



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

„BULJARICA I“

**SEPARAT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA
TURIZAM (T1) ZONA V**



**NARUČILAC:
OPŠTINA BUDVA**



**OBRADIVAČ:
DEL PROJEKT, DOO BUDVA**

Vlada Crne Gore

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Broj:

Podgorica, _____ god.

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. list CG" br. 24/10), Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. list CG" br. 33/14), Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br.61/10 od 22.10.2010.), Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", 31/14 od 24.07.2014.) i uvida u DUP „Buljarica I“ Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdaje:

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI
TURIZAM (T1) ZONA V (HOTELSKI KOMPLEKS)
BLOK 2: UP V-1, UP V-2, UP V-3
DUP“Buljarica I” opština Budva
Urbanistička parcela br.
Kat. parcela br.

Separat je dokument koji predstavlja izvod iz Planskog dokumenta po kome se mogu izdavati urbanističko-tehnički uslovi za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu u okviru plana, pri čemu se koriste tekstualni i grafički prilozi iz planskog dokumenta.

U slučaju neslaganja navedenih katastarskih parcela mjerodavan je zvanični katastar.

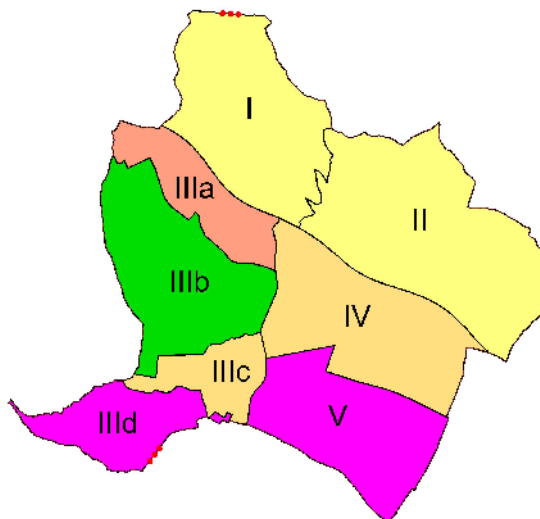
Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena sa postojećim zelenilom, u razmjeri 1:250, odnosno parcele, na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na planiranu saobraćajnicu i okolni teren.

Napomena: U slučaju neslaganja geodetskog snimka sa planom mjerodavan je Plan, odnosno parcelacija po DUP-u.

1. Geodetsko - katastarske podloge

Svi podaci su dati u grafičkim prilogima Plana. Zbog veličine zahvata (110.67ha) grafički prilozi ne mogu se davati u okviru separata. Za svaku urbanističku parcelu pri izdavanju UTU će se dati izvodi iz grafičkog dijela planske dokumentacije .

2. Namjena objekata u BLOK-u 2



Namjena objekata je turizam (T1) i nalazi se u zoni V planskog dokumenta.

Prema Pravilniku o bližem sadržaju planskog dokumenta čl.89, Blok je složena jedinica građevinskog zemljišta koja se sastoji od više urbanističkih parcela. Blok će se obrađivati kao konkursno rješenje (javni konkurs) za urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje, u skladu sa smjernicama, odnosno urbanističko-tehničkim uslovima iz planskog dokumenta, shodno članu 30 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 50/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) , bez fazne realizacije.

Površina bloka je 36,403.17 m². Sastoji se od tri urbanističke parcele, jedna veliki hotel, a druge dvije su mali hoteli.

UP V-1

Namjena objekata je turizam (T1).

Površina urbanističke parcele je 32,239.11 m².

UP V-2

Namjena objekata je turizam (T1).

Površina urbanističke parcele je 2,102.96 m².

UP V-3

Namjena objekata je turizam (T1).

Površina urbanističke parcele je 2,061.10 m².

3. Vrsta, tip i glavne tehnološke cjeline objekata sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještajem

Na urbanističkoj parceli V-1 planirana je izgradnja hotelskog kompleksa. Elementi kompleksa su:

- osnovni objekat - Grand hotel,
- vile i dependansi.

Na urbanističke parcele V-2 i V-3 planirana je izgradnja na hoteli (mali hotel, butique hotel, apart hotel, condo hotel...)

Na urbanističkim parcelama u okviru bloka planirani objekti treba da budu u skladu sa Zakonom o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br.61/10 od 22.10.2010.), Zakonom o izmjenama i dopunama

Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", 31/14 od 24.07.2014.), Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 50/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl.list CG" br.24/10) i Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14).

Planirana kategorija hotela je 5* i 4*, shodno Pravilniku o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl.list Crne Gore" br.63/11, br.47/12).

Struktura smještajnih kapaciteta za hotele (T1), prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, je takva da udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30 % u "vilama" i depandansima.

U skladu sa Zakonom o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br.61/10 od 22.10.2010.), Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", 31/14 od 24.07.2014.), **hotel** je objekat za pružanje usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića i treba da bude dimenzionisan prema uobičajenim standardima za hotele sa punim hotelskim programom za najvišu kategoriju (glavni hotelski restoran, eventualno nacionalni ili riblji restoran, aperitiv bar, banket sala, sobe za sastanke, "boardroom", sadržaji uz otvoreni hotelski bazen i sl.), a prosječan broj kreveta u apartmanima i sobama se bazira na većini standardnih dvokrevetnih soba sa manjim brojem "suitova".

Hotelski kapaciteti su dimenzionisani na osnovu sljedećih planskih parametara:

- ukupna Bruto razvijena površina objekta po ležaju iznosi 100m² za hotele sa 5*, odnosno 80m² za hotele sa 4*.
- prosječan (obračunski) broj kreveta po smještajnoj jedinici iznosi 2

Vile i depandansi su objekti u funkciji osnovnog objekta za pružanje usluga smještaja.

Vila je smještajni objekat namenjen smještaju gostiju. Nema recepciju i sastoji se iz boravka, studija, apartmana i soba, sa pomoćnim prostorima. Depandansi su zasebne građevinske cjeline u kojima se obezbjeđuje usluga smještaja, locirani u neposrednoj blizini osnovnog objekta (hotela). Depandansi i vile su funkcionalno povezani sa osnovnim objektom u kome se obezbjeđuju usluge ishrane, kao i ostale, dodatne usluge.

Prateći sadržaji, pomoćni objekti u okviru bloka

Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine), član 2., pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

Izuzetno ograde i potporni zidovi mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun BRGP.

4. Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objektaHotel sa 5* - Grand hotel:

Max. broj spratova objekta je 8.

Max. spratna visina je 3.20 m (od poda do poda) za smještajni dio.

Svijetla visina za javni dio hotela (holovi, restorani...) po standardima za ovu vrstu objekata.

Hotel sa 4* - 5* - mali hotel:

Max. broj spratova objekta je 4.

Max. spratna visina je 3.20 m (od poda do poda) za smještajni dio.

Svijetla visina za javni dio hotela (holovi, restorani...) po standardima za ovu vrstu objekata.

Vile i dependanse:

Broj spratova objekata je 3. Max. broj spratova je 4, ukoliko osnova nije manja od 150m² i ne prelazi indeks izgrađenosti, a udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele je 4m.

Max. spratna visina je 3.20 m (od poda do poda) za smještajni dio.

Svijetla visina za javni dio (holovi, restorani...) po standardima za ovu vrstu objekata.

5. Maksimalni dozvoljeni kapacitet objekta

Maksimalni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja koja je sastavni dio planske dokumentacije i ovog separata.

Indeksi za objekte (hotel sa 5* - Grand hotel) na lokaciji većoj od 10.000m² unutar urbanističke parcele (turizam T1) u zoni V, UP V-1 su:

- Indeks izgrađenosti je fiksni. Za novu gradnju II = 1.69
- Indeks zauzetosti je fiksni. Za novu gradnju IZ = 0.25

Indeksi za objekte (dependanse) na lokaciji od 2.000 unutar urbanističke parcele (turizam T1) u zoni V, UP V-1su:

- Indeks izgrađenosti je fiksni. Za novu gradnju II = 0.75
- Indeks zauzetosti je fiksni. Za novu gradnju IZ = 0.25

Indeksi za objekte (vile) na lokaciji od manjoj od 2.000m² unutar urbanističke parcele (turizam T1) u zoni V, UP V-1 su:

- Indeks izgrađenosti je fiksni. Za novu gradnju II = 0.60
- Indeks zauzetosti je fiksni. Za novu gradnju IZ = 0.20 a nije veći od 0.30

Indeksi za objekte (hotel sa 4* - 5* - mali hotel) turizam T1 u zoni V, UP V-2 i UP V-3 su:

- Indeks izgrađenosti je fiksni. Za novu gradnju II = 1.40
- Indeks zauzetosti je fiksni. Za novu gradnju IZ = 0.35

Dozvoljena je fazna izgradnja, u okviru konkursnog rješenja, na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.79 i čl.94 (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), kroz izradu idejnog urbanističkog arhitektonskog rješenja i dobijanje građevinske dozvole može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina). tako da konačno izgrađeni objekti ne prelaze maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Potrebno je obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, prema tabeli iz stava 17 ovog separata. Parkiranje riješiti u okviru objekta ili na urbanističkoj parceli. Prilikom projektovanja podzemne garaže ispod platoa, projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br. 9/12 od 10.02.2012.g).

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže.

Ukoliko se podrumска i suterenska etaža koristi za garažiranje, tehničke prostorije, magacinski prostor, tehnička postrojenja, ne ulazi u obračun površina (BRGP).

Garažni prostor može se planirati u okviru urbanističke parcele van glavnog objekta kao podzemna etaža.

6. Situacioni plan s granicama bloka i urbanističke parcele

Dat je u grafičkom prilogu plana, prilog br. 18.4 Parcelacija i regulacija.

Kod parcela koje imaju više objekata obavezno je uraditi konkursno rješenje urbanističke parcele sa postavkom svih elemenata u okviru urbanističke parcele, na osnovu kojeg se tačno određuju parametri i lokacija za izgradnju objekata na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.30 i 60a (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14). Urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje je sastavni dio dokumentacije za dobijanje građevinske dozvole.

Koordinantne tačke za UP date su u grafičkom prilogu plana, prilog br. 19.4 Parcelacija i koordinantne tačke.

7. Građevinska i regulaciona linija

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u tabeli u grafičkom prilogu 18.4 Parcelacija i regulacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih 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.

Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 5m-32m.

Udaljenost objekta za lokacije veće od 10.000m² od susjedne parcele je 10m-20m.

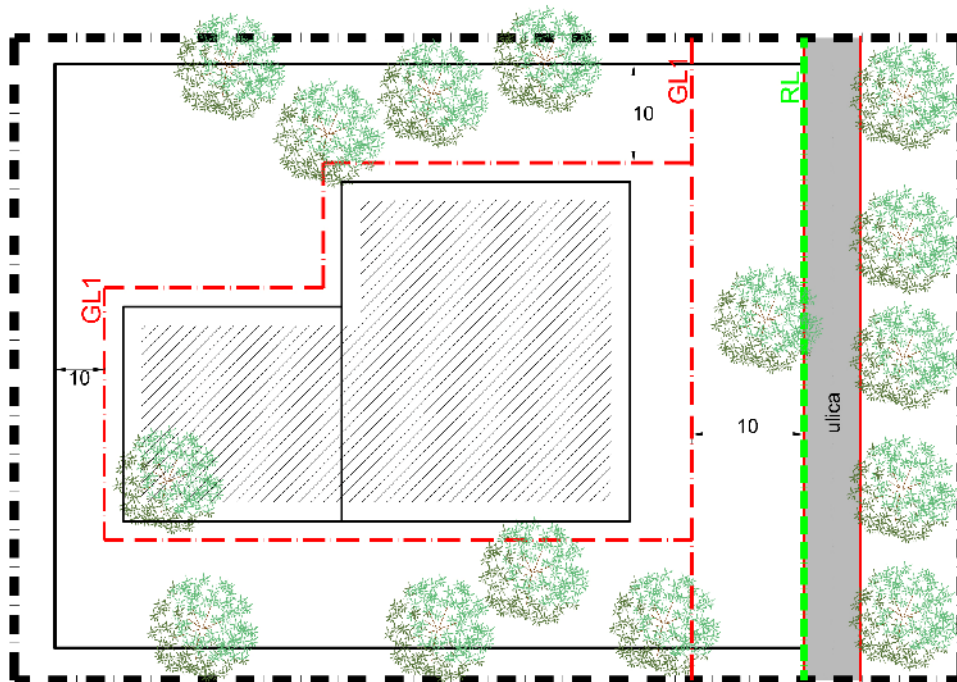
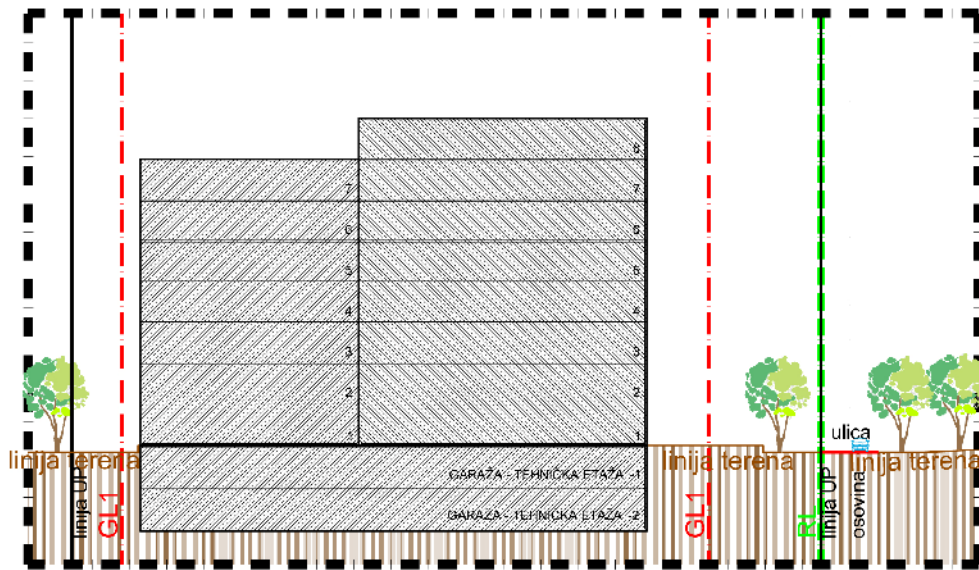
Udaljenost objekta za lokacije manje od 10.000m² od susjedne parcele je 3m-10m.

Regulaciona linija poklapa se sa granicom saobraćajne površine.

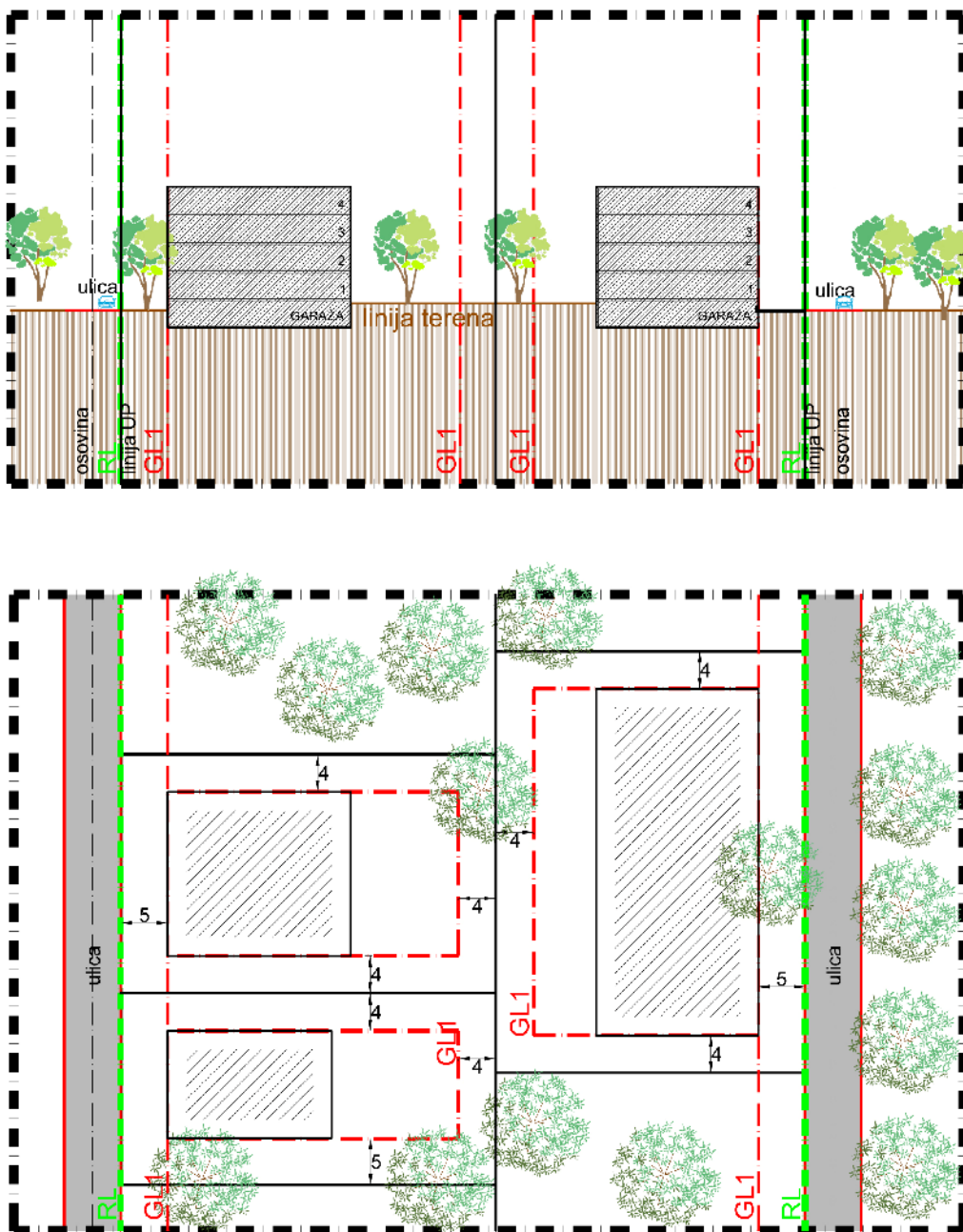
Koordinantne tačke za GL i RL date su u grafičkom prilogu plana, prilog br. 18.5 Parcelacija i regulacija.

SEPARAT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA DUP „BULJARICA I“

Primjer 1: Hotelski kompleks na ravnom terenu - potez ispod magistrale (zona V) UP V-1



Primjer 1: Hoteli na ravnom terenu - potez ispod magistrale (zona V)



8. Nivelacione kote objekta

Nivelacione kote objekta biće date kroz usvojeno urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje bloka.

Idejna rješenja urbanističko-arhitektonskog projekta su sastavni dio dokumentacije za dobijanje građevinske dozvole i moraju biti revidovana od strane licenciranog revidenta.

Obrazloženje vertikalnih gabarita, podzemnih i nadzemnih etaža dati su u Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, ("Sl. List CG 33/14" čl.98,101 i čl.102).

9. Vrsta materijala za fasade

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa lokacijom.

Arhitektura objekata mora biti reprezentativna, može imati slobodnu formu i sa svojim volumenom i obradom fasade treba da bude u modernom maniru uklopljena u prirodni ambijent. Preporučuje se korišćenje tradicionalnih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala. Fasada treba da bude oblikovana u kombinaciji prirodnih visokovrijednih materijala kao što su kamen, drvo ili viseće ventilirane fasade, staklo, trespa (prirodne, nedominantne boje) i sl. Tehnologija fasade treba da je kontaktnog ili ventilirajućeg tipa. Završne obloge su kamen, drvo i staklo, kao i hidrofилni i akrilni slojevi. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe pomenutih fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina.

Za bravariju, stolariju i pergole koristiti kvalitetne materijale.

Ograde mogu biti cca 50% transparentne – staklo (neutralnih i nedominantnih boja) i cca 50% pune. Isključuje se upotreba betonskih balustera i kovanog gvožđa.

Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati tako da vizuelni efekat iz enterijera stvara sliku jedinstvenog prostora (enterijer-eksterijer).

Arhitektonski stil hotelskog kompleksa (hotel, vile i dependanse) na urbanističkoj parceli mora biti jedinstven u likovnom oblikovanju.

10. Vrstu materijala za krovni pokrivač i njegov nagib

Krovovi su predviđeni ravni, krovna atika je cca 60cm.

Krovovi mogu biti kao prohodne terase ili neprohodne. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte i dijela prostora za postavljanje solarnih kolektora.

11. Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta

Objekti su svojom dužom stranom orijentisani prema moru i prate nagib terena. Orijentacija glavnog fronta objekta je jug i ima otvoren front prema moru.

12. Meteorološki podaci

Klima je mediteranska koju karakterišu suva i topla ljeta i vlažne i blage zime.

U toku ljetnjih mjeseci moguće su dosta visoke temperature (25 dana godišnje temperatura je preko 30 °C) dok zimi vrlo rijetko padne ispod 0 °C.

Najčešće duva južni vjetar (jugo) i sjeverni (bura) u zimskim mjesecima, dok je ljeti najčešći vjetar maestral koji donosi lijepo vrijeme. Najčešći pravac vjetra južni pravac od 14.4% tokom godine. Najveću srednju brzinu vjetra i najveće maksimalne brzine imaju vjetrovi sjeveroistočnog i sjevernog pravca. Njihove brzine se respektivno kreću od 4.2 m/s i 27.5 m/s za sjeveroistočni vjetar, do 3.6 m/s i 24 m/s za sjeverni vjetar. Prema klimatološkoj ruži vjetra, broj tišina iznosi 60.6%.

Godišnja količina padavina je relativno visoka. Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime. U oktobru i novembru od 486,5-372,10mm, a najmanje u julu i avgustu 3-0,6mm. Godišnje Budva ima 112 kišnih dana.

U pogledu oblačnosti područje opštine Budva spada u najvedrije područje obale sa prosječno 248 vedrih dana u godini.

13. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda

Morfologija terena

Područje obuhvaćeno ovim planom nalazi se u jugoistočnom dijelu opštine Budva. Na sjeveru su visoka brda, a prema jugu teren se mjestimično strmo spušta prema magistrali, dok je drugi dio prema moru skoro ravan.

Teren je u jednom dijelu u nagibu od 25% do 37,7%, i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnji.

Teren ispod magistrale koji se prostire ka moru je nešto ne stabilniji s obzirom da su kote od nivoa mora do magistrale od 0,00 do max 20m n/v.

U hipsometrijskom pogledu apsolutne kote kreću se od 390 m n.v. na krajnjem sjeveru zahvata do 0.00m.n.v. uz donju granicu zahvata.

U suprotnom pravcu padovi su dosta manji.

Hidrografske odlike područja

Na predmetnom području postoje tri stalna vodotoka: potok Slatava čije je korito djelimično urađeno, potok Glušica i još jedan potok bez imena.

Svi oni se slivaju sa paštrovskih brda i teku do mora.

Pošto nisu adekvatno regulisani potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju i izvršiti njihovu regulaciju, što je obaveza lokalne uprave.

14. Parametri za asezmičko projektovanje, kao i drugi uslovi za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. List SFRJ", br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

15. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine

Prilikom izrade ovog planskog dokumenta poštovane su smjernice i preporuke dobijene u Programskom zadatku za izradu plana.

Prilikom izrade planskog dokumenta vodilo se računa o sljedećim parametrima:

- dati prostorna rješenja koja u najvećoj mogućoj mjeri štite postojeći prirodni pejzaž i zelenilo.
- utvrditi mjere za sprečavanje devastacije prirodnih odlika.
- težiti zadržavanju autohtonih odlika pejzaža.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite:

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh od svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- U okviru ovog plana postoji Manastir Gradište, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 od 13.08.2010. godine), i staro groblje koje je evidentirano u grafičkim prilogima.
- ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Republički zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, orkanski vjetrovi i nanosi i dr.);
- nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007), Zakonom o izmjenama Zakona o zaštiti i spašavanju "Sl. list CG, broj 32/11" od 1.7.2011. god. i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/93) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/93).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara shodno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/93). Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloskih istraživanja sa seizmičkom mikrojeonizacijom terena za PPO Budva.

16. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije

Nije dozvoljeno ograđivanje urbanističke parcele.

Obodom urbanističke parcela preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Uređenje terena u okviru parcele tretirati kao jedan prostor sa svim potrebnim sadržajima za rekreaciju.

Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte .

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.

Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

17. Uslovi za parkiranje odnosno za garažiranje vozila

Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. Parkiranje može biti na otvorenom u zoni parkiranja ili u garažama.

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2,50(2,30) x 5,0(4,80) m. Obrada otvorenih parking prostora treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontenjere i osvjjetljenje.

| Funkcija | Broj vozila |
|---|--|
| Stambena izgradnja | 1 PM za 1 stan |
| Apartmani | 4 PM za 5 apartmana |
| Hoteli i turistička naselja (u kompleksima) | 1 PM za na 6 ležajeva ili 1 PM na 3 sobe |
| Poslovni hoteli (u gradu) | 1 PM na 4 ležaja |

SEPARAT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA DUP „BULJARICA I“

| | |
|------------------------------------|---|
| Administrativno - poslovni objekti | 1 PM na 100 m ² bruto površine |
| Ugostiteljski objekti | 1 PM na 4 stolice |
| Trgovinski sadržaji | 1 PM na 50 m ² bruto površine |

Uslovi za kretanje lica sa invaliditetom

Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani rampama i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pješačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta u garaži ili parkingu mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Dimenzije jednog parking mjesta rezervisanog za vozila hendikepiranih je 3.50 x 5.00m. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti).

18. Mjesto i način priključenja objekata na gradsku saobraćajnicu ili javni put

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 3,00m.

Tačna kota priključka parcele određiće se pri izradi idejnog rješenja urbanističke parcele i glavnog projekta ulica i objekta.

Glavni i ekonomski kolski pristup parceli projektovati sa pristupnih saobraćajnica koje tangiraju parcelu. Pješačkim komunikacijama obezbijeđen je prilaz glavnom objektu i pratećim sadržajima. Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza. Formirati pristupni trg sa natkrivenim dijelom.

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi uslovima terena i namjeni objekata, a u skladu sa uslovima datim u poglavljima Saobraćaj i Pejzažna arhitektura.

19. Mjesto, način i uslovi priključenja objekata na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu

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 urbanističko-arhitektonska rješenja urbanističke parcele.

Za projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca uslova.

Planom je predviđen centralni bioprečišćivač na koji će se priključivati svaka urbanistička parcela.

U skladu sa zakonskom regulativom, moguće je predvidjeti i drugačiji tretman otpadnih voda.

Dobijeni čvrsti otpadni materijal biće uključen u gazdovanje ostalim čvrstim otpadom od predmetnog zahvata.

U prilogu ovih UTU-a daju se izvodi iz Plana: saobraćaj, planirane hidrotehničke instalacije, elektroenergetske i tk instalacije.

20. Uslovi za zaštitu prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/07, 05/08), Zakon o izmjenama Zakona o zaštiti i spašavanju "Sl. list CG, broj 32/11" od 1.7.2011. god., smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spasavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat

ili Elaborat zaštite od požara. Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorijeonizacijom terena za PPO Budva.

21. Uslovi za uređenje urbanističke parcele odnosno pripadajuće lokacije objekta

Uslovi uređenja urbanističke parcele dati su u stavu 16 ovog separata.

22. Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore

U okviru ovog plana postoji Manastir Gradište, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 od 13.08.2010. godine).

23. Uslovi za energetske efikasnost

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

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 energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Obaveza je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknade upotrebom adekvatnih materijala, detaljno opisano u tekstualnom djelu plana - Mjere energetske efikasnosti.

Neophodno je izraditi elaborat energetske efikasnosti za predmetni objekat.

24. Uslovi za objekte koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove

U okviru DUPa ne postoje objekti koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove.

25. Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja

U okviru DUPa ne postoje objekti koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja.

26. Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima

Ukoliko se ukaže potreba da se izvrši neko od ovih ispitivanja, nadležni organ će zatražiti od investitora da isti izvrši.

27. Realizacija izgradnje

Za turizam (T1 i T2) predviđena je izrada urbanističko-arhitektonskog idejnog rješenja, koje će se obrađivati putem javnog konkursa, a na osnovu čl. 30. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list RCG broj 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) u skladu sa smjernicama, odnosno UTU iz plana, bez fazne realizacije.

Realizacija izgradnje će se definisati kroz usvojeno urbanističko arhitektonsko rješenje.

28. Uslovi za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

Obavezno je obezbijediti prilaze svim objektima i površinama javnog korišćenja licima sa otežanim kretanjem, a u skladu sa Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list RCG broj 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu

SEPARAT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA DUP „BULJARICA I“

prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl. list br. 48/2013 od 14.10.2013.).

Uslovi za nesmetano kretanje lica sa invaliditetom su detaljno opisana u poglavlju "Saobraćaj" u okviru DUPa.

U okviru smještajnih kapaciteta obezbijediti potreban broj smještajnih jedinica za lica sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom, shodno čl.73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Bliži uslovi i način prilagođavanja iz stava 1, 2 i 3 ovog člana utvrđuju se propisima Ministarstva.

Obrađivač:

„DEL PROJEKT“ doo Budva