

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 06-061-1011/3  
Budva, 12.08.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „BUDVA PROJECTS 01-B. D.o.o.“ Budva iz Budve, na osnovu člana 62b. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Lokalne studije lokacije LSL „SVINJIŠTA II-prvi deo“, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09, izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju primarnog ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića-vile na dve UP**

### 1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: UP 7 i UP 8 u zoni I (površina UP 7 je 211,0 m<sup>2</sup>, UP 8 je 434,0 m<sup>2</sup>)

Katastarska parcela: 105/8 (površina k.p. je 439,0 m<sup>2</sup>), 105/7 (površina k.p. je 266,0 m<sup>2</sup>)  
**KO PRIJEVOR II**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po LSL-u kako bi se utvrdila površina delova k.p. koje ulaze u sastav UP 7 i UP 8. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

### 2. NAMJENA OBJEKTA-individualno stanovanje

U ovoj fazi glavna namena je individualno stanovanje, realizovano u vidu 6 stambenih objekata koji su udvojeni. Od pratećih sadržaja predviđena je zajednička površina za sport i rekreaciju sa bazenima. Površina za parkiranje inkorporirana je u teren pa predstavlja objekat sa zelenom pokrovnom površinom uređenom za zajedničke aktivnosti-odmor. Predviđene su i površine za kolektivna okupljanja na platoima iznad terena.

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti i kopiju plana može se konstatovati da na k.p. 105/8 i 105/7 nema izgrađenih objekata.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m <sup>2</sup>	BRP u m <sup>2</sup>	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADENOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. 7	211,0	69,26	246,01	0,33	1,17	S+P+1
URBANISTIČKA PARCELA br. 8	434,0	69,26	246,01	0,16	0,57	S+P+1

Posebni UT uslovi imaju za cilj da što više uslove projektanta u smislu poštovanja specifičnih uslova i ambijentalnih vrednosti, te tako njima treba predvideti sledeće:  
- Kod izdavanja urbanističko – tehničkih uslova potrebno je predložiti situaciono rešenje na geodetskoj podlozi predmetne parcele sa brojem objekata, uređenjem terena, prilazima objektima, pešačkim i

kolskim saobraćajnicama, nivelacijom objekata, infrastrukturom u okviru parcele poštujući parametre iz studije lokacije. Na predlog ovog rešenja nadležni organ daje saglasnost koja je uslov za dalju razradu lokacije, prema opštim uslovima iz lokalne studije lokacije

- Odrediti građevinsku liniju i pravce pružanja objekata
- Niveletu prizemne etaže
- Za ovakve terene u nagibu u okviru ove LSL predvideti formiranje većeg broja garaža u podzidama tamo gde ulice formiraju usek.
- Visina etaže 2.60 - 3.00 m
- Fasade finalno obrađene kombinacijom maltera, kamena i drveta.
- Spoljne stepenice kao arhitektonski I funkcionalni elemenat treba da budu pune – obrađene klesanim kamenom
- Spratnost objekta se definiše sa  $H=2.60 - 3.00$  m uz eventualnu mogućnost izgradnje suterena (garaža) ukoliko je nagib veći od 20%
- Ako postoji denivelacija kota prizemlja i nivoa saobraćajnice min. 2.80 moguća je izgradnja poslovnog prostora uz saobraćajnicu sa obaveznom trotoarom ili prostorom za terasu
- Lokali male privrede ne smeju izazivati zagađenje životne sredine, kao ni izazivati prekomernu buku i frekvenciju saobraćaja
- Stambeni poslovni i pomoćni prostori moraju biti u jedinstvenom objektu
- Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pešačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima najmanje 1 parking mesto.
- Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje terasaste bašte sa domaćim biljkama I drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada I drveća kivija koje ovde odlično uspeva ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cveća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za sve krajeve

## 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkih priloga i to: planom regulacije, nivelacije i parcelacije.

Nivelacijsko rešenje definisano je na starim podlogama dobijenim od investitora. Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na saobraćajnicu I okolni teren.

## 6. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan za objekte veće od  $1000\text{m}^2$  ili 4 i više etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali, uz korišćenje podataka Seizmičkog i Hidrometeorološkog zavoda koji se odnose na predmetnu lokaciju.

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.**

## 7. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, u upotrebi iskustvom proverenih, 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 čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata 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.

**U cilju stimulisanja primene lokalnog kamena za obradu fasada, opština Budva je Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (Sl. List CG-opštinski propisi br. 01/15) predvidela da se naknada umanjuje za 15,0 eura ugrađene kamene fasade.**

**Krovovi su planirani kao ravni ili kosi nagiba 18 stepeni.**

## 8. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELE

Pri formiranju budućeg rješenja treba voditi računa da je kompozicija vrta stilski usklađena sa arhitekturom vile, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. Vrt predstavlja dopunu vile, te stvaranjem veze između vile i vrta, formira se jedinstven unutrašnji i spoljašnji prostor. Upotreba lokalnih vrsta kamena za izradu staza, stepenica i drugih elemenata vrta najbolje doprinose uklapanju vrta u okolni predio. Kompoziciju vrta čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtne – arhitektonski elementi (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi, stepenice, ograde, pergole, paviljoni, vodene površine, skulpture, vrtne osvetljenje) i mobilijar. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtne prostor, boji, oblicima.

Platoe, koji se nalaze u okviru stanovanja, a koji služe kao zajednička mjesta okupljanja, moguće je organizovati kao mjesta za miran odmor natkrivena pergolom. Gdje je to moguće, formirati prostor za dječiju igru. Za pergolu vezujemo posebnu grupu biljaka - puzavice. Mogu se koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidovova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu. U svakom od blokova stanovanja predviđena je izgradnja bazena koja predstavlja dodatni vid rekreacije. Na pojedinim objektima predviđena je izgradnja krovnih vrtova, koji će svojom funkcionalnošću i dekorativnošću predstavljati dopunu zelenih površina.

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

Suhozidi kao djelovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbjediti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja. Sanaciju i rekonstrukciju obaviti tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

Usecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumeva usecanje za samu osnovu kuće, kao i za prolaz iza kuće ka obali useka. Umesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

Postojeće suvomeđe na granicama parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu kao karakterističan element pejzaža. Teren oko objekta, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela, odnosno objekata.

## 10. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Za sve planirane objekte predviđeno je da se potreban broj mjesta za parkiranje, odnosno garažiranje vozila obezbijedi na parceli korisnika.

Niveleta je na novoprojektovanim i rekonstruisanim saobraćajnicama prilagođena terenu, ali se ipak javlja, na pojedinim lokacijama, potreba za izgradnjom potpornih zidova.

Sve kosine usjeka i nasipa potrebno je ozeleniti autohtonim zelenilom kako bi zelena padina brda bila što manje narušena.

Pješački saobraćaj bi se odvijao trotoarima novoprojektovanih ulica. Nagibi trotoara usmjereni su ka kolovozu i iznose  $ip = 2,0\%$ . Takođe pješački saobraćaj se može odvijati i novoprojektovanim ulicama jer su uluce II reda koje dozvoljavaju saobraćaj takve vrste.

## **11. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI**

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja, karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu

Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od JP Vodovod i Kanalizacija Budva i Agencije za telekomunikacije Crne Gore. Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – JP Vodovod i kanalizacija Budve, Agencije za telekomunikacije Crne Gore i Direkcije za saobraćaj Crne Gore.

**Projektom je potrebno definisati kako će se rešavati pitanja snabdevanja vodom, odvođenja otpadnih voda, kao i napajanja električnom energijom objekata u ovim zonama u periodu dok se prema LSL-u ne izgradi komunalna mreža i objekti.**

## **12. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE**

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) 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. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

**U cilju stimulisanja izgradnje energetske efikasne objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 18/11 ), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.**

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura letnjih 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.

## **13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti 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, Sl. list Crne Gore broj 43/13. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14)

#### 14. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mesta 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.

#### 15. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara, shodno članu 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07) i mere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Zakonu o zaštiti na radu (Službeni list RCG broj 79/04 i Službeni listovi CG broj 26/10, 73/10 i 40/11).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijedenih, 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.

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničko-tehnoloških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list RCG" 13/2007) i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona.

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

#### 16. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Na području DUP-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.**

#### 17. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

**Prije izrade glavnog projekta neophodno je:**

1. **Uraditi Elaborat parcelacije po LSL „SVINJIŠTA II“, kako bi se utvrdile granice UP7 i UP8 i isto sprovede u Direkciji za nekretnine. Elaborat izrađuje ovlašćena Geodetska organizacija.**

2. Ukoliko se investitor odluči za faznu gradnju potrebno je, u skladu sa Članom 60. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, uraditi idejno urbanističko rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati: faznost realizacije, gabarite i spratnost objekata, međusobna udaljenja i kolske i pešačke prilaze. Ovo idejno urbanističko rešenje treba da bude sastavni deo Glavnog projekta. Za idejno rešenje uraditi Reviziju.

#### 19. 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.budva.me](http://www.budva.me).

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, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

#### 20. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dela Lsl-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana  
Tehnički uslovi JP Vodovod i Kanalizacija Budva i Agencije za telekomunikacije Crne Gore

Savjetnik Sekretara,  
**an. Slavica KOVAČ dipl. ing.**

