

## OPŠTINA BUDVA

### Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-061-584/2

Budva, 23.04.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOO BOLTON MANAGEMENT MONTENEGRO iz Budve, na osnovu člana 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 38/13) i Lokalne studije lokacije Vrba 2, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.39/10 izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju zelenih – parkovskih i rekreativnih površina

### 1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: 1a , koju čini

Dio katastarske parcele 1663 KO Tudorovići

Dio katastarske parcele 1663 KO Tudorovići ulazi u sastav urbanističke parcele broj 1 po LSL-u i predmet je urbanističko-tehničkih uslova broj 06-061-296/2 od 16.03.2015. godine za rekonstrukciju stambeno turističkog objekta – ekskluzivna vila.

### 2. NAMJENA OBJEKTA - površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila

Površine pod zelenilom i slobodne površine su: šume, uređene slobodne površine, linearno zelenilo, površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila.

U površinama za sport i rekreaciju u okviru zelenila dozvoljeni su manji objekti za sport, rekreaciju, manji ugostiteljski objekti za piće i hranu. (strana 12, poglavlje 7.2)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Predmetna urbanistička parcela nije izgrađena.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	PLANIRANA NAMJENA
URBANISTIČKA PARCELA 1a	1796,27	ZELENILO - REKREACIJA

Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu. (strana 17)

### 5. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, 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 moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja.



Tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine) parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

## 6. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara ili transparentnom ogradom do visine 1,50m. Kod zidanja ograda koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (strana 22)

## 7. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Suvomeđe se moraju maksimalno očuvati, gde je neophodno izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida većih od 1,50m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena.

Veće denivelacije rešavati kaskadnim ravnima sa podzidama max. Visine 1,5m. Minimalna širina kaskade između dve podzide je 2,0m. Svaki podzid viši od 1,0m mora imati statički proračun. (strana 20 i 21)

## 8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Na području plana nema izvedenih infrastrukturnih objekata i mreže. Najbliži elektroenergetski objekat je vazдушna nn mreža za selo Rađenovići i ona je od predmetne lokacije udaljena cca. 300m. Hidro stanica sa RZ 500m<sup>3</sup> i HS cjevovod Ø250 nalazi se u selu Blizikuće. Predmetni prostor fizički gravitira telefonskom komunikacionom čvorištu „Pržno“ u vlasništvu Crnogorskog telekoma i podstanici „Pržno“ operatera kablovske televizije Cabling iz Budve. Postoji radio-difuzni signal ruralne telefonije Crnogorskog Telekoma kao i signali crnogorskih operatera mobilne telefonije.

Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, nije pribavljao za investitora od JP Vodovod i Kanalizacija Budva, jer na predmetnoj lokaciji nema postojeće infrastrukturne mreže i objekata i jer podnosilac zahtjeva ne planira izgradnju objekata koji bi eventualno trebali da se priključe na vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Prilikom eventualnog projektovanja rasvete parka, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

## 9. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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 SRCG“, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://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.

## 10. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Na području LSL-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu. Maslinjaci kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte) i 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, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele. **Sječenje maslina je zabranjeno na osnovu odredbi Zakona o maslinarstvu.**

Presaćivanje maslina obaviti u saradnji i uz stručne konsultacije sa nekim od udruženja maslinara i stručnom insitucijom (Poljoprivredni fakultet, Institut). Presaćivanje maslina obavezno obaviti u prisustvu nadležnog poljoprivrednog inspektora. Stabla maslina i drugih vrijednih primjeraka zelenila koja se izmještaju na novu poziciju, prije presađivanja stručno orezati. Pri presađivanju koristiti mehanizaciju koja se u šumskim gazdinstvima upotrebljava za utovar trupaca. Moguće je koristiti i auto-dizalice i utovarivače sa velikom zapreminom utovarne kašike. Na novoj poziciji stabla statički obezbjediti od naginjanja i prevrtanja, ankerovanjem ili sađenjem u drvenu kasetu sličnu paleti.

## 11. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.opstinabudva.com](http://www.opstinabudva.com). Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i tehnički uslovi JP Vodovoda i kanalizacije Budve i Agencije za telekomunikacije Crne Gore, dati u prilogu.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10 i 34/11).

## 12. PRILOZI

- Kopije grafičkog i tekstualnog dela DUP-a,
- List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana
- Tehnički uslovi Agencije za telekomunikacije Crne Gore

Samostalni savjetnik: arh. Goliš Tamara dipl. inž.

