



**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN**

**„BULJARICA I“**

**SEPARAT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA  
TURIZAM (T2) ZONA III**



**NARUČILAC:  
OPŠTINA BUDVA**



**OBRAĐIVAČ:  
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 -TEHNIČKE USLOVE za**  
**TURIZAM (T2) ZONA III-d (TURISTIČKO NASELJE)**

**BLOK 1: UP III-56, UP III-Z12**

**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 graficki prilozi iz planskog dokumenta.

U slučaju neslaganja navedenih katastarskih parcela mjerodavan je zvanični katastar.

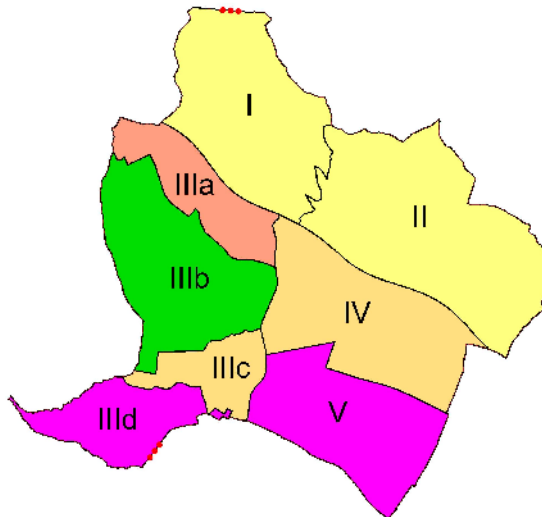
Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena sa postojećim zelenilom, u razmjeri 1:250, odnosno parcele, na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na planiranu saobraćajnicu i okolni teren.

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) 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 objekta u BLOK-u 1



Namjena objekata je turizam (T2) i nalazi se u zoni III 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 58,878.59 m<sup>2</sup>. Sastoji se od dvije urbanističke parcele, jedna je gradnja (turističko naselje), a druga je zelenilo u funkciji turizma.

### UP III-56

Namjena objekata je turizam (T2).

Površina urbanističke parcele je 29,347.68 m<sup>2</sup>.

### UP III-Z12

Namjena je zelenilo (PUS), odnosno zaštitni pojas (ZP).

Površina urbanističke parcele je 29,530.91 m<sup>2</sup>.

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

Na urbanističkoj parceli **III-56** planirana izgradnja je turističko naselje. Elementi naselja su osnovni objekat i vile ili depandansi.

Na urbanističkoj parceli 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 turističkog naselja je 4\* do 5\*, shodno Pravilniku o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl.list Crne Gore" br.63/11, br.47/12).

U skladu sa Zakonom o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br.61/10 od 22.10.2010., br. 40/11 od 08.08.2011., br.53/11 od 11.11.2011), Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", 31/14 od 24.07.2014.), **turističko naselje** je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanje hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih jedinica, sa najmanjim kapacitetom od cca 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim, turističkim sadržajima.

Struktura smještajnih kapaciteta za turističko naselje (T2), prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, je takva da udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70 % u "vilama" ili depandansima.

**Osnovni objekat** je objekat za pružanje usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića, po pravilu sa minimalnim smještajnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela i javnim restoranom sa kuhinjom. Prosječan broj kreveta u sobi 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 60 do 80m<sup>2</sup>, zavisno od kategorije
- 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, koja sadrži boravak, studija, apartmane i sobe. 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 uz osnovni objekat i vile ili depandanse**

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 objekta**

Max. broj spratova objekata je 3. Prva korisna etaža je suterenska.

Max. spratna visina je 3.2m (od poda do poda) za smještajni dio.

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

## **5. Maksimalni dozvoljeni kapacitet objekta**

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

Indeksi za turističko naselje – (T2) u zoni III su:

- Indeks izgrađenosti je fiksni. Za novu gradnju  $II = 0.50$
- Indeks zauzetosti je promenljiv. Za novu gradnju  $IZ = 0.20$  a nije veći od 0.25

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).

Objekat može imati samo jednu suterensku etažu. Izuzetno, ukoliko je teren u većem nagibu kod objekata može se javiti još jedna etaža (suteran), s tim da se ukupna BRGP objekta mora ispoštovati iz planske dokumentacije.

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

## **6. Situacioni plan s granicama urbanističke parcele**

Blok 1 u zoni IIIId, satavljen od dvije UP-a, obavezno je razraditi putem javnog konkursa.

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 koordinatne tačke.

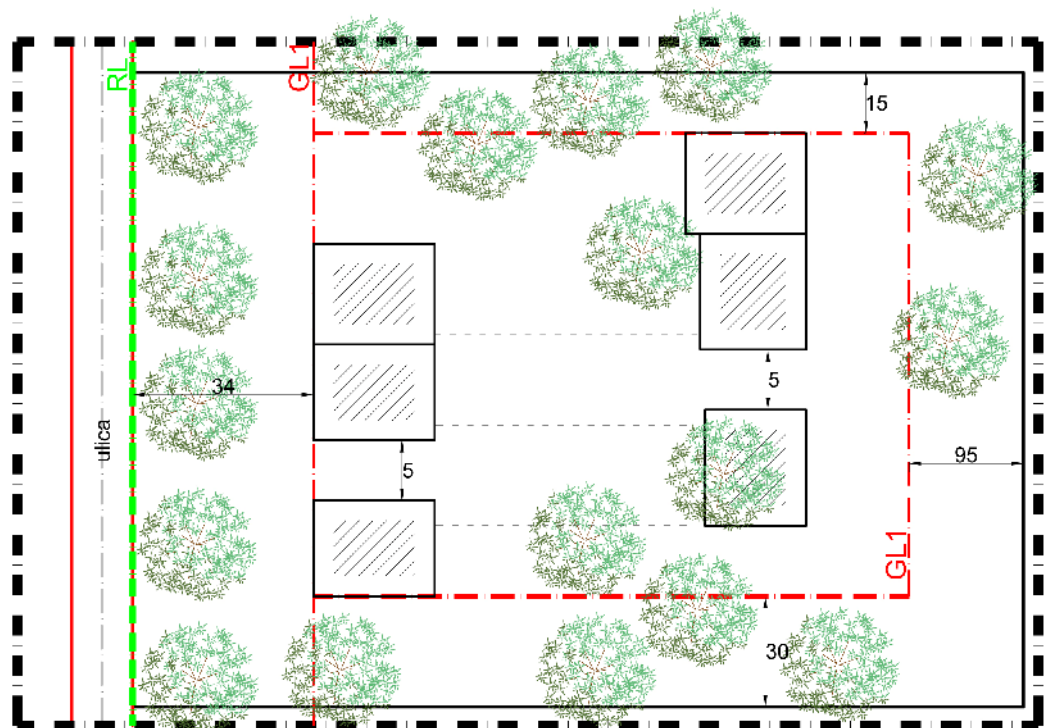
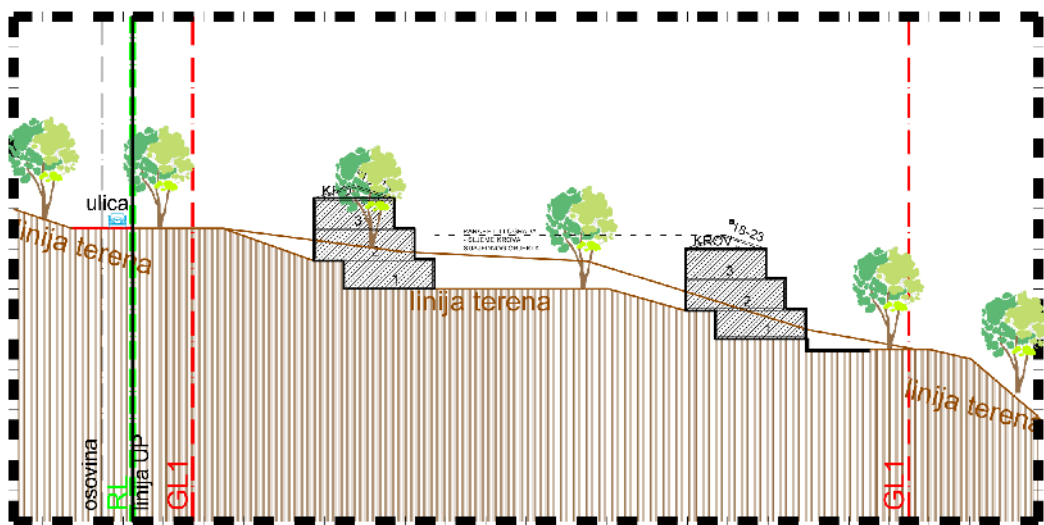
## 7. Građevinska i regulaciona linija

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u tabeli u grafičkom prilogu 18, 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 je 34m. Udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele je od 15m-95m.

Regulaciona linija poklapa se sa granicom saobraćajne površine.

Koordinantne tačke za GL i RL date su u grafičkom prilogu plana, prilog br. 18 Parcelacija i regulacija.

### Primjer 1: Turističko naselje na terenu u nagibu - potez ispod magistrale (zona III)



## **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**

Arhitektura objekata mora biti reprezentativna, može imati slobodnu formu i sa svojim volumenom i obradom fasade treba da bude u modernom maniru sa elementima tradicionalne arhitekture, uklopljena u prirodni ambijent.

Moguće projektovati naselje i u čisto tradicionalnom stilu (kamene kuće, autentične podzide isl.) jer je ovo naselje potpuno izdvojeno i predstavlja odvojenu cijelinu.

Fasada treba da bude oblikovana u kombinaciji prirodnih visokovrijednih materijala kao što su kamen, drvo (prirodne, nedominantne boje) i sl. Ukoliko se naselje radi u modernom oblikovanju, tehnologija fasade treba da je kontaktnog ili ventilirajućeg tipa. Završne obloge su kamen, drvo i staklo, kao i hidrofilni 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 turističkog naselja (osnovni objekat i vile ili dependanse) na urbanističkoj parceli mora biti jedinstven.

## **10. Vrstu materijala za krovni pokrivač i njegov nagib**

Krovovi su predviđeni ravni ili u kombinaciji ravnih i kosih, s tim da kose krovne površine budu manjeg volumena. Krovna atika kod ravnih krovova je cca 60cm.

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

Kod tradicionalnog oblikovanja naselja krovovi su isključivo kosi.

Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač: kanalice ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni su 18-23°.

Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na terenu u nagibu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca.



Tradicionalno oblikovanje turističkog naselja



Moderno oblikovanje naselja

## 11. Orientacija objekta u odnosu na strane svijeta

Objekti su svojom dužom stranom orjentisani prema moru i prate nagib terena. Orientacija 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.

### **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 aseizmičko 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 studije lokacije.

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 priložima.
- 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 mikrorejonizacijom terena za PPO Budva.

### **16. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije**

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.

### **UP III-Z12 - Zelenilo**

#### **Zaštitni pojas (ZP)**

To su sanitarno-higijenski pojasevi postavljaju se prema izvoru buke, aero zagađivačima, prema dominantnim vjetrovima, ispod dalekovoda, pored vodotokova, značajnih kulturno-istorijskih spomenika i služe za zaštitu, sanaciju prostora i sprečavanje erozije. Zeleni pojasevi predstavljaju i tzv. buffer zone. Podizanje buffer zona se planira između ekološki osetljivih područja i površina rizičnih namjena.

Zeleni zaštitni pojasevi se formiraju kao višefunkcionalni sanitarni, rekreativni i dekorativni pojasevi u granicama građevinske zone. U zaštitnim pojasevima je dozvoljeno formiranje park-šuma, voćnjaka, akvaparkova, izletišta, rekreativnih površina i sl.

Poljoprivredne površine danas su najvećim dijelom zapuštene, a u nekim slučajevima i spontano pošumljene, one ipak mogu da se vrate svojoj prvobitnoj namjeni, a i da budu znatno produktivnije. Poljoprivredne terase pogodne su za uzgoj maslina, smokvi, agruma, vinove loze. Zajedno sa maslinom, smokve predstavljaju ekonomski najperspektivniju poljoprivrednu kulturu za gajenje u bližem zaleđu priobalnog pojasa, čineći ujedno i sastavni element njegovih tradicionalnih pejzažnih vrijednosti.

Zaštitne pojaseve uz bujične tokove i riječice neophodno je sačuvati i održavati. Rekultivacija površina zaštitnog pojasa pod prirodnom vegetacijom smatra se veoma značajnim. Na ovim površinama, sem navedenog, obavezne su mjere njege i održavanja, ali je i moguće provlačenje pješačkih staza (zemljane ili od prirodno lomljenog kamena) sa lociranjem, eventualnih pejzažnih terasa, za kraće zadržavanje i unošenje vrtno arhitektonskog mobilijara. Predvidjeti mjere za protivpožarnu zaštitu.

Izvanredna slika pejzaža Buljarica upotpunjena je neizmenjenom prirodom na padinama Paštrovačke gore i Resovog brda. Navedene površine su mahom pod šumskom vegetacijom, odnosno šume koje pripadju pseudomakiji i šumama bjelograbića sa kostrikom. Neizmjenjeni, prirodni pejzaž Primorja ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost. Ove površine su važne za učvršćenje sistema zelenila sa zaleđem, osigura stabilnost prirodnih elemenata u zahvatu Plana, ali i povezivanje sa prirodnim i stvorenim elementima. U uslovima lošeg opšteg stanja šumskog fonda i u prirodnim uslovima gdje je obnavljanje šuma veoma otežano (skeletalna zemljišta, strmi nagibi, nedostatak vlage u vegetacionom periodu i slično) i pitanje očuvanja postojećeg šumskog fonda, rekultivacija postojećih i proširenje šumskih površina smatra se veoma značajnim. Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica. Da bi se očuvala osnovna, zaštitna funkcija (sanitarno-higijenska), intervencije u prostoru treba izvoditi pažljivo.

Za unapređenje ovih površina neophodno je:

- Sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, porkresivanje, krčenje i td),
- mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlaže se rekultivacija i regeneracija šumskih površina, odnosno pošumljavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta,
- konverzija postojećih šuma tj. prevođenje u viši sastojinski oblik,
- pošumljavanje izvršiti autohtonom florom i introdukcijom drugih flornih elemenata npr. Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sp. i td
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera,

- očuvati postojeće potoke, vododjelnice, jaruge,
- izbjevati nastajanje monokultura,
- obezbjediti održavanje i zaštitu od požara.

Na ovim površinama nije predviđena izgradnja objekata, ali se dozvoljava formiranje i uređenje pješačkih staza, staza za rekreaciju, odmorišta, vidikovaca, pejzažnih terasa i drugih elemenata parkovne i urbane opreme.

### 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 obezbjediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvjetljenje.

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 za 3 sobe
Poslovni hoteli (u gradu)	1 PM na 4 ležaja
Administrativno - poslovni objekti	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice
Trgovinski sadržaji	1 PM na 50 m <sup>2</sup> 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 odrediće 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 mikrojoničkom 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 DUP-a 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 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. 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