vjerovatnoća pojave uticaja je visoka, ali vremenski ograničena,
- U fazi funkcionisanja vjerovatnoća značajnih negativnih uticaja je niska do umjerena i zavisi od režima korišćenja objekta i upravljanja apartmanskim kapacitetima.

#### 4.5. Kumulativni uticaji

U kontekstu postojeće i planirane izgradnje u okviru urbanog područja, kumulativni uticaji odnose se na:

- povećanje saobraćajnog opterećenja, naročito u turističkoj sezoni,
- dodatno opterećenje komunalne infrastrukture,
- promjene u vizuelnom identitetu prostora.

Navedeni uticaji su predviđeni važećom planskom dokumentacijom i ocjenjuju se kao prihvatljivi.

#### 4.6. Prekogranična priroda uticaja

Projekat ima isključivo lokalni karakter.

S obzirom na vrstu zahvata i njegovu lokaciju u urbanom području, ne postoji mogućnost nastanka prekograničnih uticaja.

## 5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

### 5.1. Očekivane zagađujuće materije i emisija i proizvodnja otpada

Planirane aktivnosti u fazi izgradnje i eksploatacije apartmanskog bloka generišu određene emisije i vrste otpada, koje su prepoznate kao potencijalni izvori uticaja na životnu sredinu.

#### *Emisije u fazi izgradnje*

Tokom građevinskih radova očekuju se sljedeće vrste zagađenja:

- **Povećane koncentracije prašine** nastale usljed iskopnih aktivnosti, rezanja materijala, manipulacije i transporta građevinskog materijala.
- **Izduvni gasovi** građevinskih mašina i teretnih vozila, koji privremeno doprinose emisijama gasova (CO, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, PM čestice).
- **Moguće emisije u vodu i tlo** usljed eventualnog prosipanja ulja, goriva i hemikalija. Ove emisije su sporadične, kontrolisane i uz odgovarajuće mjere sprječiive.

#### *Emisije u fazi eksploatacije*

U periodu korišćenja objekta očekuju se:

- **komunalne otpadne vode** koje se kontrolišu preko priključenja na gradsku kanalizacionu mrežu,
- **emisije gasova od saobraćaja** u neposrednom okruženju objekta (vozila stanara, dostava, posjetioci), u granicama uobičajenim za urbane zone,
- **minimalne emisije buke** uobičajene za objekte mješovite namjene.

#### *Proizvodnja otpada u fazi izgradnje*

Tokom radova biće generisane sljedeće vrste otpada:

- građevinski otpad (šut, beton, cigla),
- ambalažni otpad (drvena, metalna, PVC ambalaža),
- ostaci instalacionog materijala,
- manja količina opasnog otpada (ulja, maziva, kontaminirana zemlja).

Otpad će se privremeno skladištiti u jasno označenim zonama i preuzimati od strane ovlašćenog operatera, uz obaveznu selekciju i zabranu odlaganja na neuređenim lokacijama.

### ***Proizvodnja otpada u fazi eksploatacije objekta***

U ovoj fazi generiše se komunalni otpad, i to:

- **miješani komunalni otpad,**
- **reciklabilni otpad** (plastika, papir, staklo, metal).

Predviđen je prostor za selektivno odlaganje, dok prikupljanje i odvoz obavlja nadležno komunalno preduzeće. Time se eliminiše rizik od zagađenja tla, voda i vazduha.

## **5.2. Korišćenje prirodnih resursa, posebno tla, zemljišta, vode i biodiverziteta**

### ***Korišćenje tla i zemljišta***

Izgradnja objekta podrazumijeva privremenu transformaciju zemljišta u obuhvatu građevinske parcele. Svi radovi odvijaju se u okviru urbanizovane zone, u skladu sa planskom dokumentacijom. Po završetku radova biće izvršena sanacija, nivelacija i uređenje površina.

U fazi eksploatacije neće doći do dodatnog zauzimanja zemljišta, osim redovnog održavanja uređenih površina.

### ***Korišćenje vode***

U fazi izgradnje voda se koristi za:

- pripremu betonskih masa,
- radnu aktivnost na gradilištu,
- orošavanje površina radi smanjenja prašine.

U eksploataciji, objekat će biti priključen na javni vodovodni sistem sa dovoljnim kapacitetom za potrebe stanara i poslovnih prostora. Efikasno korišćenje vode biće obezbijeđeno ugradnjom savremenih sanitarnih uređaja.

### ***Korišćenje energije i resursa***

Objekat će u fazi korišćenja trošiti električnu energiju iz distributivne mreže. Primjena mjera energetske efikasnosti (LED rasvjeta, kvalitetna termoizolacija, efikasni uređaji) smanjuje potrošnju energije i pritisak na resurse.

### ***Uticaj na biodiverzitet***

S obzirom da se projekat realizuje u potpuno urbanizovanoj zoni, bez prirodnih staništa i vrijednih ekoloških cjelina, očekivani uticaj na biodiverzitet je:



- **lokalan,**
- **ograničen,**
- **bez značajnih negativnih posljedica.**

Planirano hortikulturno uređenje (sadnja drvenastog i žbunastog bilja) ima pozitivan efekat na mikroklimu, smanjenje prašine i poboljšanje ambijentalnih vrijednosti.

## 6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Radi očuvanja kvaliteta životne sredine tokom izgradnje i eksploatacije apartmanskog bloka, definisane su mjere zaštite koje obuhvataju sve faze realizacije projekta: **izgradnju, funkcionisanje objekta i postupanje u slučaju akcidentnih situacija**. Mjere su usklađene sa važećim propisima, tehničkim standardima i dobrim praksama upravljanja gradilištem.

***Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokove za njihovo sprovođenje***

Zaštita životne sredine podrazumijeva trajnu zaštitu vrijednih prirodnih i stvorenih vrijednosti u cilju očuvanja i unapređenja kvaliteta životne sredine na teritoriji projekta i širem okruženju.

Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 75/18) propisana je obaveza da se uz Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu detaljno predvide mjere za sprječavanje, smanjenje ili ublažavanje negativnih uticaja projekta. Takođe, članom 10 Pravilnika o bližem sadržaju elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 19/19) precizirano je koje se mjere planiraju i sprovode u fazi izvođenja radova, korišćenja objekta, kao i u slučaju incidenata ili prirodnih nepogoda.

U cilju zaštite životne sredine neophodno je pridržavati se važećih zakonskih propisa i normativa koji obuhvataju oblasti urbane ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite vazduha, voda i zemljišta.

Tehnologija izvođenja radova i upotreba mehanizacije mora biti usklađena sa važećim komunalnim i tehničkim propisima, kako bi se obezbijedilo očuvanje životne sredine i poštovanje sanitarno-higijenskih uslova.

Tokom izvođenja i korišćenja projekta potrebno je pridržavati se važećih zakona u Crnoj Gori, među kojima su naročito:

- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 34/24, 92/24),
- Zakon o uređenju prostora („Sl. list CG“, br. 19/25),
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16, 73/19),
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG“, br. 34/14, 44/18),
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15),
- Zakon o vodama („Sl. list CG“, br. 27/07, 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18).

Navedeni zakoni i pripadajući podzakonski akti definišu obavezu primjene mjera zaštite ljudi, imovine i životne sredine u svim fazama realizacije projekta.

- Osnovne mjere zaštite obuhvataju:
- poštovanje svih važećih zakonskih i tehničkih propisa u fazi projektovanja i izgradnje objekta;
- primjenu propisanih graničnih vrijednosti emisija u vazduh, vode i u pogledu nivoa buke;
- obezbjeđivanje stručnog nadzora tokom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite.

### ***Mjere zaštite u fazi izgradnje***

#### *Ograničenje zone izvođenja radova*

Svi radovi biće realizovani **unutar granica urbanističke parcele**, bez zauzimanja okolnog privatnog ili javnog zemljišta.

Gradilište će biti pravilno ograđeno, označeno i obezbijeđeno, uz postavljanje informativne table i organizaciju sigurnih pristupnih puteva.

Kretanje mehanizacije i operatera biće ograničeno samo na površine planirane za izvođenje radova.

#### *Zaštita zemljišta*

Formiraće se privremene deponije građevinskog materijala i otpada na površinama sa **vodonepropusnom podlogom**, uz kontrolu ispiranja i rasipanja.

Strogo je zabranjeno ispuštanje betonskog mulja, goriva, ulja, maziva i drugih hemikalija na tlo.

Humusni sloj biće pažljivo uklonjen, privremeno deponovan i korišćen za hortikulturno uređenje nakon završetka radova.

#### *Zaštita površinskih i podzemnih voda*

Tokom gradnje spriječiće se ulivanje otpadnih materija u tlo, kišnu kanalizaciju i okolne površine.

Privremeni sanitarni čvorovi biće priključeni na zatvorene rezervoare, a sadržaj će se redovno odvoziti putem ovlašćenih operatera.

Operacije punjenja goriva i održavanja mehanizacije vršiće se na označenim, nepropusnim površinama.

#### *Mjere za smanjenje emisije prašine i gasova*

Prašnjave površine, posebno tokom sušnih dana, redovno će se orošavati.

Rasuti materijali prilikom transporta biće prekriveni ceradama.

Građevinska mehanizacija mora biti tehnički ispravna, uz minimalne emisije izduvnih gasova.

Brzina kretanja vozila na gradilištu biće ograničena radi smanjenja zadržavanja prašine.

### ***Mjere za smanjenje buke***

Radovi će se izvoditi isključivo u dozvoljenim dnevnim terminima.

Najbučnije aktivnosti biće vremenski ograničene i po potrebi praćene mjerenjem buke.

Mašine i oprema moraju imati ispravne sisteme za prigušenje buke.

### ***Zbrinjavanje građevinskog otpada***

Građevinski, inertni, ambalažni i ostali otpad biće **selektivno prikupljan** i odlagan na privremeno uređene lokacije.

Otpad se zatim transportuje ovlašćenim operaterima, u skladu sa propisima o upravljanju otpadom.

Strogo je zabranjeno odlaganje otpada na okolno zemljište, u vodotokove ili neuređene površine.

### ***Zaštita privremenih instalacija***

Privremene elektroenergetske i vodovodne instalacije biće izvedene u skladu sa propisanim tehničkim standardima.

Fekalne vode iz privremenih objekata prikupljaće se u zatvorenim posudama i zbrinjavati na kontrolisan način.

Instalacije će se redovno kontrolisati radi sprječavanja akcidenata.

### ***Mjere zaštite u fazi funkcionisanja objekta***

#### ***Upravljanje otpadnim vodama***

Objekat će biti priključen na gradsku kanalizacionu mrežu u skladu sa tehničkim uslovima nadležnog preduzeća.

Redovnim održavanjem instalacija spriječiće se rizik od izlivanja i zagađenja podzemnih voda.

Moguće kvarove treba prijaviti i sanirati bez odlaganja.

#### ***Vodovodne instalacije i racionalna potrošnja vode***

Predviđena je upotreba savremenih štedljivih baterija, vodokotlića sa dvostrukim ispiranjem i sistema za kontrolu curenja.

Obezbijediće se periodične kontrole instalacija radi smanjenja gubitaka vode.

Preporučuje se edukacija korisnika o racionalnoj potrošnji.

#### ***Upravljanje komunalnim otpadom***

Biće obezbijeđeni kontejneri za **selekciju otpada** (papir, plastika, metal, staklo i miješani komunalni otpad).

Odvoz otpada obavljaće nadležno komunalno preduzeće.

U okviru objekta biće organizovan prostor za privremeno skladištenje otpada.

#### *Energetska efikasnost i elektroenergetski sistem*

- Planirana je primjena energetski efikasnih uređaja, LED rasvjete i senzora pokreta u zajedničkim prostorima.

Obezbijediće se redovno održavanje elektroinstalacija radi smanjenja energetskih gubitaka.

Po potrebi, može se analizirati mogućnost integracije obnovljivih izvora energije (npr. solarni paneli).

#### *Mjere zaštite kvaliteta vazduha u eksploataciji*

Ventilacioni i klimatizacioni sistemi biće redovno servisirani i čišćeni.

Predviđena je upotreba sredstava za čišćenje sa niskim sadržajem isparljivih organskih jedinjenja (VOC).

Objekat neće imati značajne izvore emisija gasova, a doprinos zagađenju biće minimalan.

#### *Kontrola buke*

Tehnička oprema (ventilatori, klimatizacija, sistemi za odvod, agregati) biće instalirana u akustički izolovanim prostorima. Buka u eksploataciji neće prelaziti propisane granične vrijednosti.

#### *Hortikulturno uređenje i održavanje*

Zelene površine biće formirane autohtonim i otpornim biljnim vrstama.

Uspostaviće se sistem racionalnog navodnjavanja sa smanjenom potrošnjom vode.

Hortikulturno uređenje dopriniće zaštiti tla, smanjenju prašine i vizuelnom unapređenju prostora.

#### *Evidencija i kontrola*

Investitor/korisnik vodiće evidenciju o potrošnji vode i energije, količinama otpada i eventualnim incidentnim situacijama.

Podaci se dostavljaju nadležnim institucijama u skladu sa zakonskim obavezama.

#### *Mjere zaštite u slučaju akcidenta*

##### *Plan hitnih intervencija*

Izradiće se i primjenjivati plan postupanja u slučaju akcidenta (požar, puknuće instalacija, prosipanje hemikalija).

Plan će definisati kontakte nadležnih službi, procedure obavještanja i mjere sanacije.

### *Opremljenost objekta*

Objekat će biti opremljen protivpožarnim aparatima, hidrantskom mrežom, sistemima detekcije dima i opremom za prvu intervenciju.

Za slučaj prosipanja tečnosti obezbijediće se setovi za apsorpciju.

### *Postupanje u slučaju havarija*

U slučaju havarije na instalacijama obezbjeđuje se brza intervencija, privremeno isključenje dotoka vode ili struje i hitna sanacija.

U slučaju požara aktivira se sistem dojave, sprovodi evakuacija i primjenjuju propisana sredstva za gašenje.

### *Preventivne kontrole*

Sprovodiće se redovne kontrole tehničke ispravnosti instalacija, opreme i sistema.

Evidencija o pregledima i mjerama biće dostupna nadležnim institucijama.



## 7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu izgradnje predmetnog objekta, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjeva za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu objekta, korišćena je sljedeća:

*Zakonska regulativa:*

- ***Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata*** – objavljen u “Sl. list CG” br. 19/2025
- ***Zakon o životnoj sredini*** – “Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19
- ***Zakon o zaštiti prirode*** – “Sl. list CG” br. 54/16, uz izmjene iz 18/19 i 84/24
- ***Zakon o vodama*** – “Sl. list CG” br. 27/07, i dopune br. 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17
- ***Zakon o zaštiti vazduha*** – “Sl. list CG” br. 25/10, 40/11, 43/15, 73/19 i 84/24
- ***Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini*** – “Sl. list CG” br. 28/11, 01/14 i 02/18
- ***Zakon o upravljanju otpadom*** – “Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24
- ***Zakon o komunalnim djelatnostima*** – “Sl. list CG” br. 55/16, 74/16, 2/18, 66/19, 140/22 i 84/24

*Pravilnici i uredbe*

- ***Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije za elaborat procjene*** – “Sl. list CG” br. 19/19
- ***Pravilnik o graničnim vrijednostima buke...*** – “Sl. list CG” br. 60/11
- ***Pravilnik o načinu praćenja kvaliteta vazduha*** – “Sl. list CG” br. 21/11 i 32/16
- ***Uredba o graničnim vrijednostima emisija iz stacionarnih izvora*** – “Sl. list CG” br. 10/11
- ***Pravilnik o dozvoljenim količinama štetnih materija u zemljištu*** – “Sl. list RCG” br. 18/97
- ***Pravilnik o utvrđivanju statusa površinskih voda*** – “Sl. list CG” br. 25/19
- ***Pravilnik o utvrđivanju statusa podzemnih voda*** – “Sl. list CG” br. 52/19
- ***Pravilnik o klasifikaciji i katalogu otpada*** – “Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16

- **Uredba o skladištenju otpada – “Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15**

*Planska dokumentacija i drugi izvori podataka:*

- Informacije o stanju životne sredine za 2024.godinu; Agencija za zaštitu životne sredine Crne Gore, 2025.g.
- Strateški plan razvoja opštine Budva 2013.-2018., Budva, 2013.
- Strateški plan razvoja Opštine Budva 2024.-2028., Budva 2024.
- [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)
- <https://geoportal.co.me/Geoportal01/#>



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: 06-333/24-3200/6

Podgorica, 02.07.2024. godine

**MARTA BEČIĆ**

**BUDVA**  
**Bečići b.b.**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-3200/6 od 02.07.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata na urbanističkim parcelama **UP 106.13, UP 106.14 i UP 106.15 Blok 106F**, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), opština Budva.



**MINISTAR**  
**Janko Odović**

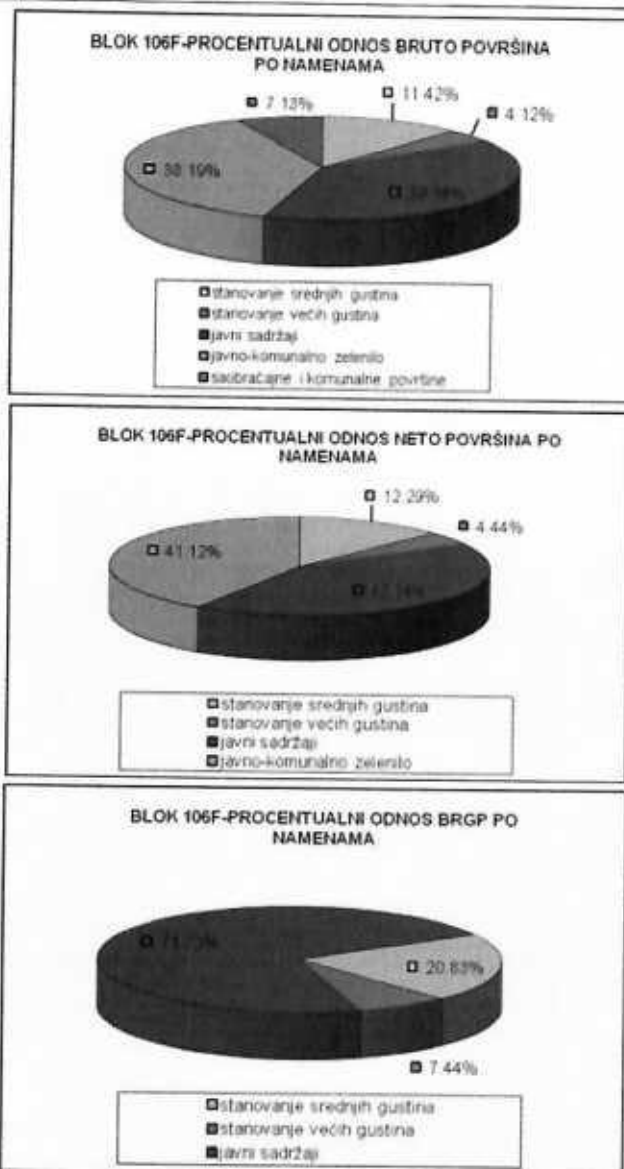
Dostavljeno:

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

| 1.                | Broj: 06-333/24-3200/6<br>Podgorica, 02.07.2024. godine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  <div>Crna Gora<br/>Ministarstvo prostornog<br/>planiranja, urbanizma i<br/>državne imovine</div> |                |                 |                   |                                   |                |                                     |                |                                  |                |                                                     |                |                                                                         |                |                   |                |                             |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-----------------------------|--|----------------------------------|--|----------------|---|----------------|---|----------------|---|----------------|---|----------------|---|----------------|---|----------------|---|----------------|---|-------------------|--|----------|------|------|---------|-------|---------|------|------|------|----------|-------|------|------|----------|-------|---------|------|------------------|--|----------|------|------|---------|-------|---------|------|------|------|----------|-------|------|------|----------|-------|------|------|------|--|----------|------|------|----------|-------|---------|------|------|------|----------|-------|------|------|------|------|------|------|
| 2.                | Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Bečić Marte iz Budve, izdaje:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                    |                |                 |                   |                                   |                |                                     |                |                                  |                |                                                     |                |                                                                         |                |                   |                |                             |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
| 3.                | URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE<br>za izradu tehničke dokumentacije                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                    |                |                 |                   |                                   |                |                                     |                |                                  |                |                                                     |                |                                                                         |                |                   |                |                             |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
| 4.                | za građenje objekata na urbanističkim parcelama <b>UP 106.13, UP 106.14 i UP 106.15 Blok 106F</b> , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 01/09), opština Budva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                    |                |                 |                   |                                   |                |                                     |                |                                  |                |                                                     |                |                                                                         |                |                   |                |                             |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
| 5.                | PODNOŠILAC ZAHTJEVA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | BEČIĆ MARTA                                                                                                                                                                        |                |                 |                   |                                   |                |                                     |                |                                  |                |                                                     |                |                                                                         |                |                   |                |                             |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
| 6.                | POSTOJEĆE STANJE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                    |                |                 |                   |                                   |                |                                     |                |                                  |                |                                                     |                |                                                                         |                |                   |                |                             |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
|                   | Prema grafičkom prilogu br.1.0 – „Ažurirana katastarsko-topografska podloga sa granicom plana“, na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                    |                |                 |                   |                                   |                |                                     |                |                                  |                |                                                     |                |                                                                         |                |                   |                |                             |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
| 7.                | PLANIRANO STANJE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                    |                |                 |                   |                                   |                |                                     |                |                                  |                |                                                     |                |                                                                         |                |                   |                |                             |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
| 7.1.              | Namjena parcele odnosno lokacije                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                    |                |                 |                   |                                   |                |                                     |                |                                  |                |                                                     |                |                                                                         |                |                   |                |                             |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
|                   | UP 106.13, UP 106.14 i UP 106.15 se nalaze u Bloku 106F, u okviru površina za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport (škole, spec.škole, dječije ustanove, zdravstvo, sport i rekreacija).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                    |                |                 |                   |                                   |                |                                     |                |                                  |                |                                                     |                |                                                                         |                |                   |                |                             |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
|                   | <div> Površine za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport (škole, spec.škole, dečije ustanove, zdravstvo, sport i rekreacija itd.)</div> <b>KVART 9 –BLOK 106 A, 106B, 106C, 106D, 106E, 106F, 108A, 108B, 109</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                    |                |                 |                   |                                   |                |                                     |                |                                  |                |                                                     |                |                                                                         |                |                   |                |                             |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
|                   | <table><tr><th rowspan="2">BLOK<br/>106F</th><th rowspan="2">br.<br/>lokalit.</th><th rowspan="2">površina<br/>bloka</th><th colspan="2">stanovanje manjih<br/>gustina (S1)</th><th colspan="2">stanovanje srednjih<br/>gustina (S2)</th><th colspan="2">stanovanje većih<br/>gustina (S3)</th><th colspan="2">turistička zona<br/>(turistička naselja i<br/>hoteli)</th><th colspan="2">javni sadržaji<br/>(administracija,<br/>poslovanje,<br/>kultura,zdravstvo)</th><th colspan="2">privatna zelenilo</th><th colspan="2">javno-komunalno<br/>zelenilo</th><th colspan="2">posredna i<br/>komunalna površine</th></tr><tr><th>m<sup>2</sup></th><th>%</th><th>m<sup>2</sup></th><th>%</th><th>m<sup>2</sup></th><th>%</th><th>m<sup>2</sup></th><th>%</th><th>m<sup>2</sup></th><th>%</th><th>m<sup>2</sup></th><th>%</th><th>m<sup>2</sup></th><th>%</th><th>m<sup>2</sup></th><th>%</th></tr><tr><td colspan="2">BRUTO<br/>površine</td><td>78454.01</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>3243.26</td><td>11.42</td><td>1171.17</td><td>4.12</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>11117.03</td><td>38.14</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>10442.51</td><td>38.19</td><td>2024.05</td><td>7.13</td></tr><tr><td colspan="2">NETO<br/>površine</td><td>76079.96</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>3243.26</td><td>12.29</td><td>1171.17</td><td>4.44</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>11117.03</td><td>42.14</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>10442.51</td><td>41.12</td><td>0.00</td><td>0.00</td></tr><tr><td colspan="2">BROP</td><td>80947.55</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>80947.55</td><td>20.83</td><td>4534.50</td><td>7.44</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>80947.55</td><td>71.73</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td></tr></table> |                                                                                                                                                                                    | BLOK<br>106F   | br.<br>lokalit. | površina<br>bloka | stanovanje manjih<br>gustina (S1) |                | stanovanje srednjih<br>gustina (S2) |                | stanovanje većih<br>gustina (S3) |                | turistička zona<br>(turistička naselja i<br>hoteli) |                | javni sadržaji<br>(administracija,<br>poslovanje,<br>kultura,zdravstvo) |                | privatna zelenilo |                | javno-komunalno<br>zelenilo |  | posredna i<br>komunalna površine |  | m <sup>2</sup> | % | m <sup>2</sup> | % | m <sup>2</sup> | % | m <sup>2</sup> | % | m <sup>2</sup> | % | m <sup>2</sup> | % | m <sup>2</sup> | % | m <sup>2</sup> | % | BRUTO<br>površine |  | 78454.01 | 0.00 | 0.00 | 3243.26 | 11.42 | 1171.17 | 4.12 | 0.00 | 0.00 | 11117.03 | 38.14 | 0.00 | 0.00 | 10442.51 | 38.19 | 2024.05 | 7.13 | NETO<br>površine |  | 76079.96 | 0.00 | 0.00 | 3243.26 | 12.29 | 1171.17 | 4.44 | 0.00 | 0.00 | 11117.03 | 42.14 | 0.00 | 0.00 | 10442.51 | 41.12 | 0.00 | 0.00 | BROP |  | 80947.55 | 0.00 | 0.00 | 80947.55 | 20.83 | 4534.50 | 7.44 | 0.00 | 0.00 | 80947.55 | 71.73 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| BLOK<br>106F      | br.<br>lokalit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | površina<br>bloka                                                                                                                                                                  |                |                 |                   | stanovanje manjih<br>gustina (S1) |                | stanovanje srednjih<br>gustina (S2) |                | stanovanje većih<br>gustina (S3) |                | turistička zona<br>(turistička naselja i<br>hoteli) |                | javni sadržaji<br>(administracija,<br>poslovanje,<br>kultura,zdravstvo) |                | privatna zelenilo |                | javno-komunalno<br>zelenilo |  | posredna i<br>komunalna površine |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                    | m <sup>2</sup> | %               | m <sup>2</sup>    | %                                 | m <sup>2</sup> | %                                   | m <sup>2</sup> | %                                | m <sup>2</sup> | %                                                   | m <sup>2</sup> | %                                                                       | m <sup>2</sup> | %                 | m <sup>2</sup> | %                           |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
| BRUTO<br>površine |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 78454.01                                                                                                                                                                           | 0.00           | 0.00            | 3243.26           | 11.42                             | 1171.17        | 4.12                                | 0.00           | 0.00                             | 11117.03       | 38.14                                               | 0.00           | 0.00                                                                    | 10442.51       | 38.19             | 2024.05        | 7.13                        |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
| NETO<br>površine  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 76079.96                                                                                                                                                                           | 0.00           | 0.00            | 3243.26           | 12.29                             | 1171.17        | 4.44                                | 0.00           | 0.00                             | 11117.03       | 42.14                                               | 0.00           | 0.00                                                                    | 10442.51       | 41.12             | 0.00           | 0.00                        |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |
| BROP              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 80947.55                                                                                                                                                                           | 0.00           | 0.00            | 80947.55          | 20.83                             | 4534.50        | 7.44                                | 0.00           | 0.00                             | 80947.55       | 71.73                                               | 0.00           | 0.00                                                                    | 0.00           | 0.00              | 0.00           | 0.00                        |  |                                  |  |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |                   |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |         |      |                  |  |          |      |      |         |       |         |      |      |      |          |       |      |      |          |       |      |      |      |  |          |      |      |          |       |         |      |      |      |          |       |      |      |      |      |      |      |





## 7.2. Pravila parcelacije

**UP 106.13 Blok 106F** sastoji se od djelova kat.parcela br. 127 i 128 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“.

**UP 106.14 Blok 106F** sastoji se od dijela kat.parcele br. 127 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“.

**UP 106.15 Blok 106F** sastoji se od kat.parcela br. 126 i 92/2 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu br. 7.0 – „Nacrt parcelacije“.

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.

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7.3. | <p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p style="text-align: center;"><b>OPŠTI USLOVI GRAĐENJA</b></p> <p><b>Osnovni uslovi</b></p> <p>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 fiksiran, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.</p> <p>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.</p> <p>Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.) .</p> <p>Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.</p> <p>Nije dozvoljena izgradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- u zoni između građevinske i regulacione linije,</li> <li>- na zemljištu namjenjenom za javne kolske i pješačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine</li> <li>- na prostoru gde bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije – susjeda ili sigurnost susjednih zgrada</li> </ul> <p><b>Postavljanje objekata u odnosu na javne površine</b></p> <p>Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje” i „Nivelaciono rešenje”.</p> <p>Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.</p> <p>Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.</p> |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>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.</p> <p>Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.</p> <p>Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.</p> <p><b>Postavljanje objekata u odnosu na susjedne parcele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvidjeti otvore</li> <li>- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost susjeda. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Građevinska bočna regulacija prema susjedu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.</li> <li>- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija</li> <li>- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima – udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta</li> <li>• Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja: <ul style="list-style-type: none"> <li>- odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima</li> <li>- odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).</li> <li>•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).</li> </ul> </li></ul> |
| 8. | <p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p><b>Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika</b></p> <p>Obezbjedeње prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



- 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 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 objekta 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.

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.

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.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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 i 32/11)



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Pravilnici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plate za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)</li> <li>- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)</li> <li>- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)</li> <li>- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)</li> </ul> <p>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.</p> <p>Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p> <p><b>Mjere zaštite na radu</b></p> <p>Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> |
| 9. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p><b>Zaštita zemljišta</b></p> <p>Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se mjerama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamjenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



- 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 mjera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mjera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

#### **Zaštita vazduha**

Zaštita vazduha na prostoru DUP-a sprovodiće se kao integralni dio strategije, uslova i mreže monitoringa i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.

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

- Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;
- Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;
- Preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u blokovima i zonama sa osjetljivim i povredljivim 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 procjene uticaja prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05).

#### **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 („Sl. list RCG”, br. 80/05).

#### **Obavezne mjere zaštite voda:**

-Pri realizaciji planiranih namjena (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;



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>-Svi planirani objekti moraju obezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman);</p> <p>-Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje, prenamene, ili bilo kakve intervencije u prosotoru u obavezi su da izgrade uređaj za tretman otpadnih voda,</p> <p>- Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent („Sl. list RCG“, br. 10/97, 21/97).</p> <p><b>Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrijednosti</b></p> <p>Planirana namjena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrednosti područja Bečića.</p> <p>U cilju očuvanjaorskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću.</p> <p>Planom su predviđene mjere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrijednost.</p> <p><b>Zaštita od buke</b></p> <p>Zaštita od pojave prekomjerne buke planirana je valorizovanjem blokova.</p> <p>Biološke i tehničke mere zaštite sprovodiće se, prije svega u zoni magistralnog puta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;</li> <li>• Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);</li> <li>• Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;</li> <li>• Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zastorom za očekivano saobraćajno opterećenje;</li> <li>• 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).</li> </ul> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-2166/2 od 26.06.2024. godine.</b></p> |
| 10. | <p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p>- Planiranim intervencijama predvideti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamjensko korišćenje planirati u zonama koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škole.</p> <p>- Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dječije ustanove, objekte uprave i kulture, oko vjerskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rješavati vizuelne konflikte sa susjednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke.</p> <p>- U novim pješačkim zonama predvideti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rješenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima sjenke.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 11. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p><b>Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:</b><br/> Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasljeđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;<br/> Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasljeđa i mogućnost njihove primjene u ovom okruženju;<br/> Aktivnosti koje predstavljaju pretnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su:<br/> 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;<br/> 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.).<br/> 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 podrazumjeva sljedeće mjere:</b><br/> Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finasira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gdje se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze;<br/> 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 građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> |
| 12. | <p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------------------------------|
|                        | Neophodno je obezbjediti 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 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima. |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| 13.                    | <b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|                        | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| 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).                                                                                                                                                                                                   |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|                        | <b>Akt Sekretarijata za privredu Opštine Budva, broj UPI-13-319/24-263/2 od 06.06.2024. godine.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| 16.                    | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|                        | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| 17.                    | <b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| 17.1                   | <b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|                        | Potrebno jednovremeno opterećenje za stambene objekte kao i podaci o potrebnom specifičnom opterećenju za pojedine vrste objekata dati su u tabeli br.2:<br>TABELA br. 2                                                                                                                                                                                                                                            |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|                        | <table border="1"> <tr> <td>objekti ugostiteljstva</td><td>80-150 NJ/m<sup>2</sup> neto površine</td></tr> <tr> <td>objekti poslovanja</td><td>80-120 NJ/m<sup>2</sup> neto površine</td></tr> <tr> <td>škole i dečje ustanove</td><td>60-80 NJ/m<sup>2</sup> neto površine</td></tr> <tr> <td>ostale namene</td><td>30-120 NJ/m<sup>2</sup> neto površine</td></tr> </table>                                       | objekti ugostiteljstva | 80-150 NJ/m <sup>2</sup> neto površine | objekti poslovanja | 80-120 NJ/m <sup>2</sup> neto površine | škole i dečje ustanove | 60-80 NJ/m <sup>2</sup> neto površine | ostale namene | 30-120 NJ/m <sup>2</sup> neto površine |
| objekti ugostiteljstva | 80-150 NJ/m <sup>2</sup> neto površine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| objekti poslovanja     | 80-120 NJ/m <sup>2</sup> neto površine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| škole i dečje ustanove | 60-80 NJ/m <sup>2</sup> neto površine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| ostale namene          | 30-120 NJ/m <sup>2</sup> neto površine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|                        | 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>               |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|                        | Prema grafičkom prilogu br. 14 – <i>Infrastruktura rješenja, Elektroenergetska mreža i postrojenja</i> i prema uslovima nadležnog organa                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17.2 | <p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 13 – „Vodovod i kanalizacija“.</p> <p><b>Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 01-3870/2 od 06.06.2024. godine.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 17.3 | <p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.</p> <p>Prema grafičkom prilogu broj 12 – „Plan saobraćaja“ i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p><b>Akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, broj 07-341/24-1240/2 od 22.06.2024. godine.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 17.4 | <p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)</li> <li>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)</li> <li>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)</li> </ul> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul> |
| 18.  | <p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                         |                                  |                        |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| 19.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA                                   |                                  |                        |                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | /                                                                       |                                  |                        |                        |
| 20.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE  |                                  |                        |                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Oznaka urbanističke parcele                                             | UP 106.13<br>Blok 106F           | UP 106.14<br>Blok 106F | UP 106.15<br>Blok 106F |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Površina urbanističke parcele m <sup>2</sup>                            | 395,27                           | 613,47                 | 539,75                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Maksimalni indeks zauzetosti                                            | 0,43                             | 0,60                   | 0,60                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Maksimalni indeks izgrađenosti                                          | 1,73                             | 2,40                   | 2,40                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Maksimalna površina pod objektima m <sup>2</sup>                        | 170,85                           | 378,82                 | 353,85                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP) m <sup>2</sup> | 683,40                           | 1515,53                | 1295,40                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Maksimalna spratnost objekata                                           | P+3                              | P+3                    | P+3                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Slobodne (neizgrađene) površine m <sup>2</sup>                          | 224,42                           | 252,59                 | 215,90                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Minimalan broj parking mjesta                                           | 1                                | 1                      | 1                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Korisna površina m <sup>2</sup>                                         | 399,11                           | 885,07                 | 756,51                 |
| Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                         |                                  |                        |                        |
| Parkiranje treba rješavati u okviru parcela. Zone za smještaj vozila date u grafičkom prilogu, ove zone podrazumijevaju prostor za smještaj vozila na površinskim parkinzima i u podzemnim garažama. Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje, na jedno parking mesto po djelatnostima iznose: |                                                                         |                                  |                        |                        |
| KAPACITETI PARKING MESTA<br>KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                         |                                  |                        |                        |
| NAMENA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         | 1 PARKING MESTO                  |                        |                        |
| trgovina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                         | 50m2 prodajnog prostora          |                        |                        |
| administrativno-poslovni objekti                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                         | 80m2 neto etažne površine        |                        |                        |
| ugostiteljski objekti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                         | 2 postavljena stola sa 4 stolice |                        |                        |
| hoteli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         | 2 apartmana                      |                        |                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                         | 6 soba                           |                        |                        |
| JAVNE SLUŽBE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                         |                                  |                        |                        |
| NAMENA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         | 1 PARKING MESTO                  |                        |                        |
| uprava i administracija                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                         | 80m2 neto etažne površine        |                        |                        |
| decije ustanove i škole                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                         | 125m2 bruto površine             |                        |                        |
| bioskopi, dvorane                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                         | 20 stolica                       |                        |                        |
| bolnice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                         | 6 bolesničkih postelja           |                        |                        |
| sportske dvorane,stadioni,sportski tereni                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                         | 15 gledalaca                     |                        |                        |
| STANOVANJE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                  |                        |                        |
| NAMENA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         | 1 PARKING MESTO                  |                        |                        |
| stambeni objekti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                         | 80m2 neto etažne površine        |                        |                        |



Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

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

### **SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA**

#### **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 doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-naseljskog ambijenta.

#### **Principi oblikovanja**

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

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

#### **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 ljetnjem 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° 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 dijelova 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 izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove.

### USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.

Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svjetskom nivou.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svijetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orijentisanim svijetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou

Usklađivanje djelova u cjelinu

Komponovanje arhitektonskih objekata i cjeline.

**1.0. Formiranje siluete grada** je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada Budve i naselja Bečići (pojedinačno i celovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog svijeta.



Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.

U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa

- Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da prevladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera
- Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera
- Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečiće) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura

Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužnog pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije

- Bočne - ivične djelove kao vid obilježavanja zaokružene cjeline
- Centralni dio kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

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

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

**Otvoreni prostori** svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogućiti sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.

**Izgrađeni ambijent** treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu cjelinu.

**3.0. Komponovanje arhitektonike objekata** – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sljedeće vidove komponovanja:

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

**Komponovanje volumetrije** zahtjeva uspostavljanje jasnih pravila:



- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i dijelove objekata koji se nalaze na istaknutim mjestima (ugao, raskršće)
- Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta
- Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata

**Komponovanje arhitektonike po visini** treba da bude usmjereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpusa“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodaan i pristupačan“.
- Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smestaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.
- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

**Komponovanje po dužini** zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih delova objekta u celinu i okruženje

To zahtjeva:

- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije
- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta
- Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture
- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata
- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na cjelinu i na ostale dijelove
- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata
- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih dijelova, odnosno promjenom ritma ili vidova oblikovanja.

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

Savremena svjetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredjeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo



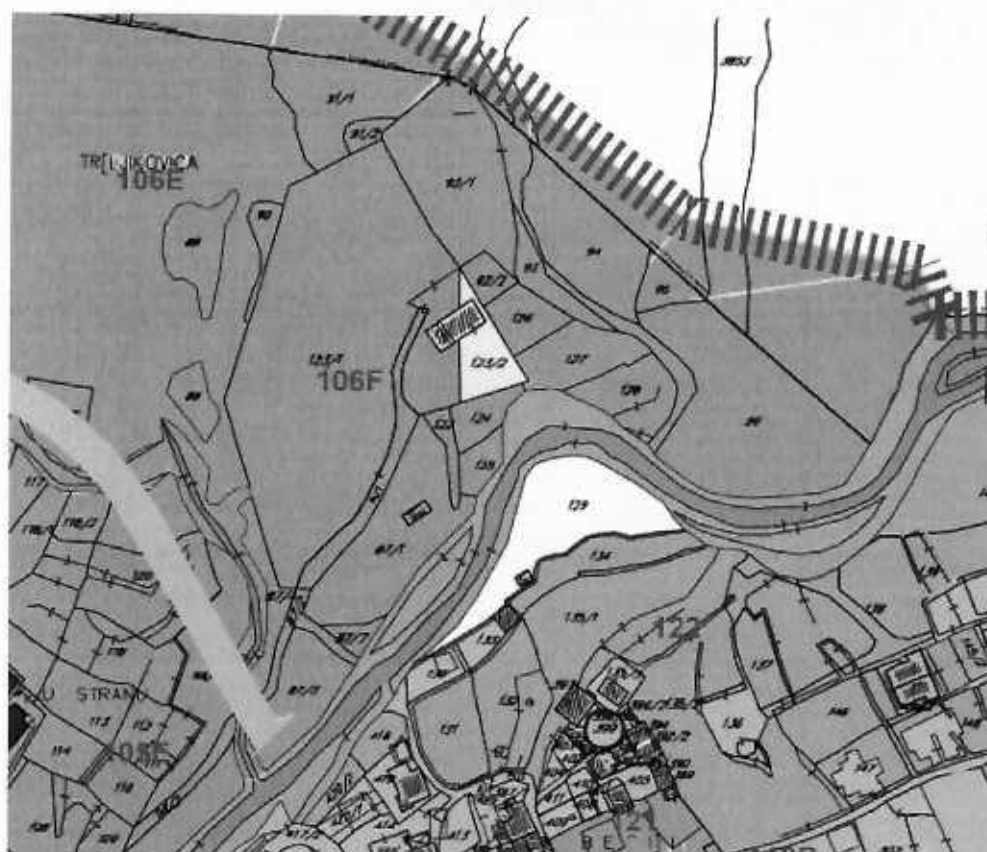
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                      |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>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 primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p> |                                                                                      |
| 21. | <p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktorat za inspekcijske poslove</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |
| 22. | OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Olja Femić<br>Nataša Đuknić                                                          |
| 23. | <b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Olja Femić</b>                                                                    |
|     | <b>M.P.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Potpis ovlašćenog službenog lica</b>                                              |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 24. | <b>PRILOZI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                      |
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-2166/2 od 26.06.2024. godine;</li> <li>- Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 01-3870/2 od 06.06.2024. godine;</li> <li>- Akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, broj 07-341/24-1240/2 od 22.06.2024. godine;</li> <li>- Akt Sekretarijata za privredu Opštine Budva, broj UPI-13-319/24-263/2 od 06.06.2024. godine.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                      |



1.0 AŽURIRANA KATASTARSKO  
-TOPOGRAFSKA PODLOGA SA  
GRANICOM PLANA

R 1:1000





## 2.1. POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM PLANA

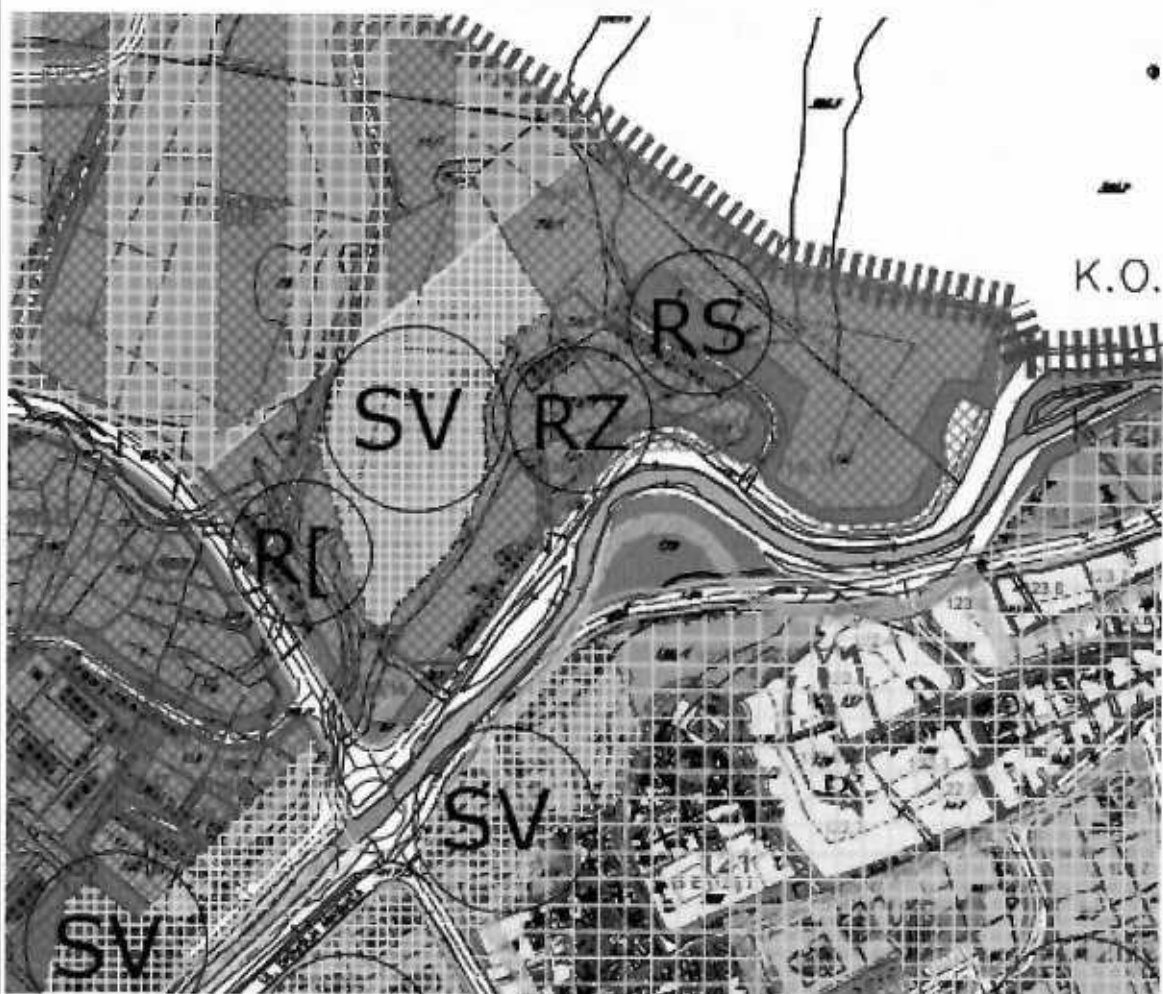
R 1:1000

### FUNKCIONALNA STRUKTURA

- ☐ AUTO KAMP
- ☐ TURISTIČKI KOMPLEKS
- ☐ HOTEL
- ☐ HOTELSKI KOMPLEKS
- ☐ SMJEŠTAINI KOMPLEKSI - DOMALIŠTA
- ☐ SMJEŠTAINI KOMPLEKSI - APARTMANI
- ☐ STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA
- ☐ STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA
- ☐ STANOVANJE APARTMANSKO
- ☐ STANOVANJE VIREND
- ☐ CRKVA
- ☐ ČIME
- ☐ ŠUMSKI POJAS U OKVIRU PARCELE
- ☐ MASLINJACI
- ☐ UREDJENE ZELENE PLOŠTINE
- ☐ ZELENE PLOŠTINE HANIZA
- ☐ NEUREĐENE ZELENE PLOŠTINE
- ☐ LETNJA POJORNICA
- ☐ AKVA PARK
- ☐ BAZEN
- ☐ POTOK/REKA
- ☐ SADRŽAJNE PLOŠTINE
- ☐ GRANICA BLOKA
- ☐ GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRRO
- ☐ SPORTSKI TERENI
- ☐ JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE
- ☐ PASADNIK
- ☐ DEČIJE IGRALIŠTE
- ☐ POŠTA
- ☐ KAMP
- ☐ NI/ZGRADENO
- ☐ TRGOVINSKO-GOSTITELJSKI  
OBJEKTI
- ☐ PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI U  
FUNKCIJI STANOVANJA
- ☐ PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI







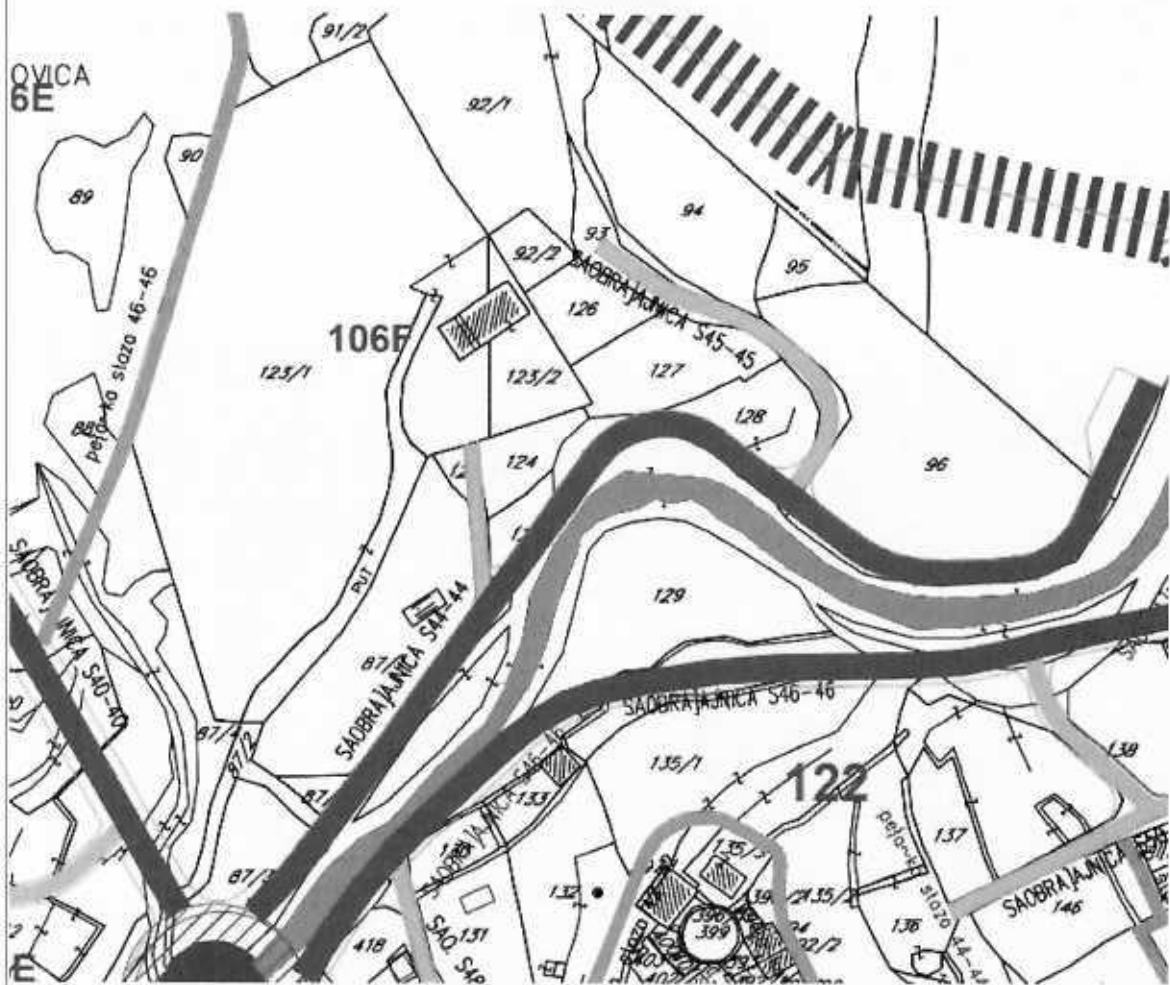
5.0. DETALJNA NAMENA POVRŠINA

R 1 1000









# LEGENDA:

|  |                               |  |                               |
|--|-------------------------------|--|-------------------------------|
|  | GRANICA PLANA                 |  | REKA                          |
|  | GRANICA PTPNI ZA MORSKO DOBRO |  | POTOK                         |
|  | KATASTRSKA PARCELA            |  | MORE                          |
|  | GRANICA PODBLOKIVA            |  | PLAŽA                         |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE  |  | ORIENTACIONA POCILJA PAVARILA |
|  | ČIŠKA BLOKIVA                 |  |                               |
|  | ČIŠKA PODBLOKIVA              |  |                               |
|  | ČIŠKA URBANISTIČKE PARCELE    |  |                               |



## KOLSKI SAOBRAĆAJ

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | NAJSTRAJNA SAOBRAĆAJNA            |
|  | REGIONALNA SAOBRAĆAJNA            |
|  | GRANICA NAJSTRAJNA - OBLASTNA     |
|  | TUNEL                             |
|  | SAMOSTAJNA SAOBRAĆAJNA            |
|  | PROSTUPNA SAOBRAĆAJNA             |
|  | PROSTUPNA INTEGRIRANA SAOBRAĆAJNA |
|  | KRŠĆINA BAKERENICA                |
|  | SAOBRAĆAJ                         |

## PEŠAČKI SAOBRAĆAJ

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | PEŠAČKI STAZE                      |
|  | BEZNAJETE                          |
|  | PEŠAČKI MOSTOVI I PAVARILE         |
|  | ORIENTACIONA POCILJA PAVARILA      |
|  | PROSTUPNA SAOBRAĆAJ                |
|  | NOVOPLAVIRANA NAČESNA JAKNA GARAJA |
|  | UNOSNA PAVARILNA                   |
|  | OSTRJE                             |
|  | MOGUĆ PROSTOR ZA IMBITAJ VOZILA    |

B.D. FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA  
SAOBRAĆAJA SA ZONAMA ZA  
SMIŠTAJ VOZILA

M 1:1000

|         |              |              |
|---------|--------------|--------------|
| 106.137 | 6572961.1700 | 4682730.3800 |
| 106.138 | 6572965.9213 | 4682726.8174 |
| 106.139 | 6572969.6598 | 4682719.1274 |
| 106.140 | 6572968.1790 | 4682712.2551 |
| 106.141 | 6572966.8790 | 4682710.0499 |
| 106.142 | 6572962.2484 | 4682706.7652 |
| 106.143 | 6572957.7790 | 4682707.9268 |
| 106.144 | 6572948.8320 | 4682714.7183 |
| 106.145 | 6572935.4326 | 4682719.1427 |
| 106.146 | 6572929.2215 | 4682718.1626 |
| 106.147 | 6572918.0560 | 4682710.1379 |
| 106.148 | 6572911.7418 | 4682701.4049 |
| 106.149 | 6572900.8657 | 4682686.3624 |
| 106.150 | 6572898.7148 | 4682685.6060 |
| 106.151 | 6572897.2526 | 4682687.3555 |
| 106.152 | 6572895.0107 | 4682712.3067 |
| 106.153 | 6572893.1800 | 4682699.5100 |
| 106.154 | 6572894.6610 | 4682678.4301 |
| 106.155 | 6572867.2724 | 4682640.7415 |
| 106.156 | 6572842.7004 | 4682610.8845 |
| 106.157 | 6572837.2429 | 4682609.2234 |
| 106.158 | 6572851.2000 | 4682640.2800 |
| 106.159 | 6572845.8600 | 4682643.7100 |
| 106.160 | 6572848.5400 | 4682651.7600 |
| 106.161 | 6572837.8700 | 4682652.1700 |
| 106.162 | 6572865.6300 | 4682671.2800 |
| 106.163 | 6572885.2800 | 4682709.5500 |
| 106.164 | 6572911.4600 | 4682706.4700 |
| 106.165 | 6572913.3000 | 4682712.0900 |
| 106.166 | 6572919.0700 | 4682717.5000 |
| 106.167 | 6572917.5600 | 4682719.6700 |
| 106.168 | 6572920.1200 | 4682720.7200 |
| 106.169 | 6572915.0600 | 4682728.7500 |
| 106.170 | 6572952.6300 | 4682725.4600 |
| 106.171 | 6572952.1600 | 4682726.4800 |
| 106.172 | 6572969.2200 | 4682718.7300 |
| 106.173 | 6572967.1600 | 4682723.3400 |
| 106.174 | 6572942.1100 | 4682738.3300 |
| 106.175 | 6572935.7500 | 4682741.1300 |
| 106.176 | 6572916.8500 | 4682752.4300 |

#### LEGENDA:

|  |                               |  |                                                     |
|--|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------|
|  | GRANICA PLANA                 |  | OSOVNA KOLOVOZA                                     |
|  | GRANICA PPPFN ZA MORSKO DOBRO |  | MGA KOLOVOZA                                        |
|  | KATASTARSKA PARCELA           |  | TROTOAR                                             |
|  | REGULACIONA LINIJA            |  | PARKING                                             |
|  | GRANICA PODBLOKOVA            |  | PEŠAČKA STAZA                                       |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE  |  | NADZEMNA JAVNA GARAJA                               |
|  | OZNAKA BLOKOVA                |  | TUNEL                                               |
|  | OZNAKA PODBLOKOVA             |  | PEŠAČKI MOSTOVI I PAGARELE                          |
|  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE   |  | ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA                     |
|  | GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE  |  | NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENJA GALERIJA |
|  | RINA                          |  |                                                     |
|  | POTOK                         |  |                                                     |
|  | MORE                          |  |                                                     |



7.0. NACRT PARCELACIJE

R 1:1000









## 8.0. NIVELACIONO REŠENJE

R 1:1000

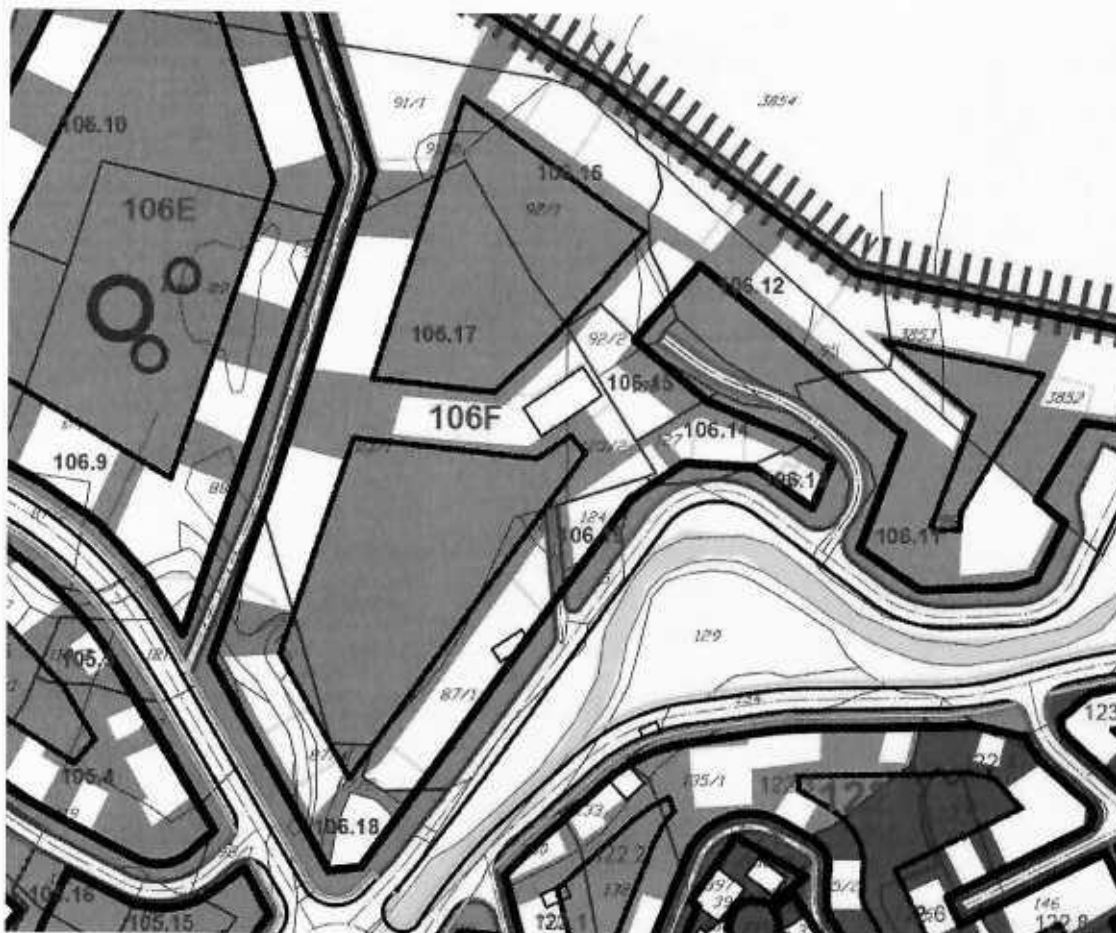
LEGENDA:

|                                                                                     |                               |                                                                                     |                                  |                                                                                     |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | GRANICA PLANA                 |  | ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA  |  | GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA                |
|  | GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO |  | NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA |  | UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA |
|  | KATASTARSKA PARCELA           |  | OSOVINA KOLOVOZA                 |                                                                                     |                                          |
|  | REGULACIONA LINIJA            |  | IMCA KOLOVOZA                    |                                                                                     |                                          |
|  | GRANICA PODELOKOVA            |  | TROTOAR                          |                                                                                     |                                          |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE  |  | PARKING                          |                                                                                     |                                          |
|  | OZNAKA BLOKOVA                |  | PEŠAČKA STAZA                    |                                                                                     |                                          |
|  | OZNAKA PODELOKOVA             |  | NADZEMNA JAVNA GARAŽA            |                                                                                     |                                          |
|  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE   |  | TUNEL                            |                                                                                     |                                          |
|  | IMA                           |  | PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE       |                                                                                     |                                          |
|  | POTOK                         |                                                                                     |                                  |                                                                                     |                                          |
|  | MORE                          |                                                                                     |                                  |                                                                                     |                                          |
|  | PLAZA                         |                                                                                     |                                  |                                                                                     |                                          |









R 1:1000



#### ZELENE POVRŠINE :

- JAVNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- PRIVATNO ZELENILLO
- ŠUMA

- GRIPACIJE DRVEĆA
- DRVOREDI PALMI
- DRVOREDI ČEMPRIJE SA
- DRVOREDI LISTOPADA

- IGRALISTE
- DEČJA USTANOVA

#### KOMUNALNE POVRŠINE :

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

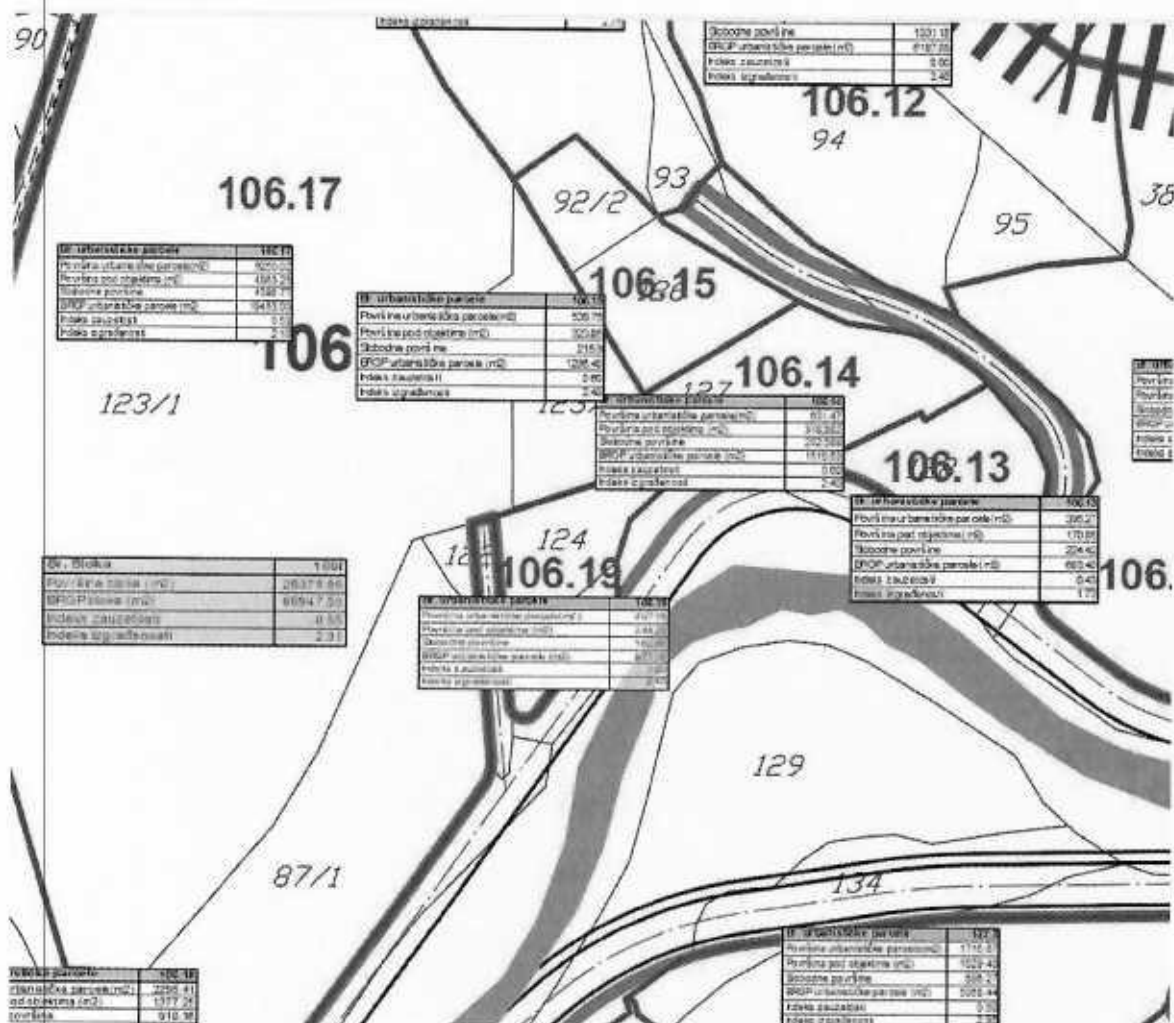
#### LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- GRANICA PPTPN ZA MORSKO DOBRO
- KATASTARSKA PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PODBLOKOVA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA BLOKOVA
- OZNAKA PODBLOKOVA
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA
- ORIJENTACIONI PO TMEZLJAMA
- POTOK
- MORE



#### 10.0. HORTIKULTURNO REŠENJE

R 1:1000



# LEGENDA:

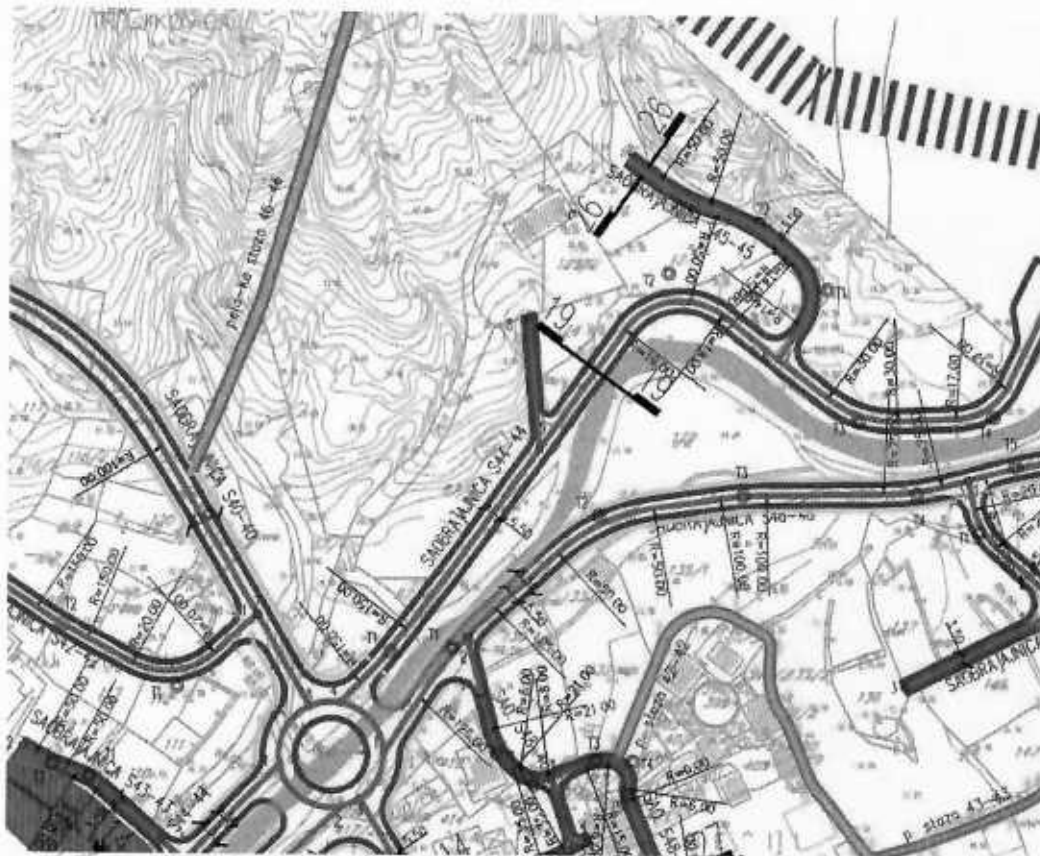
|              |                              |  |                                                    |
|--------------|------------------------------|--|----------------------------------------------------|
|              | GRANICA PLANA                |  | ORIJENTACIONA POZICIJA PARCELA                     |
|              | GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO |  | NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA |
|              | KATASTARSKA PARCELA          |  | OSOVNA KOLOVOZA                                    |
|              | REGULACIONA LINIJA           |  | IMCA KOLOVOZA                                      |
|              | GRANICA PODBLOKOVA           |  | PEŠAČKA STAZA                                      |
|              | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |  | NADZEMNA JAVNA GARAŽA                              |
| <b>43</b>    | OZNAKA BLOKOVA               |  | TUNEL                                              |
| <b>106D</b>  | OZNAKA PODBLOKOVA            |  | PEŠAČKI MOSTOVI I PASERELE                         |
| <b>123.5</b> | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE  |  |                                                    |
|              | RIVA                         |  |                                                    |
|              | POTOK                        |  |                                                    |
|              | MORE                         |  |                                                    |
|              | PLAŽA                        |  |                                                    |

## 11.0. URBANISTIČKI POKAZATELJI INDEKS IZGRAĐENOSTI I INDEKS ZAUZETOSTI

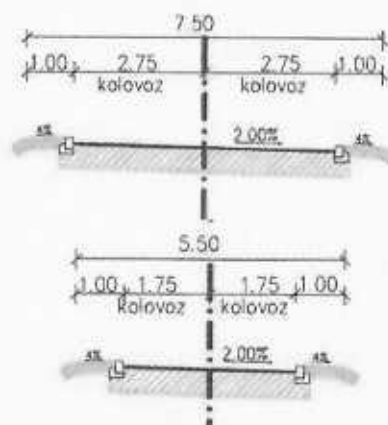
R 1:1000







19-19



26-26

12.0. PLAN SAOBRAĆAJA  
ANALITIČKO GEODETSKI ELEMENTI SA  
GENERALNIM NIVELACIONIM REŠENJEM

R 1:1000





# VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I OBJEKTI

POSTOJEĆE POSTOJEĆE POSTOJEĆE PLANIRANO  
- postojeći - po prost. stud.

REGIONALNI VODOVOD  
VODOVOD  
KIŠNA KANALIZACIJA  
KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA

KANALIZACIONA CRPNA STANICA  
REZERVOAR  
CRPNA STANICA ČISTE VODE  
POSTROJENJE ZA PRERAĐU VODE  
POSTROJENJE ZA PRERAĐU OTPADNE VODE

## 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
-  DROG
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

## POSTOJEĆE



## PLATIRANO

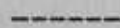


TS 35/10(20) kV

TS 10(20)/0,4 kV



BLOK TS 10(20)/0,4 kV U BLOKU



PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV



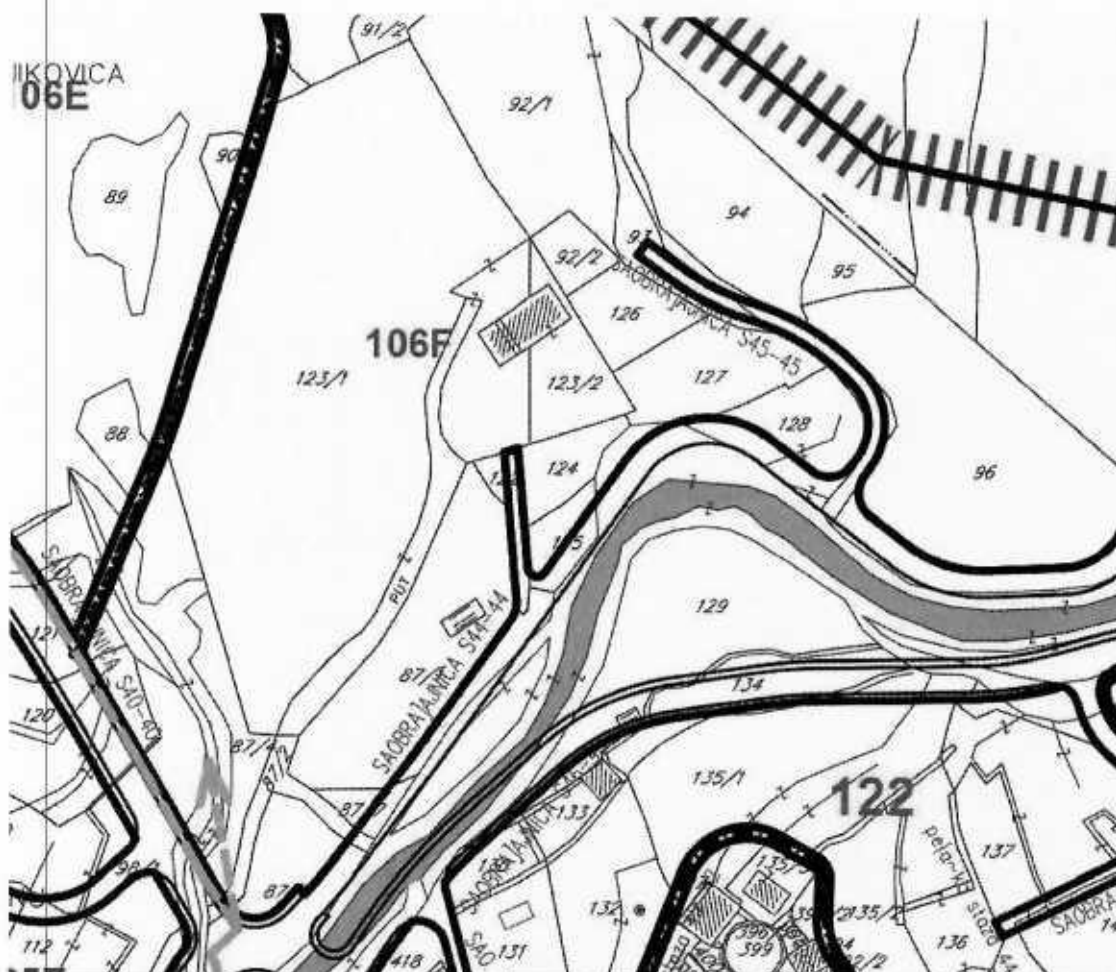
PODZEMNI EL. VODOVI 10 kV

PODZEMNI EL. VODOVI 10(20)+1 kV+10

## 14.0. INFRASTRUKTURNAREŠENJA ELEKTOENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

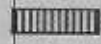
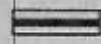
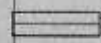
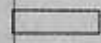
R 1:1000





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

PLANSRANO



PTT (AUTOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA)

UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI

BAZNA STANICA

TK KANALIZACIJA

TK KANALIZACIJA (PROŠEĆENJE)

TK KABEL + KDS

UNUTRAŠNJI KUĆNI TVOD

## 15.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

R 1:1000







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

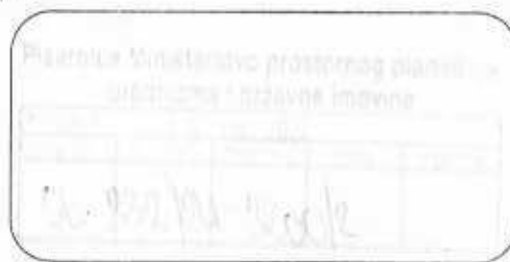
Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

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



Broj: 01-2112

Datum: 16.06.2024

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/24-3200/4 od 29.05.2024.godine (naš broj 01-3870/1 od 03.06.2024. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Bečić Marta**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 92/2, 126, 127 i 128, Katastarska opština: Bečići, Urbanistička parcela: 106.13, 106.14 i 106.15, blok 106F, DUP Bečići, nacrtom UT uslova predviđeno građenje objekta.

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

- Planirana mjesta priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu su određena na saobraćajnici pored predmetne urbanističke parcele (Č0 i RO0). Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 3 bara.

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio nacrtu UT uslova broj 06-332/24-3200/4

Obrada,

Služba za planiranje i  
projektovanje,

Sektor za planiranje  
i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Momir Tomović

Mladen Lakčević

106F



Postojeći vodovod PeHD 90 mm  
Planirano mjesto priključka na vodovod  
Vudomjenu sahtu planirati na maksimum 1m od nivo:UP u  
pravcu mjesta priključka  
Postojeća fekalna kanalizacija  
Mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju

Datum: 05.06.2024.  
Obradio:

*[Signature]*



Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-2166/

Podgorica, 26.06.2024. godine

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

Podgorica  
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

**VEZA:** 03-D-2166/1 od 26.06.2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/24-3200/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na katastarskim parcelama broj 92/2, 126, 127 i 128 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Marti Bečić, 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 predmetnu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi koje aktivnosti su planirane na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da nosioca projekta treba obavezati da, kada jasno odredi planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine.

S poštovanjem,  
**dr Milan Gazdić**  
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

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







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)

Broj: 07-341/24-1240/2  
Budva, 22.06.2024. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-341/24-1240/1 od 03.06.2024. godine (**Vaš broj 06-333/24-3200/5 od 29.05.2024. godine**) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na katastarskim parcelama br. 92/2, 126, 127 i 128 KO Bečići 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

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

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 ovom slučaju NIJE ispunjeno.

DUP-om Bečići planiran je kolski pristup do UP 106.13, 106.14 i 106.15 sa saobraćajnice S 41 - 41 koja nije izvedena.

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

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

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

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

**RJEŠITI IMOVINSKO PRAVNE ODNOSI ZA TRASU PRISTUPNOG PUTA I ISTI PRIKAZATI NA IDEJNOM RJEŠENJU U POSTUPKU PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLANOG**

**GRADSKOG/DRŽAVNOG ARHITEKTE.** Ukoliko se pristupni put koristi i kao požarni put voditi računa o uslovima regulacije i nivelacije pristupnog puta kako bi se ispunili propisani uslovi za kretanje i okretanje požarnih vozila.

U tekstualnom dijelu DUP-a, nisu navedeni posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata namijenjenih za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport.

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 bolesničkih 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).

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 članu 37 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, u toulgovima 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.

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.

Obradivač,  
Ivan Pejović, dipl. inž. saobr.

V.D Sekretara-a,  
Srđan GREGOVIĆ

Dostavljeno:  
- imenovanom  
- Arhivi  
- u predmet





Opština Budva

Sekretarijat za privredu

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, [privreda@budva.me](mailto:privreda@budva.me)

Broj UPI-13-319/24-263/2

Datum: 06.06.2024. godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama («Službeni list RCG» br.27/07 i «Službeni list CG» br. 32/11, 48/15, 52/16 i 84/18), člana 18. Zakona o upravnom postupku («Sl.list CG» br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i DUP-a Bečići («Sl.list CG» - opštinski propisi br. 01/09), Sekretarijat za privredu **d o n o s i :**

### **R J E Š E N J E** **O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA**

za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP 106.13, UP 106.14 i UP 106.15, Blok 106F, na katastarskim parcelama br. 92/2, 126, 127 i 128 KO Bečići, Opština Budva, u okviru površina za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport (škole, spec. škole, dječije ustanove, zdravstvo, sport i rekreacija), po zahtjevu podnosioca **BEČIĆ MARTA**, utvrđuju se sledeći uslovi:

1. Obavezan je predtretman potencijalno zauljanih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gdje postoji rizik takve pojave, a posebno iz kuhinje preko taložnika- **separatora masti i ulja**;
2. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda («Sl. list CG», br. 45/08, 09/10, 26/12, 52/12, 59/13);
3. Način i postupak za ispitivanje kvaliteta otpadnih voda treba predvidjeti u skladu sa članovima (od 24 do 34 ) navedenog Pravilnika, koji propisuju ovu oblast;
4. Fekalne i druge otpadne vode, do izgradnje nove kanalizacione mreže, planirati evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusnu septičku jamu, a nikako nije dozvoljena primjena propusne septičke jame;
5. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje D.O.O.«Vodovod i kanalizacija» Budva;
6. Planiranim radovima na izgradnji objekta **ne smije se smanjivati niti ugrožavati tok bujičnog potoka**, odnosno njegova funkcija prirodnog dotoka nanosa u zonu plaža i obavezno je održavanje i čišćenje korita uzrokovano radovima;
7. Propusti vodotoka iznad radova, moraju biti projektovani tako da se onemogući njihovo zapušavanje i dimenzionisani tako da se ne poremeti postojeći hidraulički režim tečenja;
8. Zabranjeno je da se hidrotehničkim i drugim radovima vrši sužavanje korita i zagušivanje propusta;
9. Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parcela) vodotoka u drugu namjenu;
10. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja radova odlagati na način koji neće stvoriti negativne uticaje na postojeći režim vodotoka i odnositi ih na plažu i u more;
11. Iz korita vodotoka ukloniti eventualne ispuste otpadnih voda;
12. Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama;
13. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnijet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.



## O b r a z l o ž e n j e:

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se Sekretarijatu za privredu Opštine Budva sa zahtjevom br. UPI-13-319/24-263/1 od 03.06.2024. godine, radi izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na katastarskim parcelama br. 92/2, 126, 127 i 128 KO Bečići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bečići« (»Sl.list CG« - opštinski propisi br. 01/09) Opština Budva, a po zahtjevu BEČIĆ MARTE.

Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17,44/18, 63/18,82/20, 86/22, 04/23), radi izdavanja uslova koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i dr. pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, Ministarstvo se obratilo ovom organu lokalne uprave na nadležno rješavanje.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

1. Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 106.13, UP 106.14 i UP 106.15, Blok 106F, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bečići« (»Sl.list CG« - opštinski propisi br. 01/09), opština Budva
2. Grafički prilog (infrastrukturna rješenja)

Zaštita voda od zagađenja će se sprovoditi primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:

- prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije, pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);
- otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;
- obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05).

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za utvrđivanje vodnih uslova, pa je na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama, odlučeno kao u dispozitivu.

Lokalna administrativna taksa ne plaća se, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17,44/18, 63/18,82/20 86/22, 04/23).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Koordinator  
mr Marija Kaluđerović

Rukovodilac Sektora za poljoprivredu, vodoprivredu i opšte poslove  
mr Ljiljana Jocić

vd Sekretarka  
Jelena Savić

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Komunalna policija
- Arhiva
- Predmet



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: 06-333/24-3201/6

Podgorica, 03.07.2024. godine

**BEČIĆ VESNA**

**BUDVA**  
Bečići b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-3201/6 od 03.07.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na **UP 106.17 Blok 106F**, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09), opština Budva.

**MINISTAR**  
**Janko Odović**



Dostavljeno:

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

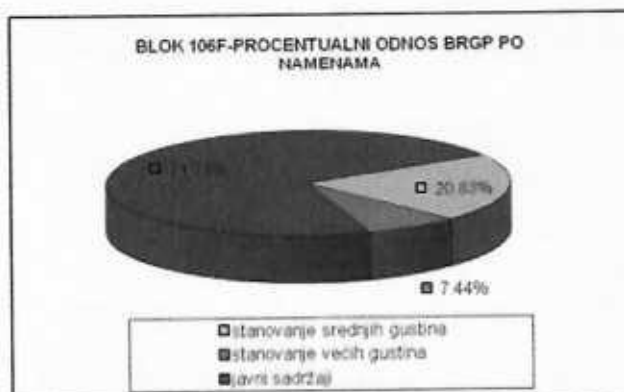
## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | <p>Broj: 06-333/24-3201/6<br/>Podgorica, 03.07.2024. godine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  <p>Crna Gora<br/>Ministarstvo prostornog<br/>planiranja, urbanizma i<br/>državne imovine</p> |
| 2.   | Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Bečić Vesne iz Budve, izdaje:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                |
| 3.   | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br><b>za izradu tehničke dokumentacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                |
| 4.   | za građenje objekta na <b>UP 106.17 Blok 106F</b> , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 01/09), opština Budva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                |
| 5.   | <b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>BEČIĆ VESNA</b>                                                                                                                                                             |
| 6.   | <b>POSTOJEĆE STANJE</b><br><p>Prema grafičkom prilogu br.1.0 – „Ažurirana katastarsko-topografska podloga sa granicom plana“, na predmetnoj lokaciji je evidentiran postojeći objekat.</p> <p>Prema katastarskoj evidenciji, list nepokretnosti 932-PREPIS, na katastarskoj parceli brpj 123/2 KO Bečići evidentiran je objekat broj 1, porodična stambena zgrada, prizemna, površine 123 m2, sa upisanim teretom – <u>objekat izgrađen bez građevinske dozvole</u>.</p> <p>Za rušenje postojećeg bespravnog objekta potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspekcijskom 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 04/23).</p> |                                                                                                                                                                                |
| 7.   | <b>PLANIRANO STANJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                |
| 7.1. | <b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                |
|      | UP 106.17 se nalazi u Bloku 106F, u okviru površina za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport (škole, spec.škole, dječije ustanove, zdravstvo, sport i rekreacija) i u okviru površina SV stanovanje većih gustina.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                |



# **KVART 9 –BLOK 106 A, 106B, 106C, 106D, 106E, 106F, 108A, 108B, 109**

| BLOK 106F      | br. bloka | površina bloka | stanovanje manjih gustina (SM) |      | stanovanje srednjih gustina (SG) |       | stanovanje većih gustina (SV) |      | turistička zona (hvalistička naselja i hoteli) | javni sadržaji (administracija, poslovanje, kulturna i sportska) | privatno zelenilo |       | javno-komunalno zelenilo |      | saobraćajne i komunalne površine |       |
|----------------|-----------|----------------|--------------------------------|------|----------------------------------|-------|-------------------------------|------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------|--------------------------|------|----------------------------------|-------|
|                |           |                | m <sup>2</sup>                 | %    | m <sup>2</sup>                   | %     | m <sup>2</sup>                | %    |                                                |                                                                  | m <sup>2</sup>    | %     | m <sup>2</sup>           | %    | m <sup>2</sup>                   | %     |
| BRUTO površine | 106F      | 28404.01       | 0.00                           | 0.00 | 3243.25                          | 11.42 | 1171.17                       | 4.12 | 0.00                                           | 0.00                                                             | 11117.03          | 39.14 | 0.00                     | 0.00 | 10846.81                         | 38.19 |
| NETO površine  |           | 26379.96       | 0.00                           | 0.00 | 3243.25                          | 12.29 | 1171.17                       | 4.44 | 0.00                                           | 0.00                                                             | 11117.03          | 42.14 | 0.00                     | 0.00 | 10846.81                         | 41.12 |
| BRGP           | 106F      | 80947.55       | 0.00                           | 0.00 | 80947.05                         | 25.83 | 4534.55                       | 7.44 | 0.00                                           | 0.00                                                             | 80947.55          | 71.73 | 0.00                     | 0.00 | 0.00                             | 0.00  |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.2. | <b>Pravila parcelacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|      | <p><b>UP 106.17 Blok 106F</b> sastoji se od djelova kat.parcela br. 123/1, 122 i 87/1 i katastarske parcele broj 123/2 sve KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“.</p> <p>Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu br. 7.0 – „Nacrt parcelacije“.</p> <p>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.</p> <p>Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7.3. | <b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | <p style="text-align: center;"><b>OPŠTI USLOVI GRAĐENJA</b></p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.) .</p> <p>Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.</p> <p>Nije dozvoljena izgradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- u zoni između građevinske i regulacione linije,</li> <li>- na zemljištu namjenjenom za javne kolske i pješačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine</li> </ul> |



- na prostoru gde bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije – susjeda ili sigurnost susjednih zgrada

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

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

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

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

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

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE VEĆE 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 pojedinačnog 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 latiničnog slova "L" i "U" ili slično.



Oblik i veličina objekta u grafičkim prilogima 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 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), 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 suterenskim etažama, orijentaciona



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;</p> <p>- 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.</p> <p><b>Nova izgradnja</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP.</li> <li>• U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.</li> <li>• Potrebna površina za dječija igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m<sup>2</sup>/stan (minimalno 100- 150 m<sup>2</sup>)</li> </ul> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).</li> <li>•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8. | <p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p><b>Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika</b></p> <p>Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,</li> <li>• da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili 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.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:</p> |



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 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 objekta 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.

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.

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.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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 i 32/11)  
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 platee 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)

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,



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p> <p><b>Mjere zaštite na radu</b><br/>Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 9. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p><b>Zaštita zemljišta</b><br/>Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se mjerama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamjenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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 mjera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mjera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.</li> </ul> <p><b>Zaštita vazduha</b><br/>Zaštita vazduha na prostoru DUP-a sprovodiće se kao integralni dio strategije, uslova i mreže monitoringa i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou. Planirane su mjere prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih izvora zagađivanja, mjere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;</li> <li>• Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;</li> <li>• Preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u blokovima i zonama sa osjetljivim i povredivim sadržajima i blokovima i zonama sa izraženim saobraćajnim opterećenjem, u cilju smanjenja, sprečavanja i minimiziranja zagađivanja specifičnim polutantima atmosfere na životnu sredinu i zdravlje korisnika prostora;</li> </ul> |



- Za sve objekte potencijalne izvore zagađivanja vazduha obavezan je postupak procjene uticaja prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05).

### **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 namjena (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,
- Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent („Sl. list RCG”, br. 10/97, 21/97).

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

Planirana namjena 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.



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>Planom su predviđene mjere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrijednost.</p> <p><b>Zaštita od buke</b></p> <p>Zaštita od pojave prekomjerne buke planirana je valorizovanjem blokova. Biološke i tehničke mere zaštite sprovodiće se, prije svega u zoni magistralnog puta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;</li> <li>• Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);</li> <li>• Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;</li> <li>• Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zastorom za očekivano saobraćajno opterećenje;</li> <li>• 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).</li> </ul> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1956/2 od 10.06.2024. godine.</b></p> |
| 10. | <p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p>- Planiranim intervencijama predvideti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamjensko korišćenje planirati u zonama koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škole.</p> <p>- Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dječije ustanove, objekte uprave i kulture, oko vjerskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rješavati vizuelne konflikte sa susjednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke.</p> <p>- U novim pješačkim zonama predvideti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rješenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima sjenke.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 11. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p><b>Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:</b></p> <p>Uvažavanje vrijednosti kulturnog naslijeđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasljeđa i mogućnost njihove primjene u ovom okruženju;</p> <p>Aktivnosti koje predstavljaju pretnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su:</p> <p>Izgradnja stambenih, poslovnih i drugih objekata, koji mogu da svojim izgledom, gabaritom, oblikom, ili na drugi način umanje vrijednosti, značaj ili autentičnost zaštićenog objekta ili njegove okoline;</p> <p>Određivanje 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.).</p> <p>Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području u cilju očuvanja identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu.</p> <p><b>Zaštita arheoloških lokaliteta podrazumjeva 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 građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> |
| 12. | <p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).</p> <p>Neophodno je obezbjediti 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 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 13. | <p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>/</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 14. | <p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p>/</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------------------------------|
| 15.                    | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|                        | <p>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).</p> <p><b>Akt Sekretarijata za privredu Opštine Budva, broj UPI-13-319/24-302/2 od 17.06.2024. godine.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| 16.                    | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|                        | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| 17.                    | <b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| 17.1                   | <b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|                        | <p>Potrebno jednovremeno opterećenje za stambene objekte kao i podaci o potrebnom specifičnom opterećenju za pojedine vrste objekata dati su u tabeli br.2:</p> <p>TABELA br. 2</p> <table border="1"> <tr> <td>objekti ugostiteljstva</td><td>80-150 NJ/m<sup>2</sup> neto površine</td></tr> <tr> <td>objekti poslovanja</td><td>80-120 NJ/m<sup>2</sup> neto površine</td></tr> <tr> <td>škole i dečje ustanove</td><td>60-80 NJ/m<sup>2</sup> neto površine</td></tr> <tr> <td>ostale namene</td><td>30-120 NJ/m<sup>2</sup> neto površine</td></tr> </table> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul> <p>Prema grafičkom prilogu br. 14 – <i>Infrastrukturna rješenja, Elektroenergetska mreža i postrojenja</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> | objekti ugostiteljstva | 80-150 NJ/m <sup>2</sup> neto površine | objekti poslovanja | 80-120 NJ/m <sup>2</sup> neto površine | škole i dečje ustanove | 60-80 NJ/m <sup>2</sup> neto površine | ostale namene | 30-120 NJ/m <sup>2</sup> neto površine |
| objekti ugostiteljstva | 80-150 NJ/m <sup>2</sup> neto površine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| objekti poslovanja     | 80-120 NJ/m <sup>2</sup> neto površine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| škole i dečje ustanove | 60-80 NJ/m <sup>2</sup> neto površine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| ostale namene          | 30-120 NJ/m <sup>2</sup> neto površine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| 17.2                   | <b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|                        | <p>Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 13 – „Vodovod i kanalizacija“.</p> <p><b>Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 01-4027/2 od 18.06.2024. godine.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
| 17.3                   | <b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |
|                        | <p>Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.</p> <p>Prema grafičkom prilogu broj 12 – „Plan saobraćaja“ i prema uslovima nadležnog organa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |                                        |                    |                                        |                        |                                       |               |                                        |





|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <b>Akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, broj 07-354/24-1293/2 od 22.06.2024. godine.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 17.4 | <b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|      | <b>Telekomunikaciona mreža</b><br><br>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:<br>-Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)<br>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)<br>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)<br>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)<br>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)<br><br><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul> |
| 18.  | <b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b><br><br>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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 19.  | <b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|      | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

20.

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

|                                                                         |                         |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Oznaka urbanističke parcele                                             | UP 106.17 Blok 106F     |
| Površina urbanističke parcele m <sup>2</sup>                            | 9250.02 m <sup>2</sup>  |
| Maksimalni indeks zauzetosti                                            | 0,53                    |
| Maksimalni indeks izgrađenosti                                          | 2,10                    |
| Maksimalna površina pod objektima m <sup>2</sup>                        | 4836.25 m <sup>2</sup>  |
| Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP) m <sup>2</sup> | 19453.00 m <sup>2</sup> |
| Maksimalna spratnost objekata                                           | P+3                     |
| Slobodne (neizgrađene) površine m <sup>2</sup>                          | 4836.25 m <sup>2</sup>  |
| Minimalan broj parking mjesta                                           | 19                      |
| Korisna površina m <sup>2</sup>                                         | 11360.55 m <sup>2</sup> |

**Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

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

**KAPACITETI PARKING MESTA  
KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

| 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<br>6 soba                 |

**JAVNE SLUŽBE**

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

**STANOVANJE**

| NAMENA           | 1 PARKING MESTO                       |
|------------------|---------------------------------------|
| stambeni objekti | 80m <sup>2</sup> neto etažne površine |

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.



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

### **SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA**

#### **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 doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-naseljskog ambijenta.

#### **Principi oblikovanja**

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

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

#### **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 ljetnjem 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° 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 dijelova 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 izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove.

### USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.

Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svjetskom nivou.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svijetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orjentisanim svijetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou

Usklađivanje djelova u cjelinu

Komponovanje arhitektonskih objekata i cjeline.

**1.0. Formiranje siluete grada** je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada Budve i naselja Bečići (pojedinačno i celovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog svijeta.

Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.

U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa



- Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da prevladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera
  - Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera
  - Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečiće) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura
- Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužnog pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije
- Bočne - ivične djelove kao vid obilježavanja zaokružene cjeline
  - Centralni dio kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

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

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

**Otvoreni prostori** svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogućiti sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.

**Izgrađeni ambijent** treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu cjelinu.

**3.0. Komponovanje arhitektonike objekata** – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sljedeće vidove komponovanja:

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

**Komponovanje volumetrije** zahtjeva uspostavljanje jasnih pravila:

- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“



- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i dijelove objekata koji se nalaze na istaknutim mjestima (ugao, raskršće)
- Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta
- Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata

**Komponovanje arhitektonike po visini** treba da bude usmjereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpusa“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodaan i pristupačan“.

- Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smestaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.

- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

**Komponovanje po dužini** zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih delova objekta u celinu i okruženje

To zahtjeva:

- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije
- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta
- Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture
- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata
- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na cjelinu i na ostale dijelove
- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata
- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih dijelova, odnosno promjenom ritma ili vidova oblikovanja.

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

Savremena svjetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog 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

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p> |                                                                                     |
| 21. | <p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktorat za inspekcijske poslove</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |
| 22. | OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Olja Femić<br>Nataša Đuknić                                                         |
| 23. | OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Olja Femić                                                                          |
|     | M.P.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Potpis ovlašćenog službenog lica                                                    |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 24. | <p><b>PRILOZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1956/2 od 10.06.2024. godine;</li> <li>- Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Budva, broj 01-4027/2 od 18.06.2024. godine;</li> <li>- Akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, broj 07-354/24-1293/2 od 22.06.2024. godine;</li> <li>- Akt Sekretarijata za privredu Opštine Budva, broj UPI-13-319/24-302/2 od 17.06.2024. godine.</li> </ul>                             |                                                                                     |





|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Broj:                         | 06-333/24-3201/2 |
| Podgorica, 10.06.2024. godine |                  |

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-1956/

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

Podgorica  
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

**VEZA:** 03-D-1956/1 od 06.06.2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/24-3201/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na katastarskim parcelama broj 123/2, 123/3, 123/4 i 123/5 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, opština Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Vesni Bečić, 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 predmetnu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi koje aktivnosti su planirane na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da nosioca projekta treba obavezati da, kada jasno odredi planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine.

S poštovanjem,

**dr Milan Gazdić**  
**DIREKTOR**

**AGENCIJA ZA ZAŠTITU**  
**ŽIVOTNE SREDINE**  
**CRNE GORE**

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







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

Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

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

Priloga Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

24.06.2024

06-333/24-3201/4

Broj: 01-

Datum:

Na osnovu zahtjeva broj 06-333/24-3201/4 od 30.05.2024.godine (naš broj 01-4027/1 od 10.06.2024. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Bečić Vesna**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 123/2, 123/3, 123/4 I 123/5, Katastarska opština: Bečići, Urbanistička parcela: 106.17, blok 106F, DUP Bečići, nacrtom UT uslova predviđeno građenje objekta.

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

- Postojeći objekat je priključen na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
- Predvidjeti zadržavanje postojećih priključaka i vodomjera uz izmještanje vodomjerne šahte i eventualno povećanje profila priključne vodovodne cijevi i/ili vodomjera.
- Mjesta priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu su određena na saobraćajnici pored predmetne urbanističke parcele (Č0 i RO0).
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 3 bara.

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

<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio nacrta UT uslova broj 06-333/24-3201/4

Obrada,

Služba za planiranje i  
projektovanje,

Sektor za planiranje  
i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Momir Tomović

Mladen Lakčević

VOB 15-03





Opština Budva

Sekretarijat za privredu

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, [privreda@budva.me](mailto:privreda@budva.me)

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Datum: 19.03.2024 |                  |
| Og. br.           | 06-333/24-3201/3 |

Broj: UPI-13-319/24-302/2

Datum: 17.06.2024. godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama («Službeni list RCG» br.27/07 i «Službeni list CG» br. 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18), člana 18. Zakona o upravnom postupku («Sl.list CG» br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i DUP-a Bečići («Sl.list CG» - opštinski propisi br. 01/09), Sekretarijat za privredu donosi:

### R J E Š E N J E O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP 106.17, blok 106F, na katastarskim parcelama br. 123/2, 123/3, 123/4 i 123/5 KO Bečići, Opština Budva, u okviru površina za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport (škole, spec. škole, dječije ustanove, zdravstvo, sport i rekreacija), po zahtjevu podnosioca **BEČIĆ VESNA**, utvrđuju se sledeći uslovi:

1. Obavezan je predtretman potencijalno zauljanih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gdje postoji rizik takve pojave, a posebno iz kuhinje preko taložnika- **separatora masti i ulja**;
2. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda («Sl. list CG», br. 45/08, 09/10, 26/12, 52/12, 59/13);
3. Način i postupak za ispitivanje kvaliteta otpadnih voda treba predvidjeti u skladu sa članovima (od 24 do 34 ) navedenog Pravilnika, koji propisuju ovu oblast;
4. Fekalne i druge otpadne vode, do izgradnje nove kanalizacione mreže, planirati evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusnu septičku jamu, a nikako nije dozvoljena primjena propusne septičke jame;
5. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje D.O.O.«Vodovod i kanalizacija» Budva;
6. Planiranim radovima na izgradnji objekta **ne smije se smanjivati niti ugrožavati tok bujičnog potoka**, odnosno njegova funkcija prirodnog dotoka nanosa u zonu plaža i obavezno je održavanje i čišćenje korita uzrokovano radovima;
7. Propusti vodotoka iznad radova, moraju biti projektovani tako da se onemogući njihovo zapušavanje i dimenzionisani tako da se ne poremeti postojeći hidraulički režim tečenja;
8. Zabranjeno je da se hidrotehničkim i drugim radovima vrši sužavanje korita i zagušivanje propusta;
9. Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parcele) vodotoka u drugu namjenu;
10. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja radova odlagati na način koji neće stvoriti negativne uticaje na postojeći režim vodotoka i odnositi ih na plažu i u more;
11. Iz korita vodotoka ukloniti eventualne ispuste otpadnih voda;
12. Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama;
13. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnijet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.



## O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se Sekretarijatu za privredu Opštine Budva sa zahtjevom br. UPI-13-319/24-302/1 od 07.06.2024. godine, radi izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na katastarskim parcelama br. 123/2, 123/3, 123/4 i 123/5 KO Bečići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bečići« (»Sl.list CG« - opštinski propisi br. 01/09), Opština Budva, a po zahtjevu BEČIĆ VESNE.

Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17,44/18; 63/18,82/20, 86/22, 04/23), radi izdavanja uslova koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i dr. pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, Ministarstvo se obratilo ovom organu lokalne uprave na nadležno rješavanje.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

1. Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP 106.17, blok 106F, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bečići« (»Sl.list CG« - opštinski propisi br. 01/09), opština Budva
2. Grafički prilog (infrastrukturna rešenja)

Zaštita voda od zagađenja će se sprovoditi primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:  
-prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije, pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);  
-otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;  
-mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;  
-obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05).

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za utvrđivanje vodnih uslova, pa je na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama, odlučeno kao u dispozitivu.

Lokalna administrativna taksa ne plaća se, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17,44/18, 63/18,82/20 86/22, 04/23).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Koordinator  
mr Marija Kaluđerović

Rukovodilac Sektora za poljoprivredu, vodoprivredu i opšte poslove  
mr Ljiljana Jocić

vd Sekretarka  
Jelena Savić



Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Komunalna policija
- Arhiva
- Predmet



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 Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

28. 06. 2024.

06-333/24-3201/5

Broj: 07-354/24-1293/2  
Budva, 22.06.2024. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-354/24-1293/1 od 07.06.2024. godine (**Vaš broj 06-333/24-3201/5 od 30.05.2024. godine**) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na katastarskim parcelama 123/2, 123/3, 123/4 i 123/5 KO Bečići 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

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

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 ovom slučaju NIJE ispunjeno.

DUP-om Bečići planiran je kolski pristup do UP 106.17 sa saobraćajnice S 41 - 41 koja **nije izvedena**.

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

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

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

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

**RJEŠITI IMOVINSKO PRAVNE ODOSE ZA TRASU PRISTUPNOG PUTA I ISTI PRIKAZATI NA IDEJNOM RJEŠENJU U POSTUPKU PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLAVNOG GRADSKOG/DRŽAVNOG ARHITEKTE.** Ukoliko se pristupni put koristi i kao požarni put voditi računa

o uslovima regulacije i nivelacije pristupnog puta kako bi se ispunili propisani uslovi za kretanje i okretanje požarnih vozila.

U tekstualnom dijelu DUP-a, nisu navedeni posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata namijenjenih za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport.

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 bolesničkih 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 članu 37 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, u toullovima 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.

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.

Obradivač,  
Ivan Pejović, dipl. inž. saobr.

*I. Pejović*

V.D Sekretara-a,  
Srđan GREGOVIĆ



Dostavljeno:  
- imenovanom  
- Arhivi  
- u predmet

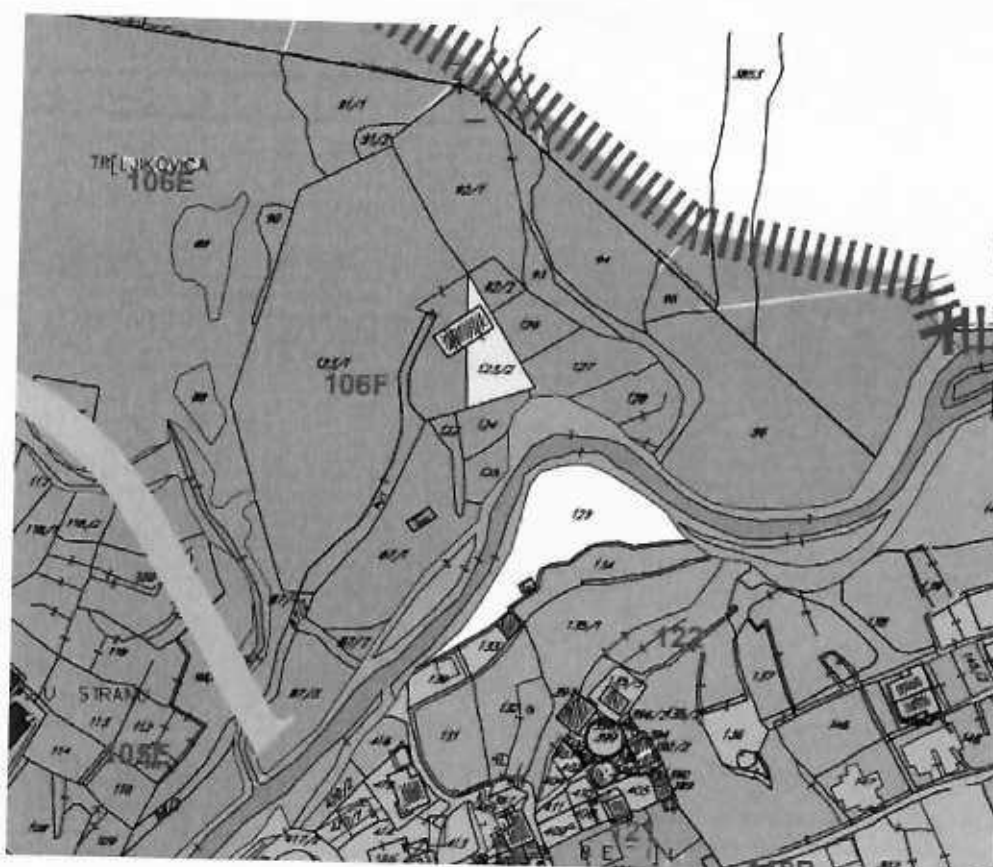




1.0 AŽURIRANA KATASTARSKO  
-TOPOGRAFSKA PODLOGA SA  
GRANICOM PLANA

R 1:1000





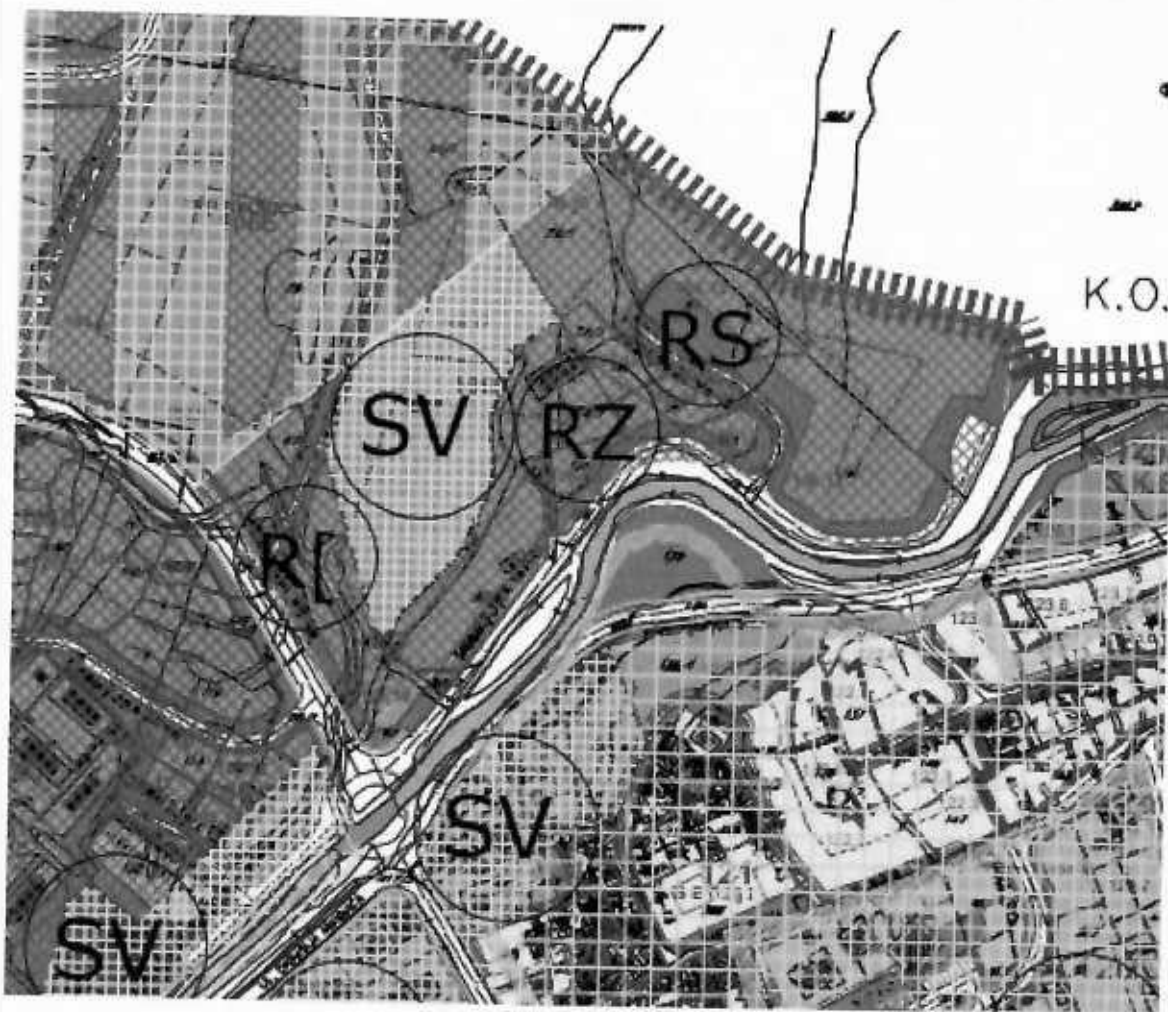
## 2.1. POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM PLANA

R 1:1000

### FUNKCIONALNA STRUKTURA

- AUTO KAMP
- TURISTIČKI KOMPLESI
- HOTEL
- HOTELSKI KOMPLEKS
- SMJEŠTAJNI KOMPLESI - DOMAPALISTA
- SMJEŠTAJNI KOMPLESI - APARTMANI
- STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA
- STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA
- STANOVANJE APARTMANSKO
- STANOVANJE VIKEND
- CRKVA
- ŠUM
- ŠUMSKI POJAS U OKVIRU PARCELE
- MASLINJACI
- UREDJENE ZELENE PLOŠTE
- ZELENE PLOŠTE - MAKIJA
- NEUREĐENE ZELENE PLOŠTE
- LETIŠTA POZORNICA
- AKVA PARK
- BAZEN
- POTOK/REKA
- SAGRAĐENE PLOŠTE
- GRANIČNA BLOKA
- GRANIČNA PPPN ZA MORSKO DOGR
- SPORTSKI TERENI
- JAVNO-KOMUNALNO PREDUZEĆE
- PASADNIK
- DEČIJE IGRALIŠTE
- POŠTA
- KAMP
- NEIZGRADENO
- TRGOVINSKO UGOSTITELJSKI OBJEKTI
- PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI U FUNKCIJI STANOVANJA
- PRIVREMENI MONTAŽNI OBJEKTI





5.0. DETALJNA NAMENA POVRŠINA

R 1 1000





# NAMENA GUP

## STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI/MEŠOVITI SADRŽAJI

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

## DRUŠTVENI CENTRI

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

## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA gup

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

## KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

-  P. prva kategorija i površine
-  G. drugi kategorija i površine
-  H. prostori za stanovanje i poslovanje
-  V. vrtovi
-  K. komercijalni sadržaji
-  PS. poslovni sadržaji
-  UV. usluzni sadržaji
-  Površine za sport i rekreaciju sa turističkim sadržajima (sportski centri, golf tereni, akva park i wellness centri)
-  Gradske šume i parkovi (naseljsko zelenilo)
-  Zelenilo van naselja
-  Zaštitne šume (zaštitno zelenilo)
-  Plaže
-  Reke
-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI

## 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, bistrot, 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





# LEGENDA:

|       |                              |  |                                                            |
|-------|------------------------------|--|------------------------------------------------------------|
|       | GRANICA PLANA                |  | OŠOVINA KOLOVOZA                                           |
|       | GRANICA PEPINJA MORSKO DOBRO |  | TVICA KOLOVOZA                                             |
|       | KATASTARSKA PARCELA          |  | TROTOAR                                                    |
|       | REGULACIONA LINIJA           |  | PARKING                                                    |
|       | GRANICA POBLOKOVA            |  | PEŠAČKA STAZA                                              |
|       | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |  | NADZEMNA JAVNA GARAŽA                                      |
| 43    | OZNAKA BLOKOVA               |  | TUNEL                                                      |
| 106D  | OZNAKA POBLOKOVA             |  | PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE                                 |
| 123.5 | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE  |  | ORIJENTACIONA TOČKA I PASARELA                             |
| 43.23 | GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE |  | NATKIVANJE DIO MAGISTRALNOG PUTA<br>I ŽELJEZNIČKA GALERIJA |
|       | RIVA                         |  |                                                            |
|       | PTOK                         |  |                                                            |
|       | MORE                         |  |                                                            |

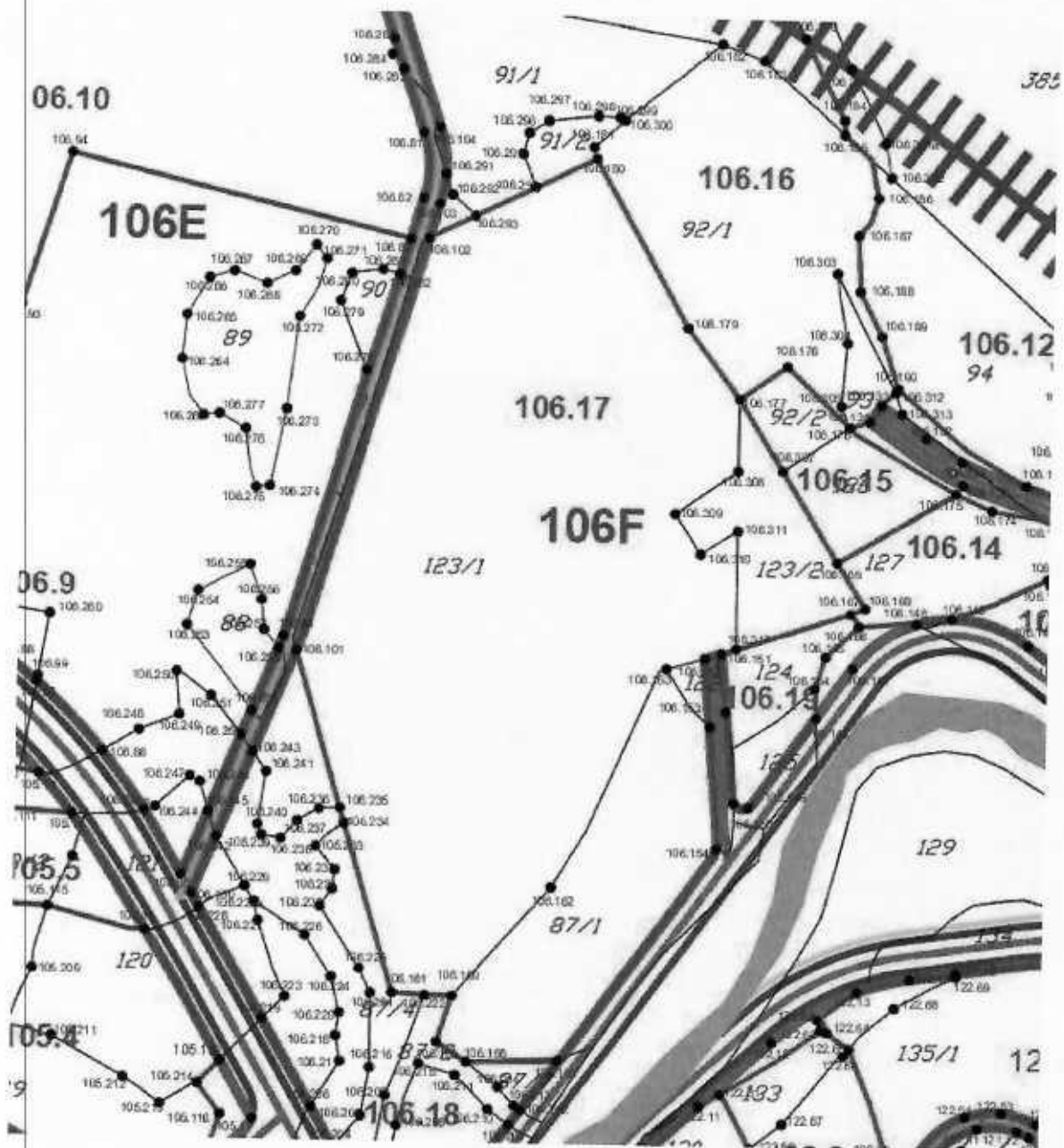
7.0. NACRT PARCELACIJE

R 1:1000

|         |              |              |
|---------|--------------|--------------|
| 106.101 | 6572819.8405 | 4682711.7268 |
| 106.102 | 6572841.9371 | 4682784.2738 |
| 106.151 | 6572897.2526 | 4682687.3555 |
| 106.152 | 6572895.0107 | 4682712.3067 |
| 106.153 | 6572893.1800 | 4682699.5100 |
| 106.154 | 6572894.6610 | 4682678.4301 |
| 106.155 | 6572867.2724 | 4682640.7415 |
| 106.156 | 6572842.7004 | 4682610.8845 |
| 106.157 | 6572837.2429 | 4682609.2234 |
| 106.158 | 6572851.2000 | 4682640.2800 |
| 106.159 | 6572845.8600 | 4682643.7100 |
| 106.160 | 6572848.5400 | 4682651.7600 |
| 106.161 | 6572837.8700 | 4682652.1700 |
| 106.162 | 6572865.6300 | 4682671.2800 |
| 106.163 | 6572885.2800 | 4682709.5500 |
| 106.164 | 6572911.4600 | 4682706.4700 |
| 106.165 | 6572913.3000 | 4682712.0900 |
| 106.166 | 6572919.0700 | 4682717.5000 |
| 106.167 | 6572917.5600 | 4682719.6700 |
| 106.168 | 6572920.1200 | 4682720.7200 |
| 106.169 | 6572915.0600 | 4682728.7500 |
| 106.170 | 6572952.6300 | 4682725.4600 |
| 106.171 | 6572952.1600 | 4682726.4800 |
| 106.172 | 6572969.2200 | 4682718.7300 |
| 106.173 | 6572967.1600 | 4682723.3400 |
| 106.174 | 6572942.1100 | 4682738.3300 |
| 106.175 | 6572935.7500 | 4682741.1300 |
| 106.176 | 6572916.8500 | 4682752.4300 |
| 106.177 | 6572897.3700 | 4682757.0200 |
| 106.178 | 6572905.6800 | 4682762.8800 |
| 106.179 | 6572888.0277 | 4682769.4688 |
| 106.180 | 6572871.3100 | 4682798.7500 |
| 106.293 | 6572850.1800 | 4682788.3300 |
| 106.317 | 6572897.5200 | 4682713.2600 |









## 8.0. NIVELACIONO REŠENJE

R 1:1000

LEGENDA:

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
|              | ORANICA PLANA                    |
|              | GRANICA PŁYNNĄ ZA MORSKIE DOBRPO |
|              | KATASTRALSKA PARCELA             |
|              | REGULACYJNA LINIA                |
|              | GRANICA PODEBLOKOWA              |
|              | GRANICA URBANISTYCZNEJ PARCELE   |
| <b>43</b>    | OZNAKA BLOKOWA                   |
| <b>106D</b>  | OZNAKA PODEBLOKOWA               |
| <b>123 5</b> | OZNAKA URBANISTYCZNEJ PARCELE    |
|              | RMA                              |
|              | POTOK                            |
|              | MOŚĆ                             |
|              | PLAZA                            |

|  |                                                     |
|--|-----------------------------------------------------|
|  | ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELE                     |
|  | NAHRIŠTENI DEO MAGISTRALNOG PUTA<br>ZELENA GALERIJA |
|  | OSOBA KOLOVOZA                                      |
|  | IVICA KOLOVOZA                                      |
|  | TROTOAR                                             |
|  | PARKING                                             |
|  | PEŠAČKA STAZA                                       |
|  | NADZEMNA JAVNA GARAŽA                               |
|  | TUNEL                                               |
|  | PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE                          |

USLOVI GRADENJA :

 GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA  
 UNUTRAŠNJA ORIENTACIONA LINIJA GRAĐENJA

## GABARETI 2

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 ORIENTACIONI PO DIRECTIONAMA

**ETAZE:**

|     |                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------|
| P   | PRZEMLIE                                                     |
| Mz  | MEZANN                                                       |
| (n) | BROJ (n) 1, 2, 3, ... NACZENNIE ETAGE (SPRATOW I POTKROVLIA) |

**NAPOMENI:**  
BUTIRSKA KODIRNA IZ OVI VEDOVIT KODIRANJE IMA ZA  
NE ULAZE U ŽUTO KOTIRANJE I GRABIVANJE POVRLOVA

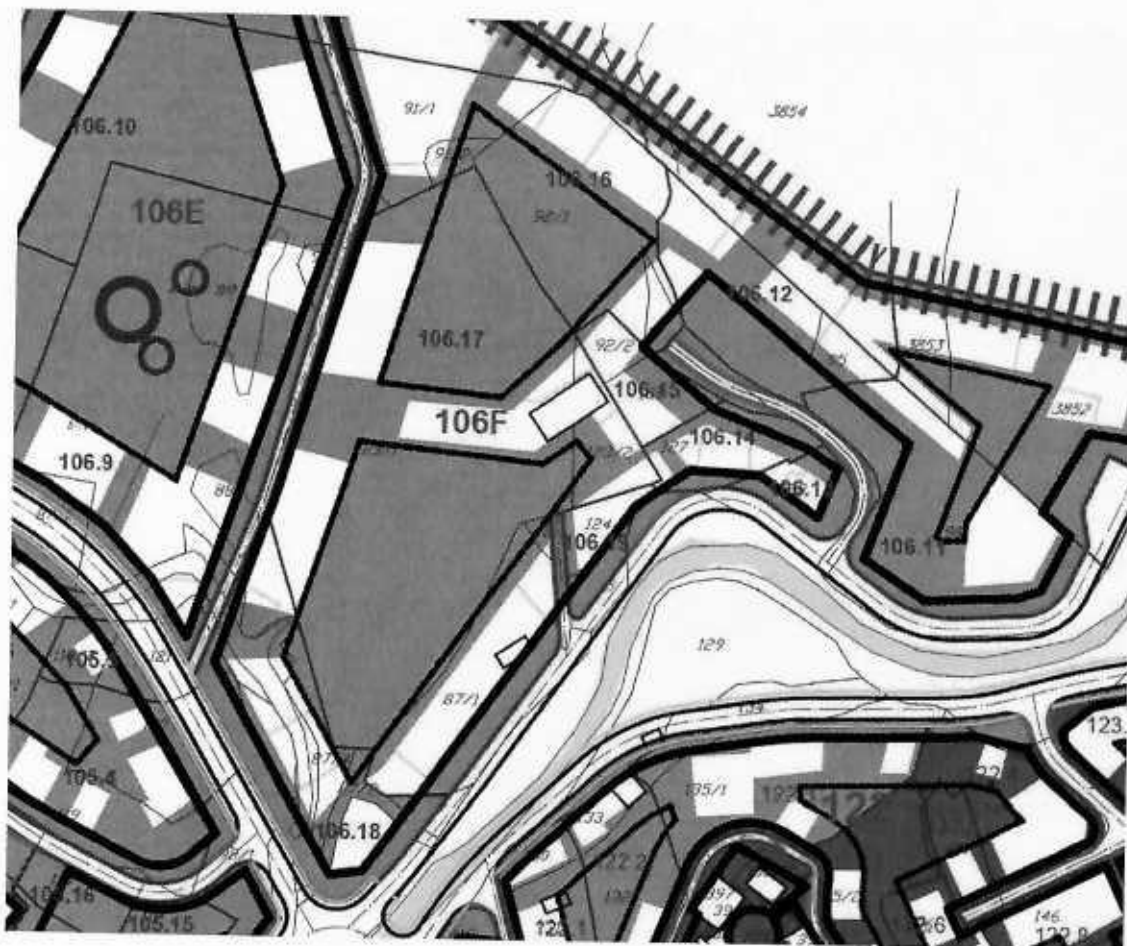






## 9.0. REGULACIONO REŠENJE





**ZELENE POVRŠINE :**

R 1:1000



**JAVNE AGENCIJE REPUBLIKE HRVATSKE  
ZA OKOLJE**

 PRIVATNO-ZELENILO

SUMA

**O<sub>3</sub>** GRIPACUE DOWNA

100 DIVORCE PALMI

DEMOTEC ENEC SA

☐ DIVORCED LISTOPADA

 KRALISTE

DEČJA USTANOVA

KOMUNALNE POVRŠINE :

☐ KOLVOZI

☐ TROTCARD

RTVA

JAVNE AGENCIJE  
REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARNOST ŽIVILNOSTI
**ORIENTACJA POZIOMA PASARELA**

**NATKRIVNE DEO MAGISTRALNOG  
PUTA - ZELENA GALFRIJA**

PEŠAKI MOSTOVA I PASARELE

☐ PLAZA - ZONA ZA KUPANJE

LEGENDA:

GRANCA PLANE



GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRU

 KATASTRSKA PARCELA



REGULACIONA LINSA



GRANICA PODSTANOVA



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

43 ОЗНАЧА БЛОКОВ

106D OZNAKA POBLOKOVÁ

123.5 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

 GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA  
LINIJA, GRADENJA

☐ ORIENTAZIONE PD DIMENSIONE

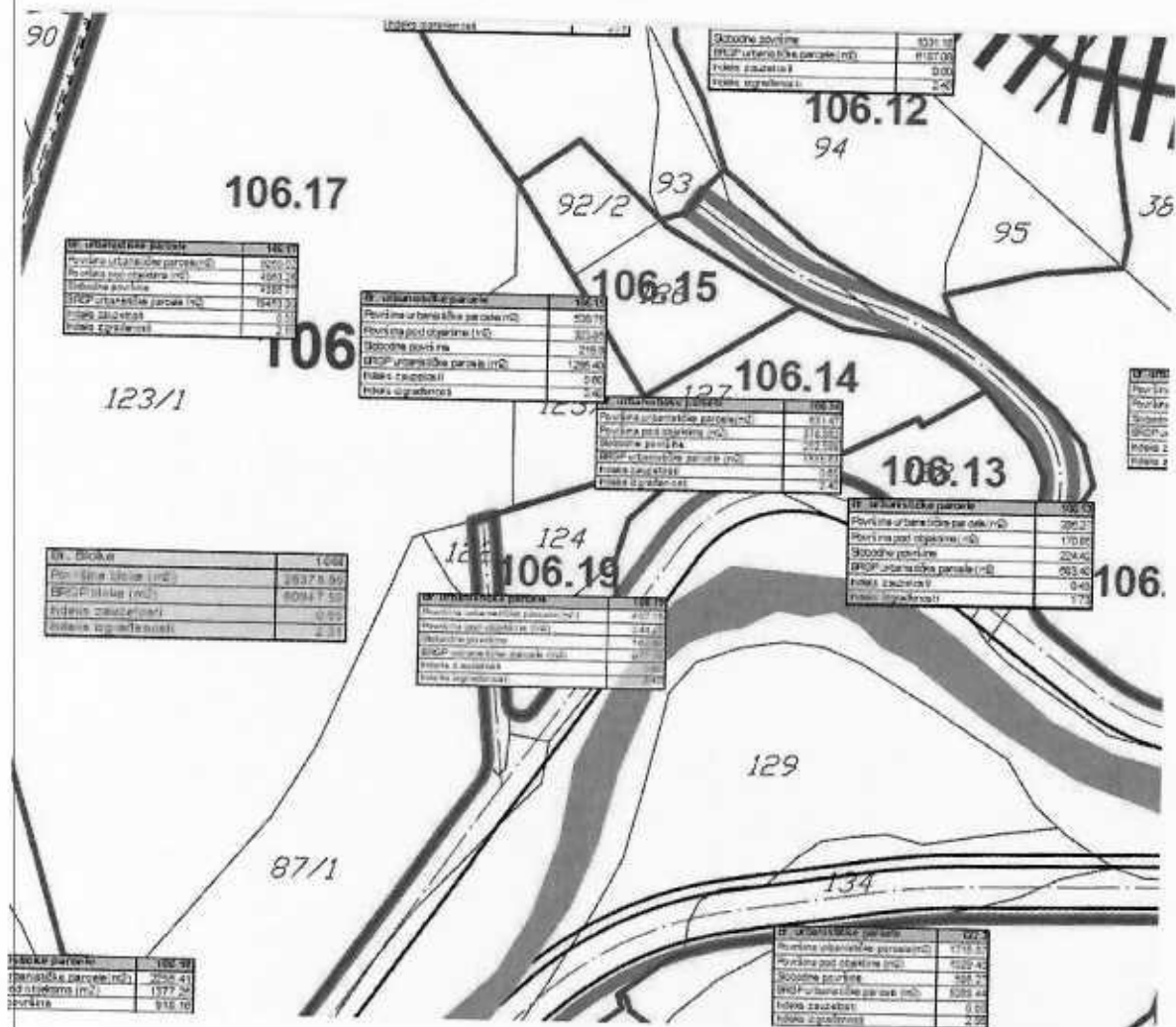
 **POTOK**

 MORE

## 10.0. HORTIKULTURNO REŠENJE

R 1:1000





# LEGENDA:

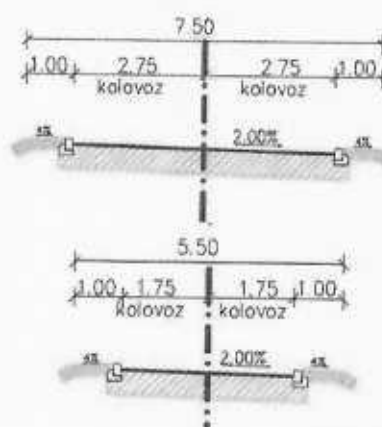
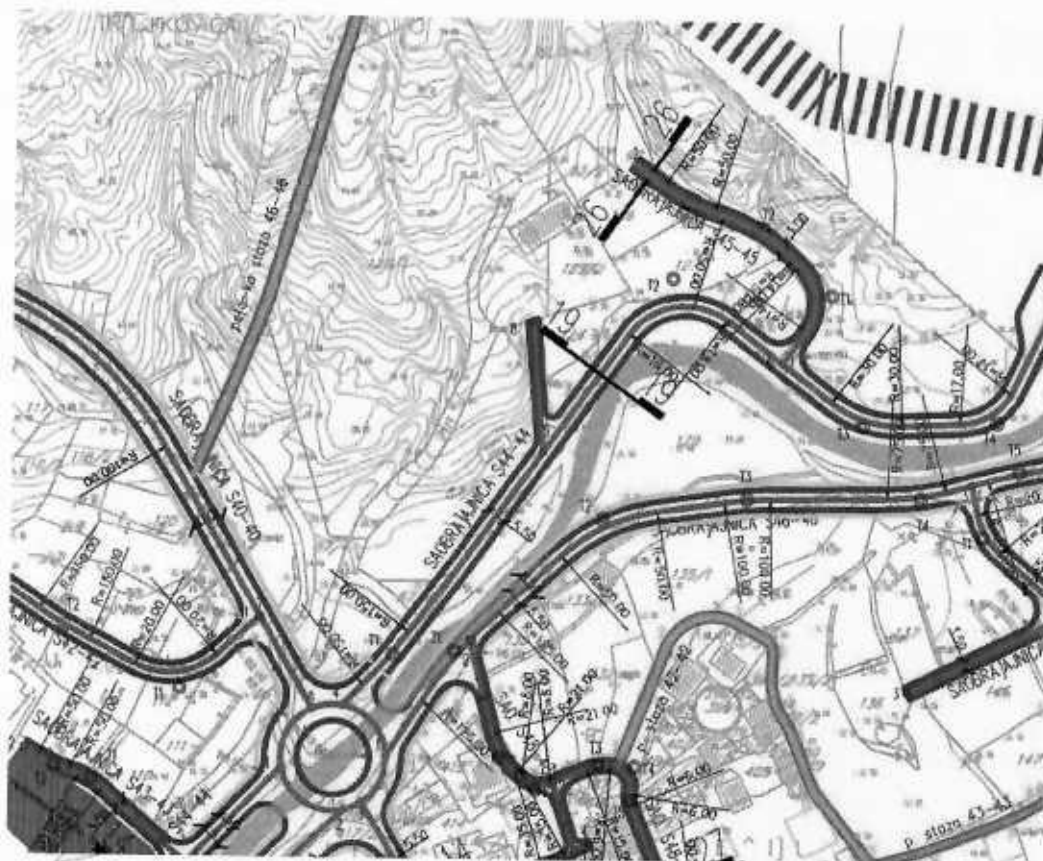
|  |                               |  |                                  |
|--|-------------------------------|--|----------------------------------|
|  | GRANICA PLANA                 |  | ORJENTACIONA POZICIJA PARSELA    |
|  | GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO |  | NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA |
|  | KATASTARSKA PARCELA           |  | ZELENA GALERIJA                  |
|  | REGULACIONA LINIJA            |  | OSOVINA KOLOVOZA                 |
|  | GRANICA PODEBLOKOVA           |  | IMCA KOLOVOZA                    |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE  |  | PEŠAČKA STAZA                    |
|  | OZNAKA BLOKOVA                |  | NADZEMNA JAVNA GARAŽA            |
|  | OZNAKA PODEBLOKOVA            |  | TUNEL                            |
|  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE   |  | PEŠAČKI MOSTOVI I PARSELE        |
|  | RVA                           |  |                                  |
|  | POTOK                         |  |                                  |
|  | MORE                          |  |                                  |
|  | PLAŽA                         |  |                                  |

11.0. URBANISTIČKI POKAZATELJI  
INDEKS IZGRAĐENOSTI I  
INDEKS ZAUZETOSTI

R 1:1000





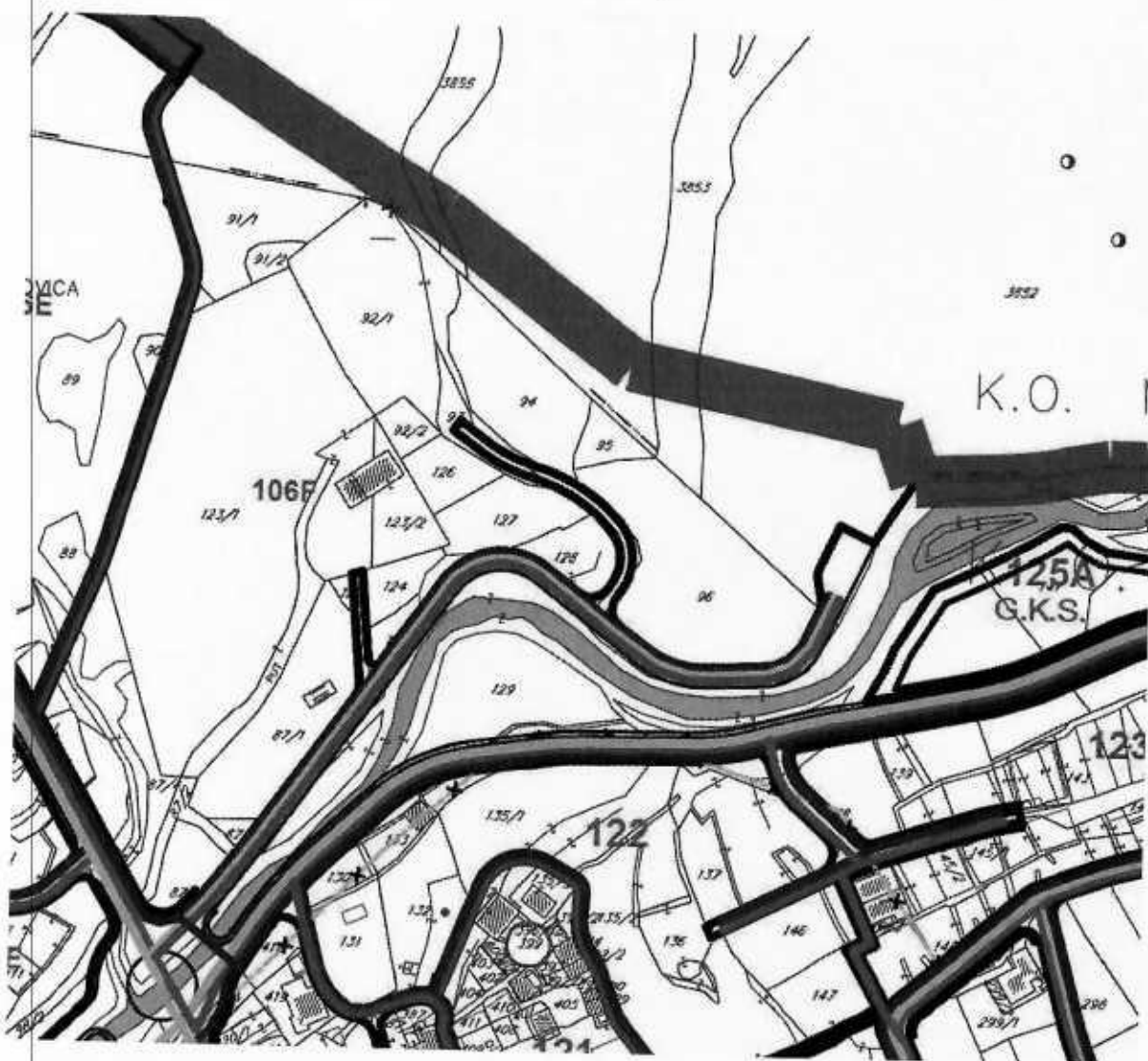


12.0. PLAN SAOBRAĆAJA  
ANALITIČKO GEODETSKI ELEMENTI SA  
GENERALNIM NIVELACIONIM REŠENJEM

R 1:1000







# VODOVODNA I KANALIZACIJSKA MREŽA I OBJEKTI

POSTOJEĆE POSTOJEĆE POSTOJEĆE PLANIRANO  
- postojeći, na  
- postojeći, na  
- postojeći, na

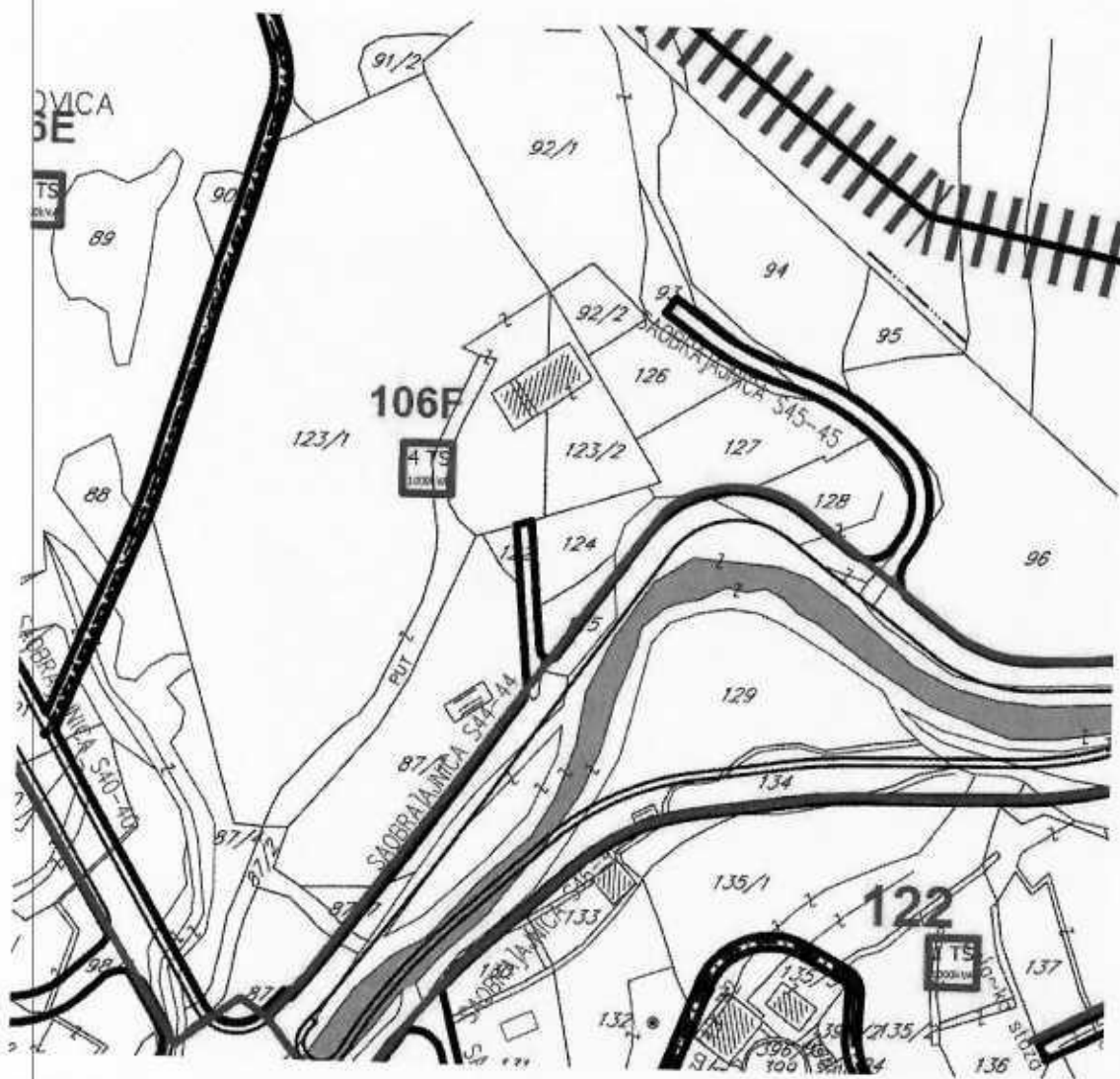
REGIONALNI VODOVOD  
VODOVOD  
KIŠNA KANALIZACIJA  
KANALIZACIJA UPOTREBLJIVIH VODA

KANALIZACIJSKA CRPNA STANICA  
REZERVUAR  
CRPNA STANICA ČISTE VODE  
POSTROJENJE ZA PRIJEDU VODE  
POSTROJENJE ZA PRIJEDU OTPADNE VODE

## 13.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA VODOVODNA I KANALIZACIJSKA MREŽA I POSTROJENJA

R 1:1000





#### LEGENDA

GRANICA PLANA

GRANICA PPFN ZA MORSKO DOBRO

KATASTARSKA PARCELA

POSTOJEĆI OBJEKTI

POTOK

MORE

NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA

ORIJENTACIONA POZICIJA PARCELA

PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

POSTOJEĆE



PLANIRANO

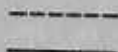


TS 35/10(20) kV

TS 10(20)/0,4 kV



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



PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV

PODZEMNI EL. VODOVI 10 kV

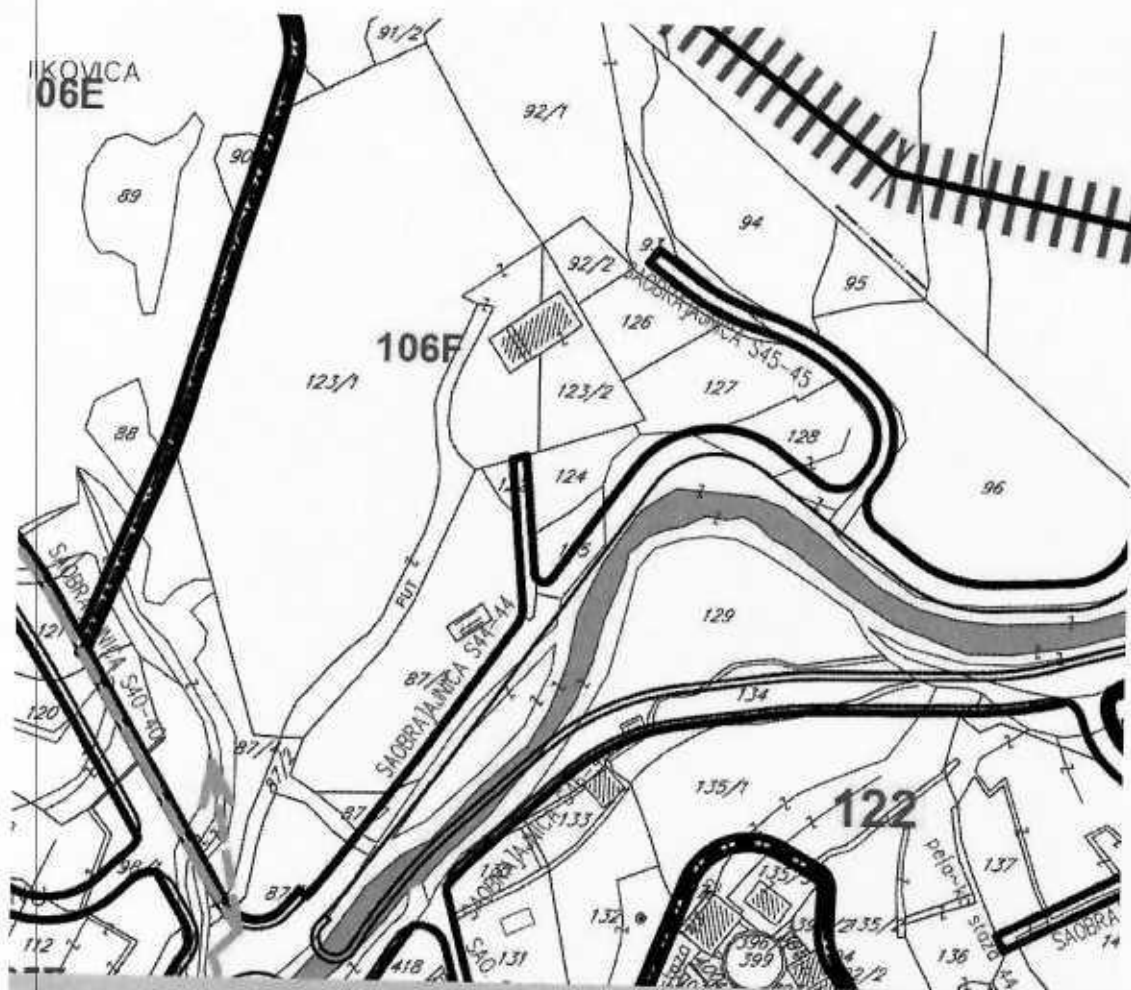
PODZEMNI EL. VODOVI 10(20)/0,4 kV+10

#### 14.0. INFRASTRUKTURNAREŠENJA ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

R 1:1000







TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

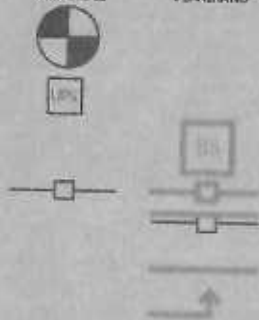
## LEGENDA

- 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



PTE (AUTOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA)

UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI

BAZNA STANICA

TK KANALIZACIJA

TK KANALIZACIJA (PROŠIRENJE)

TK KABL + KDS

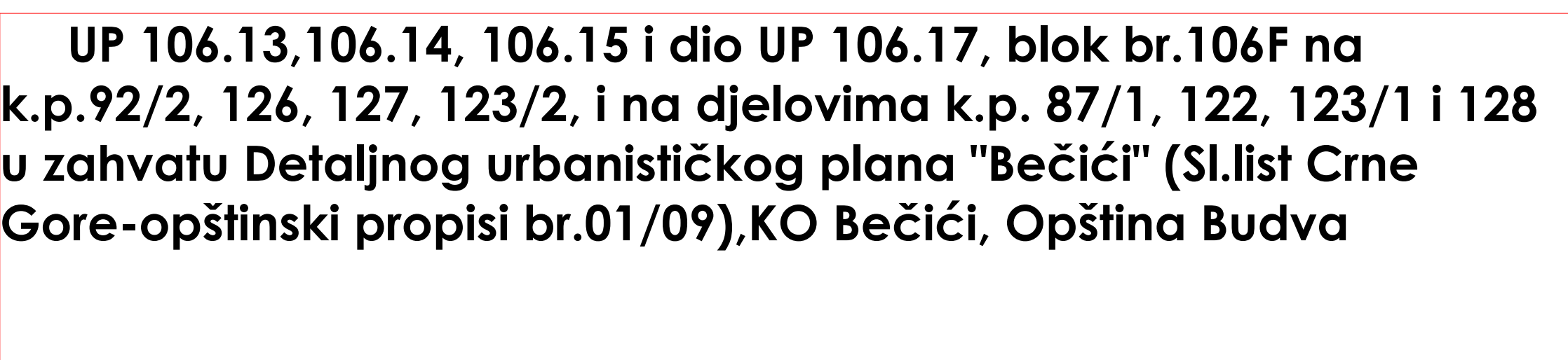
UNUTRAŠNJI KUĆNI IZVOD

## 15.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

R 1:1000







| BRGP Podzemno |                       |                               |
|---------------|-----------------------|-------------------------------|
| NIVO          | ETAŽA                 | POVRŠINA                      |
| BRGP FAZA A   | -2 Garaza / Garaža -1 | 658.75 m <sup>2</sup>         |
|               |                       | 658.75 m <sup>2</sup>         |
| BRGP FAZA B   | -2 Garaza / Garaža -1 | 1.468.27 m <sup>2</sup>       |
|               | -1 Garaža / Prizemlje | 767.50 m <sup>2</sup>         |
|               |                       | 2.235.77 m <sup>2</sup>       |
|               |                       | <b>2,894.52 m<sup>2</sup></b> |

**NAPOMENE:**

- Sve mjere prije otpočinjanja radova provjeriti na licu mjesta
- Sve mjere date su u centimetrima
- Sve vertikalne kote date su u metrima
- Visine parapeta u osmoma dale su od kote gotovog poda do ivice zidnog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera)
- U osmovaona obzora (vrata) date su kote zidarskih mjera, visina vrha kote kote gotovog poda do betonskog nadzemtka
- Svi zidani zidovi se ukrcujuju njihovim ankrisanjem na svaki 2-3. ožidani red u vertikalne betonske elemente
- Vertikalni sekcijski se postavljaju na ukrštanjima, prelomima i krajevima zidova i dobivaju se na svaki 19,0 m, na svakih 4,0-5,0m pravolinijski ožidani zid
- Površine svih stepeništa u tablici predstavljaju horizontalnu projekciju
- Svi su spojevi spojažljivi i unutrašnjih zidova, kao i međupratnih konstrukcija i krova uzradni su u skladu sa Proračunom topline zgrade i na licu mjesta
- Sve mjere obzora za izradu vrata, prozora i staklenih pregrada uzeti su na licu mjesta
- Izmjene u projektu za vreme građenja vrši se uz saglasnost Autora-Odg projektanta
- Svoim opjereni crteži od strane Autora-Odg projektanta mogu se koristiti za izvođenje
- U slučaju neuglasnosti projekta ili opisa obavjestiti Autora - Odlagovskog projektanta

[illegible]



