



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/24-350/6
Budva, 08.07.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu NOVAKOVIĆ DRAGANE na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG" br. 56/18) i DUP "Bečići" ("Službeni list CG"- opštinski propisi" br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 139

Urbanistička parcela broj: 139.2 koju čine **djelovi katastarskih parcela broj 233/1 i 233/2 KO Bečići**

Djelovi katastarskih parcela broj 233/1 i 233/2 KO Bečići ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 139.2 čini kat. parcela broj 233 KO Bečići. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine djelovi kat. parele broj 233/1 i 233/2 KO Bečići. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1309 za KO Bečići, od 20.06.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 233/1** upisana je porodična stambena zgrada površine u osnovi 110m² spratnosti P i dvorište površine 179m². Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici upisani su Manić Čolaković Aleksandra i Čolaković Milutin.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 08.07.2024. godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti br. 331 za KO Bečići, **na kat. parceli broj 233/2** upisana porodična stambena zgrada površine u osnovi 108m², pomoćna zgrada

površine 34m² i dvorište površine 198m². U podacima o teretima i ograničenjima upisano je da pomoćna zgrada nema dozvolu, a kao vlasnik upisan ja je Novaković Milica.

S obzirom da podnosilac zahtjeva nije vlasnik predmetnih kat. parcela, **potrebno je regulisati imovinsko- pravne odnose sa svim vlasnicima.**

Postojeći objekti sa predmetnih kat. parcela se uklanjaju.

Vlasnik objekta može shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podnijeti prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaza o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SMG – stanovanje manje gustine

Jednoporodično stanovanje

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem:

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 1 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 396)

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

Nije dozvoljena izgradnja:

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

Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama. (strana 394)

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (detaljnije u tekstualnom dijelu na strani 396)

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 396)

Sve površine urbanističkih blokova, urbanističkih parcela, kao i u okviru njih svih parcela, definisane su za određene namene tako da je celokupan prostor podeljen prema funkcijama koje se u okviru njega odvijaju. Grafičkim priložima definisane su pojedinačne namene, funkcije i sadržaj, za svaki urbani blok, urbanističku parcelu (u okviru blokova) i katastarsku parcelu u okviru urbanističke parcele. Može se konstatovati da je u okviru urbanističkih parcela i urbanih blokova došlo do prisustva pretežnih osnovnih namena, u okviru kojih se kao njihova razrada, smeštaju funkcije sekundarnog značaja, koje sa sobom „unose“ kombinaciju različitih sadržaja. (strana 393)

U tekstualnom dijelu DUP-a poglavlje Distribucija planirane namjene i sadržaja u okviru celina, za Kvar 10 je predviđeno sledeće:

“Planiranu **pretežnu namenu** posmatranog prostora čine: površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje veće gustine, površine za stanovanje srednje gustine, **površine za stanovanje manje gustine**, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo.

Kao dopunska namena prostora predviđaju se: hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), apartmansko stanovanje, stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, ugostiteljski kapaciteti (restorani, bifei, bistroi, picerije, konobe, taverne, diskoteke, pivnice...), višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, **jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima**, javna garaža sa komercijalno-smeštajnim sadržajima (vlasnicima katastarskih parcela, će u cilju kompezacije za korišćenje zemljišta za objekat javne garaže, biti omogućena gradnja komercijalno – smeštajnih sadržaja u okviru objekta garaže), uređene zelene površine.

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- U okviru **jednoporodičnog** i apartmanskog stanovanja pojavljuju se usluge i trgovina u prizemljima objekta, apartmansko i vikend stanovanje, letnjikovci, elitno stanovanje kuće za izdavanje, poslovni apartmani i urbane vile
- U okviru ugostiteljskih i smeštajnih zona nalaze se lokali, restorani, konobe, vidikovci, kafei i internet kafei, pansionski i apartmanski smeštaj, apartmani za iznajmljivanje, urbane vile, velnes centar i teretane
- Komercijalno uslužne delatnosti podrazumevaju poslovni prostor za izdavanje i lokale, poslovne apartmane, restorane i kafe.” (strana 213)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (“Službeni list CG” br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. **Zakon o turizmu i ugostiteljstvu** (“Službeni list CG” br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (“Službeni list CG” broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: “Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač.”

U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (“Službeni list CG” broj 44/18 i 43/19) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar I državnu imovinu - PJ Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crme Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

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

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. (strana 394)

Regulacija objekta oblika „kule“ je, u odnosu na zone građenja, definisana kroz poziciju i „okvirnu veličinu“, što znači:

- da je položaj kule planski definisan i da ga je moguće prilagođavati konkretnim programskim zadacima;
- da je planski definisana zona kule po svojoj veličini data kao preporuka i da se ona može prilagođavati konkretnim programima;
- da je forma – oblik kule stvar budućeg oblikovanja, a sve u skladu sa zahtevima funkcije koja se u njoj bude smeštala.

Odnos visokih objekata i slobodne „parterne površine“ je proporcionalan, što znači da se unošenjem kule povećava i slobodna površina (tako da maksimalna slobodna površina postane obavezujuća), a povećanjem spratnosti, parterna površina se, takođe, „proporcionalno“ povećava. (strana 414)

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 deo objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

Građevinska bočna regulacija prema susedu:

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

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

- odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja
- otvora sa visokim parapetima
- odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja
- otvora sa standardnim parapetima. (strana 394)

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz prethodnih pravila.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

Horizontalna i vertikalna regulacija

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan;

- jednostrano uzidani objekti - 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m.

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m. Izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim sa slučajevima koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

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

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

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

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

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne 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, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (strana 396)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

| | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ² | BRGP u m ² | POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ² | INDEKS IZGRAĐENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST/ BR.ETAŽA |
|--------------------------------------|--|-----------------------|---|---------------------|-------------------|---------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA 139.2, blok 139 | 611.74 | 1468.18 | 367.04 | 2.40 | 0.60 | P+3 |

Prema tekstualnom dijelu DUP-a za blok 139 maksimalna preporučena spratnost je P+3. (strana 337)

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

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

Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksiran, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. (strana 394)

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

Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu.

Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina. (strana 251)

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni istovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (strana 396)

7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1.000 m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3\text{m}$, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

U jednoj od smjernica tekstualnog priloga DUP-a "Bečići", navedeno je sledeće: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova i UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv ni nivo seizmičkog rizika." U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na lokaciji 139.2 DUP Bečići, zaveden pod brojem 23/04 od 23.04.2024. godine i odrađen od strane Geotehnika doo Bijelo Polje RJ Nikšić, kao i Izvještaj o reviziji elaborata potpisan od strane komisije – M. Vojvodić, M. Blagojević i R. Lalatović, u aprilu 2024. godine u Podgorici.

8. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“ broj 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).

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).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta ("Službeni list RCG" broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

9. 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, svetskom nivou. Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu 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 svetom 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 delova u celinu
- Komponovanje arhitektonskih objekata i celine. (detaljnije u tekstualnom dijelu, na strani 403)

Smernice arhitektonskog oblikovanja - Osnovna polazišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi. Tradicionalni mediteranski tip karakteristične primorske kuće se povlači, prepuštajući mesto novim tipološkim oblicima. Prisutna je potpuna raznovrsnost stilova i tehnika građenja, a odsustvo kontinuiteta ukazuje na kontinualno prilagođavanje tržišnim uslovima i praćenje prvenstveno ekonomskih trendova. Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i tražnje neminovno je uslovlila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u poslednje vreme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za primorska područja. Konačan rezultat navedenih procesa i osnovna karakteristika arhitektonskog profila naselja u ovom trenutku svakako jesu lagano gubljanje identiteta i stihijska transformacija.

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

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

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala. (strana 415)

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. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403)

Elementi oblikovanja i materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova.

Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter.

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

Naseljacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u naseljskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude. Distinkcija po nameni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. itd.

Objekti u samom centru naselja namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera naseljske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter naseljskog centra. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u naseljskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola- objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u naseljskom okruženju. (strasne 415-416)

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“ broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 397)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. (strana 397)

Otvorene uređene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava
- iznad prizemne etaže ako je veće površine, namenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uređene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zemljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou. (strana 250)

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje.

Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja.

Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama.

Predvidjeti javno osvijetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava

i sl.). (strana 398)

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14 i 66/23) Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- tip 4 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- tip 5 ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRGG“ broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list RCG“ broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me.

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

14. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

U neposrednoj blizini predmetne lokacije nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, što nije slučaj u ovom predmetu.

16. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Telekomunikaciona mreža – Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

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

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me.

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima (“Službeni list RCG” broj 82/20).

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama ("Službeni list CG" br. 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

17. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta I izvođenje geoloških istraživanja I drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće I sanitarne potrebe.

18. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

U okviru DUP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

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

- podrumaska garaža (u više nivoa)
- suterena garaža
- parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
- izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtevi.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, strana 251)

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža: (tekstualni dio DUP-a, strana 395)

**KAPACITETI PARKING MESTA
KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

| NAMENA | 1 PARKING MESTO |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| trgovina | 50m ² prodajnog prostora |
| administrativno-poslovni objekti | 80m ² 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 | 80m ² neto etažne površine |
| decije ustanove i škole | 125m ² bruto površine |
| bioskopi, dvorane | 20 stolica |
| bolnice | 6 bolesnickih postelja |
| sportske dvorane,stadioni,sportski tereni | 15 gledalaca |

STANOVANJE

| NAMENA | 1 PARKING MESTO |
|------------------|---------------------------------------|
| stambeni objekti | 80m ² neto etažne površine |

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika. (strana 395)

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. (strana 397)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbidjeti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17, 18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih

elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/13).

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primijeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperatura amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) istovremeno je propisano:

- **3. Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara."**
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.**

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima - saobraćaj, iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Predmetne katastarske parcele se nalaze u trasi koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP (opštinski put).

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.“ (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima (službeni list RCG broj 42/04 i Službeni list CG broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11, 92/17, 82/20 i 140/22). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

Preklapanjem katastarske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama koridora ostale infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD i www.budva.me.

Investitor može graditi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rešenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

Idejno odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

26. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

Rukovodilac Sektora za urbanizam
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



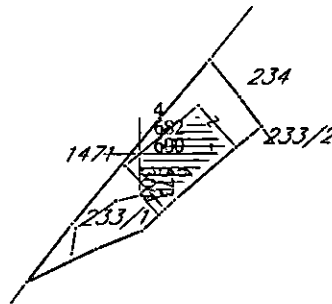
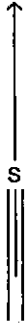
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-356/24
Datum: 04.07.2024.



Katastarska opština: BEČIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 233/1

KOPIJA PLANA

Razmjera $\frac{1:682}{1:700}$
 $\frac{1:573}{1:300}$



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Purčić

Ovjerava
Službeno lice:

4
682
700
573
300

4
682
700
573
300

4
682
700
573
300



3600000322



104-919-15096/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-15096/2024

Datum: 20.06.2024

KO: BEČIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/24-350/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1309 - PREPIS

Podaci o parcelama

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potez ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m ² | Prihod |
|------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 233 | 1 | | 3 5/16 | 12/02/2016 | BEČIĆI | Dvorište NASLJEDE | | 179 | 0.00 |
| 233 | 1 | 1 | 3 5/16 | 12/02/2016 | BEČIĆI | Porodična stambena zgrada NASLJEDE | | 110 | 0.00 |
| | | | | | | | | 289 | 0.00 |

Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava | Obim prava |
|------------------------|---|--------------|------------|
| | MANIĆ - ČOLAKOVIĆ ALEKSANDRA BEOGRAD Beograd | Sukorišćenje | 1/2 |
| | ČOLAKOVIĆ MILUTIN TRNSKA BR. 7 BEOGRAD | Sukorišćenje | 1/2 |

Podaci o objektima i posebnim djelovima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto |
|------|---------|-------------|---|---------------------|---------------------------|--|
| 233 | 1 | 1 | Porodična stambena zgrada NASLJEDE | 0 | P 110 | Susvojina MANIĆ - ČOLAKOVIĆ ALEKSANDRA BEOGRAD Beograd Susvojina ČOLAKOVIĆ MILUTIN TRNSKA BR. 7 BEOGRAD 1/2 |
| 233 | 1 | 1 | Stambeni prostor Trosoban stan | 1 | P 80 | Susvojina MANIĆ - ČOLAKOVIĆ ALEKSANDRA BEOGRAD Beograd Susvojina ČOLAKOVIĆ MILUTIN TRNSKA BR. 7 BEOGRAD 1/2 |

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



u Načelnica: *u*

Sonja Tomašević

SONJA TOMAŠEVIĆ

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 08.07.2024 13:04

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 08.07.2024 13:04

KO: BEČIĆI

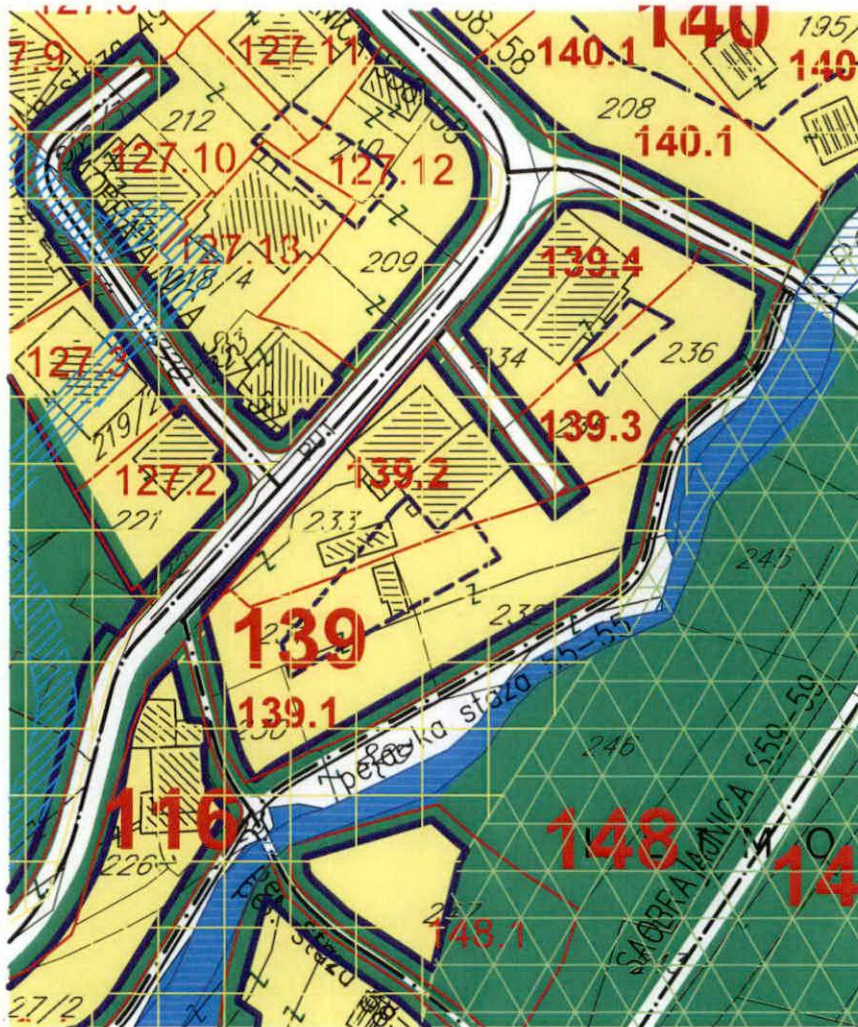
LIST NEPOKRETNOSTI 331 - IZVOD

| Podaci o parceli | | | | | | | |
|------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Površina m ² | Prihod |
| 233/2 | 1 | 3 5/16 | 12.02.2016 | BEČIĆI | Porodična stambena zgrada NASLJEĐE | 108 | 0.00 |
| 233/2 | 2 | 3 5/16 | 12.02.2016 | BEČIĆI | Pomoćna zgrada NASLJEĐE | 34 | 0.00 |
| 233/2 | | 3 5/16 | 12.02.2016 | BEČIĆI | Dvorište NASLJEĐE | 198 | 0.00 |
| | | | | | | | |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu prava | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| * | NOVAKOVIĆ VUKAŠINA MILICA * | Korišćenje | 1/1 |

| Podaci o teretima i ograničenjima | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------|----|------------|------------------|-------------|--------------|
| Broj/podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa | Opis prava |
| 233/2 | 2 | | 1 | Pomoćna zgrada | | Nema dozvolu |

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 05 Namjena površina
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/ 09)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.






Budva, 05.07.2024. godine

LEGENDA:






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

USLOVI GRAĐENJA :




| | |
|---|---|
|  | GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA |
|  | UNUTRAŠNJA ORJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA |
|  | ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA |

NAMENA GUP









STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI / MEOŠOVITI SADRŽAJI

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

DRUŠTVENI CENTRI

| | |
|---|---|
|  | Površine za centralne delatnosti (administracija i uprava, socijalna zaštita, kultura itd.) |
|  | Površine za poslovne delatnosti (trgovina i uslu' no zanatstvo, ugostiteljstvo, hoteljerstvo 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 koridorom datim u PPGG) |
|  | Magistralni putevi |
|  | Planirane gradske obilaznice |
|  | Interne obilaznice - postojeće i planirane |
|  | Sabirne i stambene saobraćajnice (saobraćajnice I i II reda) |
|  | Pešačke staze (fetalilita) |
|  | ZONE POD ZAŠTITOM |
|  | ZONA LIKE gup |











KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

| | |
|---|--|
|  | P. javni parkovi i parkovi |
|  | G. Otvoreni objekti i igrališta |
|  | H. Prostori odnornog tovanja |
|  | V. vrtogvori |
|  | KZ. komercijalni servisi |
|  | PS. proizvodni servisi |
|  | US. uslužni servisi |
|  | Površine za sport i rekreaciju sa turističkim sadržajima (sportski centri, golf tenisi, akva park i wellness centri itd.) |
|  | 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 |
|  | - višeporodično 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, biferi, bistroi, picerije, konobe, taverne, diskoteke, pivnice...) |
|  | KONGRESNI SADRŽAJI |
|  | SMEŠTAJNI KAPACITETI SA UGOSTITELJSKIM I KULTURNO-ZABAVNIM SADRŽAJIMA |
|  | OBJEKTI DRUŠTVENOG STANDARDA |
|  | VERSKI OBJEKTI |
|  | SPORTSKO-REKREATIVNI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI |
|  | UREĐENE ZELENE POVRŠINE |
|  | ŠUMA |
|  | JAVNA GRADSKA GARAŽA |
|  | JAVNA GRADSKA GARAŽA SA KOMERCIJALNIM I STAMBENIM SADRŽAJIMA |
|  | KOMUNALNE SLUŽBE |
|  | DEČJE USTANOVE |
|  | IGRALIŠTE |





LEGENDA:

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




KOLSKI SAOBRAĆAJ

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

PEŠAČKI SAOBRAĆAJ

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

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

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

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 07 Parcelacija
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)


| | | |
|--------|--------------|--------------|
| 139.6 | 6573309.5923 | 4682612.3844 |
| 139.7 | 6573325.4186 | 4682591.7383 |
| 139.29 | 6573282.6800 | 4682579.6400 |
| 139.30 | 6573285.1700 | 4682577.3600 |
| 139.43 | 6573304.1600 | 4682584.4600 |

Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

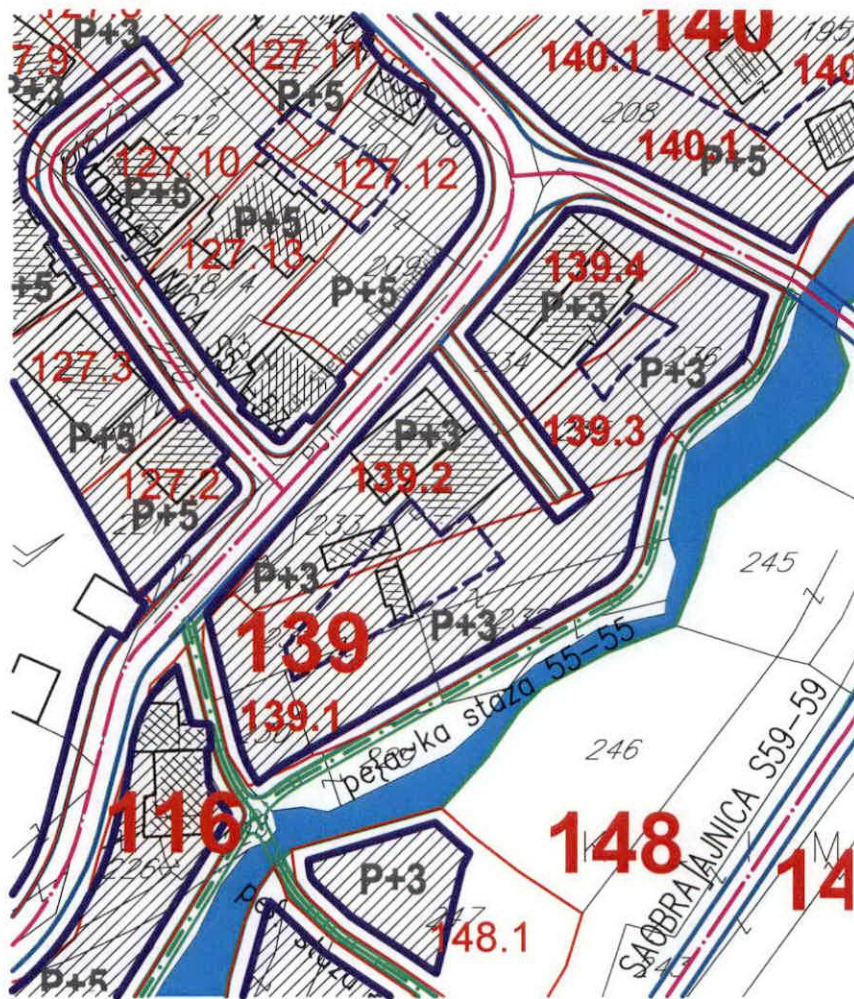


Budva, 05.07.2024. godine

LEGENDA:

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

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 08 Nivelaciono rješenje
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.





Budva, 05.07.2024. godine



LEGENDA:

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

USLOVI GRAĐENJA :

| | |
|---|---|
|  | GLAVNA GRADEVINSKA LINIJA |
|  | UNUTRAŠNJA ORJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA |

GABARITI :

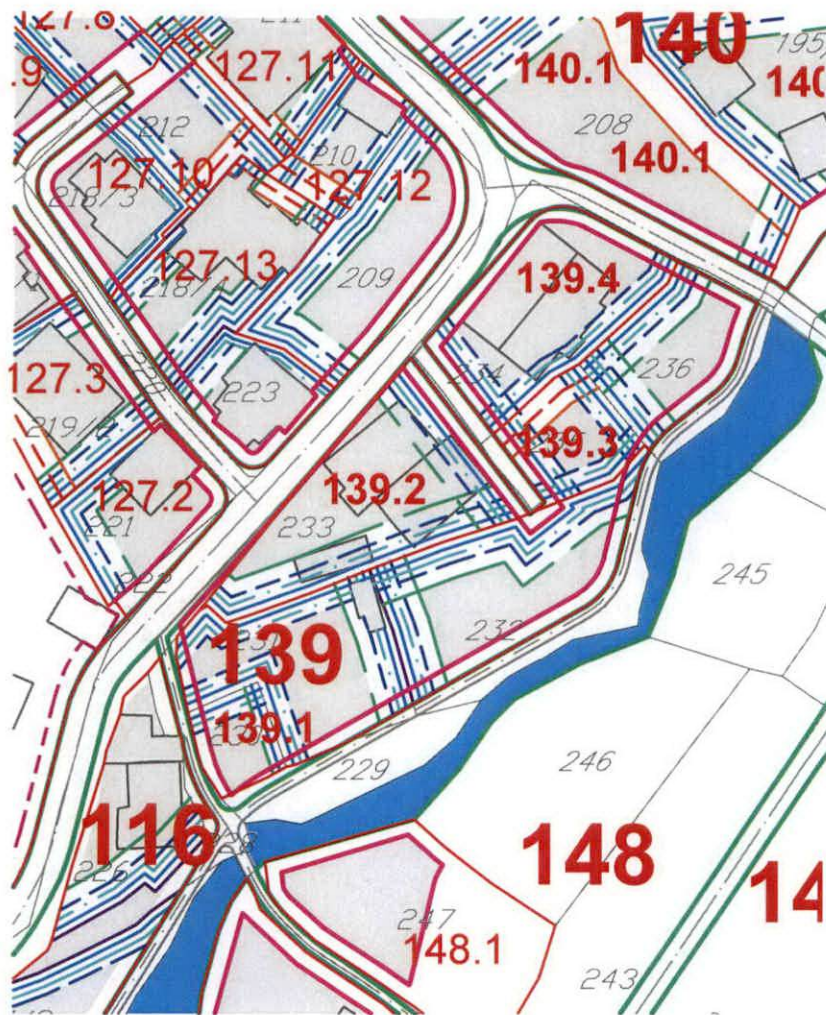
| | |
|---|-----------------------------|
|  | POSTOJEĆI OBJEKTI |
|  | ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA |

ETAŽE :

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

NAPOMENE
 SUTEREN, PODRUM, I SVI VIDOVI PODRUMSKIH ETAŽA
 NE ULAZE U BRUTO REZOLVENU GRADEVINSKU PLOŠTINU

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 09 Regulatorno rješenje,
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.07.2024. godine

LEGENDA:

| | |
|--|-------------------------------|
|  | GRANICA PLANA |
|  | GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRRO |
|  | RIVA |
|  | POTOK |
|  | MORE |
|  | PLAŽA |
|  | KATASTARSKA PARCELA |
|  | POSTOJEĆI OBJEKTI |
|  | REGULACIONA LINIJA |
|  | GRANICA PODBLOKOVA |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |

| | |
|---|--|
| 43 | OZNAKA BLOKOVA |
| 106D | OZNAKA PODBLOKOVA |
| 123.5 | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE |
|  | OSOVIINA ULICE |
|  | IVICA KOLOVOZA |
|  | OSOVIINA PEŠAČKE STAZE |
|  | IVICA PEŠAČKE STAZE |
|  | ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA |
|  | NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA |
|  | ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA |

GRAĐEVINSKE LINIJE

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

LEGENDA

 GRANICA PLANA


 GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

 KATASTARSKA PARCELA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 POTOK

 MORE

 OSOVINA KOLOVOZA

 IVICA KOLOVOZA

 TROTOAR

 PARKING


 PEŠAČKA STAZA

 NADZEMNA JAVNA GARAŽA

 TUNEL

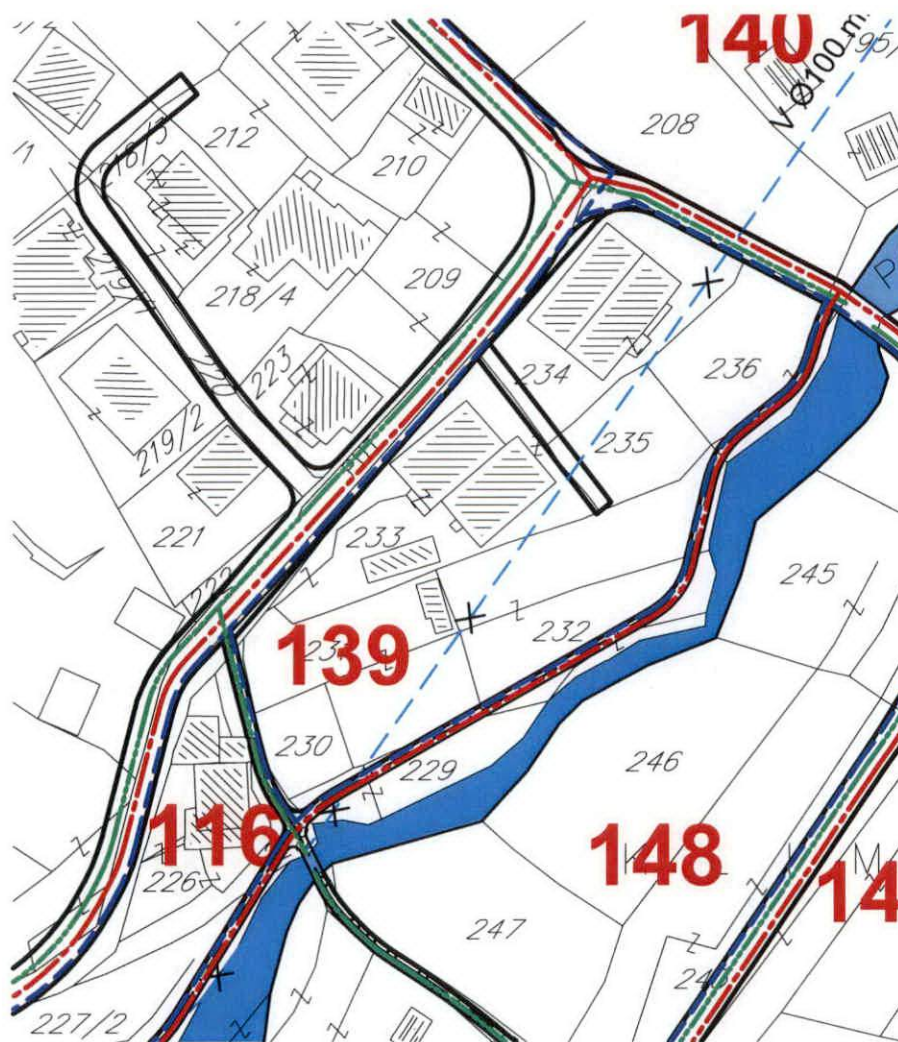
 GALERIJA

 ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA

 ŠETALIŠTE

 PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 13 Vodovod I kanalizacija
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.








Budva, 05.07.2024. godine

LEGENDA

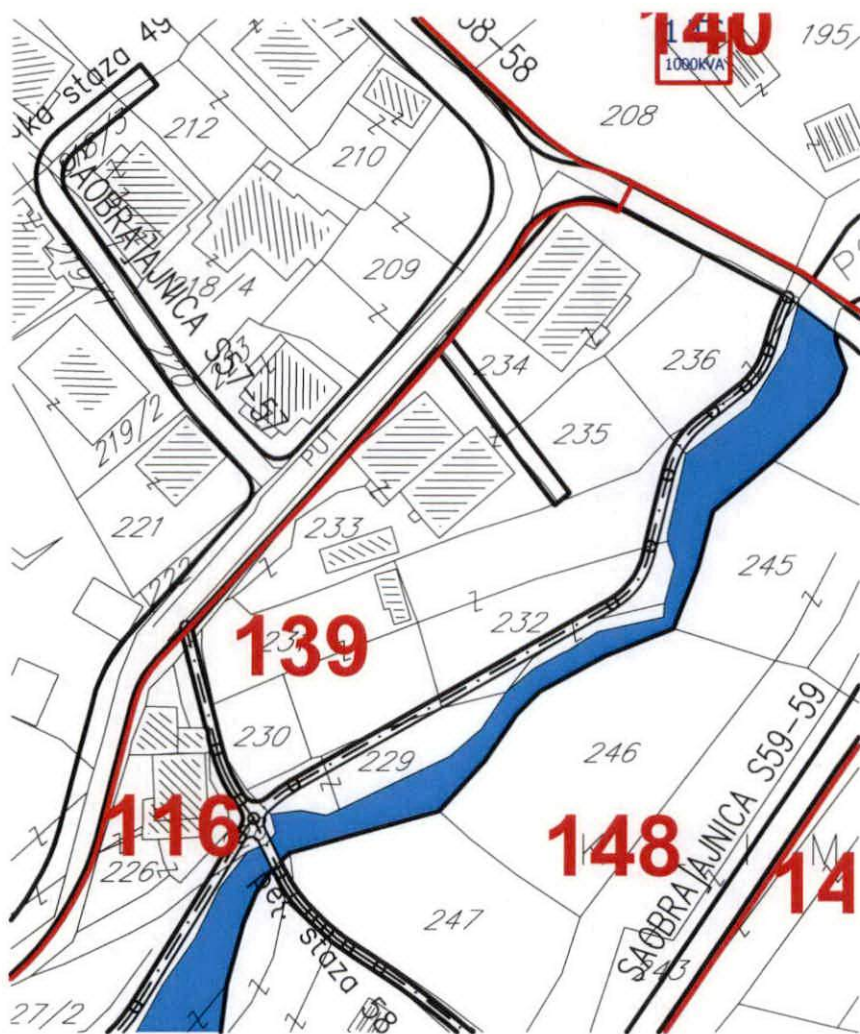
-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
-  KATAstarska PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POTOK
-  MORE
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I OBJEKTI

- | POSTOJEĆE | POSTOJEĆE
-obla sa- | POSTOJEĆE
-rekonst. sa
po post. tras- | PLANIRANO | |
|---|---|---|---|---------------------------------|
|  |  |  |  | REGIONALNI VODOVOD |
|  |  |  |  | VODOVOD |
|  |  |  |  | KIŠNA KANALIZACIJA |
|  |  |  |  | KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA |

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

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 14 Elektroenergetska mreža
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)







Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.07.2024. godine

LEGENDA

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

POSTOJEĆE



PLANIRANO



TS 35/10(20) kV

TS 10(20)/0,4 kV

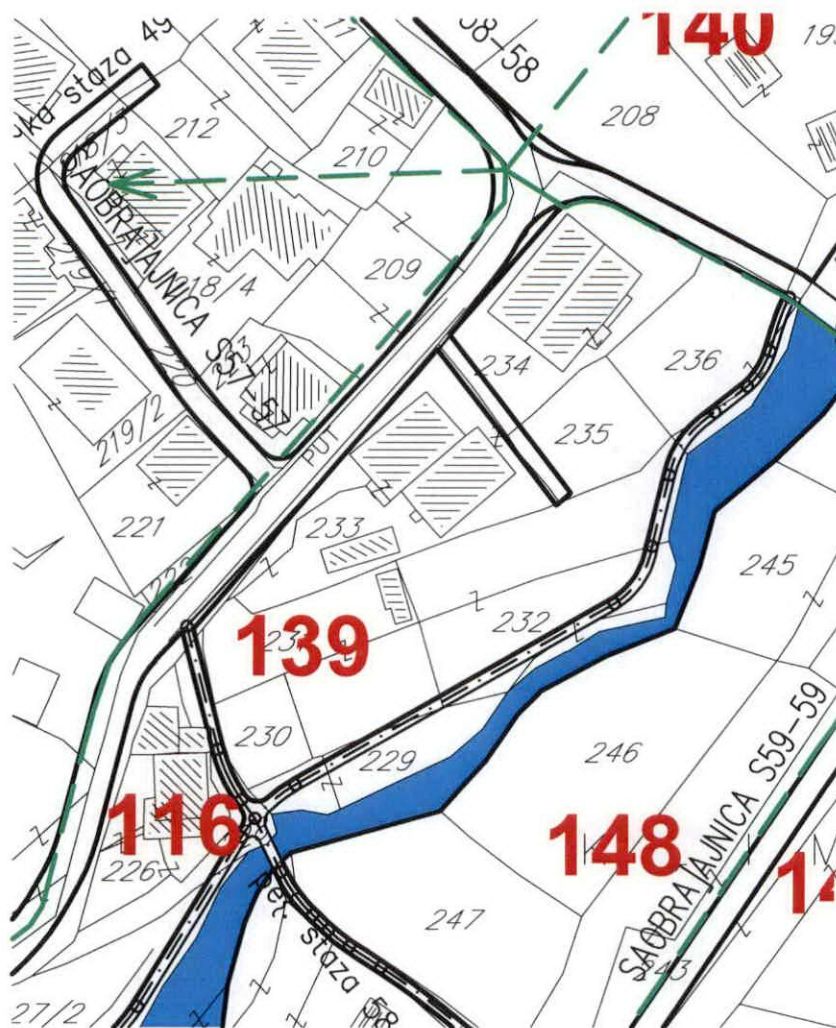
BROJ TS 10(20)/0,4kV U BLOKU

PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV

PODZEMNI EL. VODOVI 10kV

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

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 15 Telekomunikaciona mreža
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)







Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.07.2024. godine

TELKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

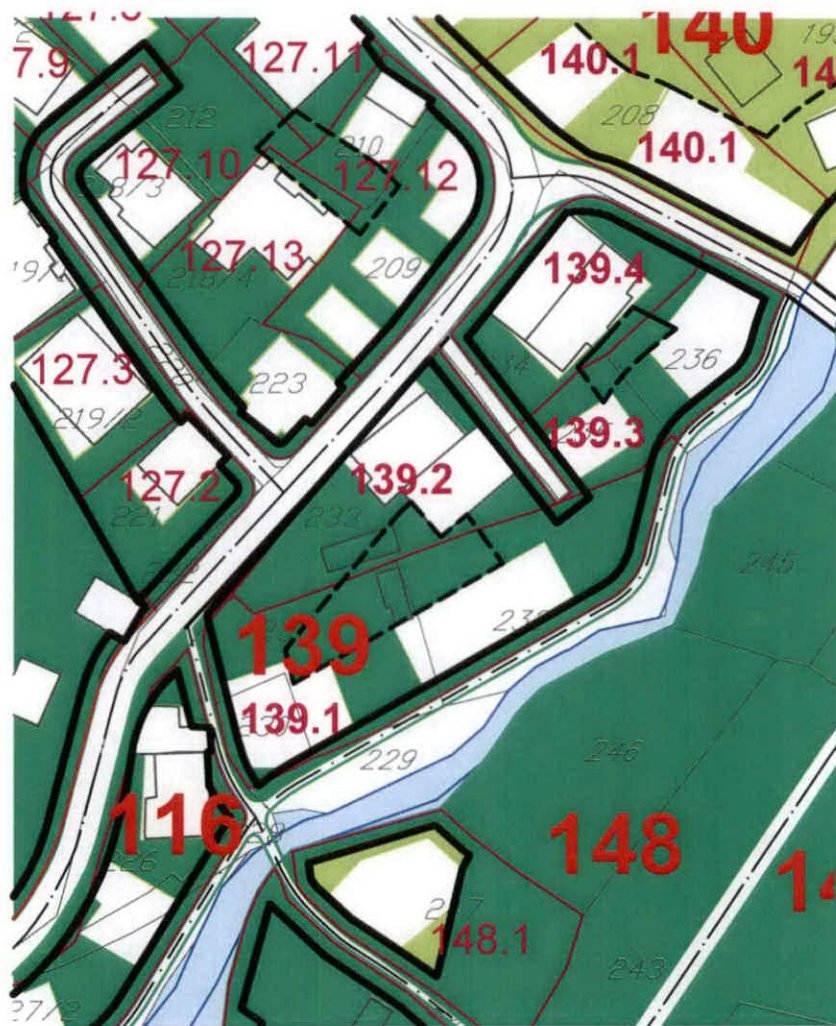
LEGENDA

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

LEGENDA:

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

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 10 Hortikulturno rješenje
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 05.07.2024. godine



LEGENDA:

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

ZELENE POVRŠINE :

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

KOMUNALNE POVRŠINE :

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

Blok 139

Preporučene spratnosti bloka 139:

- p+3
- maksimalna preporučena spratnost p+3

U okviru **bloka 139** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

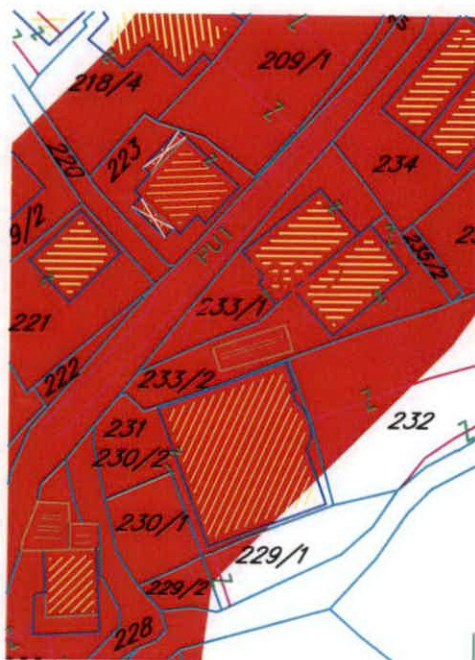
| Br. bloka | Br. urbanističke parcele | Br. katastarske parcele |
|-----------|--------------------------|-------------------------|
| 139 | 139.1 | 230, 231 |
| | 139.2 | 233 |
| | 139.3 | 235, 236 |
| | 139.4 | 234 |

Urbanistički pokazatelji za **blok 139** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabelle:

| Broj bloka | Površina bloka /m2/ | Površina pod objektima /m2/ | BRGP /m2/ | Indeks zauzetosti | Indeks izgrađenosti | Slobodne (neizgrađene) površine /m2/ |
|------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 139 | 2816.29 | 1664.05 | 6656.21 | 0.59 | 2.36 | 1152.24 |

| Br. urbanističke parcele | Površina urbanističke parcele /m2/ | Površina pod objektima /m2/ | BRGP /m2/ | Indeks zauzetosti | Indeks izgrađenosti | Slobodne (neizgrađene) površine /m2/ |
|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 139.1 | 1139.07 | 683.44 | 2733.77 | 0.60 | 2.40 | 455.63 |
| 139.2 | 611.74 | 367.04 | 1468.18 | 0.60 | 2.40 | 244.70 |
| 139.3 | 513.42 | 308.05 | 1232.21 | 0.60 | 2.40 | 205.37 |
| 139.4 | 509.19 | 305.51 | 1222.06 | 0.60 | 2.40 | 203.68 |

Katastarska podloga preklapljena sa kartom 19 - Plan saobraćajne infrastrukture
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)







LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

| | |
|---|---|
|  | autoput |
|  | autoput - alternativna trasa |
|  | "brza saobraćajnica" |
|  | "brza saobraćajnica" - alternativna trasa |
|  | magistralni put |
|  | regionalni put |
|  | opštinski put |
|  | staze |
|  | eurovelo 8 |
|  | željeznička pruga |
|  | denivelisana raskrsnica |
|  | aerodrom |
|  | letjelište |
|  | drop zona |
|  | stalni granični prelaz |
|  | granični pomorski prelaz |
|  | autobuska stanica |
|  | željeznička stanica |
|  | željezničko stajalište |
|  | međunarodna luka |
|  | lokalna luka |
|  | marina |
|  | sidrište |
|  | kruzer terminal |
|  | terminal integralnog transporta |
|  | trajekt |
|  | pristan |

CENTRI NASELJA

| | |
|--|----------------------------|
|  | centar posebnog značaja |
|  | centar regionalnog značaja |
|  | značajan lokalni centar |
|  | lokalni centar |

KVART 10 - BLOK 110A, 110B, 111,112A, 112B, 112C, 113, 114, 115A, 115B, 116, 118A, 118B, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125A, 125B, 125C, 126, 127, 139, 140A, 140B, 141, 143, 145A, 145B, 146A, 146B, 146C, 147, 148

Kvart je pozicioniran iznad magistrale u krajnjoj istočnoj zoni područja.

Planiranu **pretežnu namenu** posmatranog prostora čine : površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje veće gustine, površine za stanovanje srednje gustine, površine za stanovanje manje gustine, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo

Kao dopunska namena prostora predviđaju se: hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), apartmansko stanovanje, stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, ugostiteljski kapaciteti (restorani, bifei, bistroi, picerije, konobe, taverne, diskoteke, pivnice...), višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, javna garaža sa komercijalno-smeštajnim sadržajima (vlasnicima katastarskih parcela, će u cilju kompezacije za korišćenje zemljišta za objekat javne garaže, biti omogućena gradnja komercijalno – smeštajnih sadržaja u okviru objekta garaže), uređene zelene površine

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- U okviru jednoporodičnog i apartmanskog stanovanja pojavljuju se usluge i trgovina u prizemljima objekta, apartmansko i vikend stanovanje, letnjakovci, elitno stanovanje kuće za izdavanje, poslovni apartmani i urbane vile
- U okviru ugostiteljskih i smeštajnih zona nalaze se lokali, restorani, konobe, vidikovci, kafei i internet kafei, pansionski i apartmanski smeštaj, apartmani za iznajmljivanje, urbane vile, velnes centar i teretane
- Komercijalno uslužne delatnosti podrazumevaju poslovni prostor za izdavanje i lokale, poslovne apartmane, restorane i kafe

| BLOK 110A | br. bloka | P bloka | P pod objektima | izgrađeno (zauzeto) (%) | neizgrađeno (slobodno) (%) |
|----------------|-----------|---------|-----------------|-------------------------|----------------------------|
| BRUTO površine | 110A | 4335.39 | 1705.94 | 39.35 | 60.65 |
| NETO površine | | 2843.23 | 1705.94 | 60.00 | 40.00 |

| BLOK 110A | br. bloka | površine bloka | stanovanje manjih gustina (SS) | | stanovanje srednjih gustina (SS) | | stanovanje većih gustina (SV) | | turističke zone (turistička naselja i hoteli) | | javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo) | | privatno zelenilo | | javno-komunalno zelenilo | | saobraćajne i komunalne površine | |
|----------------|-----------|----------------|--------------------------------|------|----------------------------------|------|-------------------------------|--------|---|------|---|------|-------------------|------|--------------------------|-------|----------------------------------|-------|
| | | | m ² | % | m ² | % | m ² | % | m ² | % | m ² | % | m ² | % | m ² | % | m ² | % |
| BRUTO površine | 110A | 4335.39 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1446.70 | 33.37 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1396.53 | 32.21 | 1492.16 | 34.42 |
| NETO površine | | 2843.23 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1446.70 | 50.88 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1396.53 | 49.12 | 0.00 | 0.00 |
| BRGP | 110A | 6808.68 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6808.68 | 100.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

