

Crna Gora  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine**  
Broj: 06-061-1426/3  
Budva, 11.01.2016 godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **LUKETIĆ L. Miroslava** iz Budve, na osnovu člana 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i **UP-a Sveti STEFAN-ekskluzivna zona**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Sl.list SRJ-opštinski propisi br. 01/96, izdaje:

### **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju dva turistička objekta

Podnošenjem Zahtjeva za izdavanje U.T. Uslova i njegovom realizacijom došlo se do konstatacije da preko dela k.p. 1340/1 prelazi kolska saobraćajnica koja izlazi iz **UP-a „CRVENA GLAVICA“** br. 26/08 i povezuje je sa budućim DUP-o Sveti STEFAN (koji je izradi). Iz tih razloga nije moguće izdati U.T. Uslove za treći objekat u okviru ove kat. parcele.

**investitor: LUKETIĆ L. Miroslav**

**katstarska parcela broj : 1340/1 KO SVETI STEFAN**

**gabarit pod objektom :  $(10,5 \times 17,0) \times 2 = 73,5 \times 2 = 147,0 \text{ m}^2$**

**ukupna BRGP objekata : 3 etaže x 73,5 m<sup>2</sup> = 220,5 m<sup>2</sup> i 4 etaže x 73,5 = 294,0 m<sup>2</sup>**

**kota najniže etaže: obj. S+P+2=15,0 mNM i obj. S+P+1=14,0 mNM**

**namjena planiranog objekta: turistička djelatnost**

**spratnost po UP-u: S+P+2 i S+P+1**

Sastavni deo ovih U.T. Uslova je i tekstualni deo UP-a gde su date smernice za sprovođenje plana, obradu objekata, priključke na instalacije, pejzažno uređenje okoline...

#### **1. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA**

Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:

- izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla.

- U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , 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.**

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.

## 2. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog indentiteta, 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, izvođenja naglašenih elemenata spoljnje fasadne plastike objekata kao i elemenata mobilijara. Primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbegavati materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj stukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

**U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15 ), predvidjela da se naknada umanjuje za 15 € po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.**

## 3. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od JP Vodovod i Kanalizacija Budva i Agencije za telekomunikacije Crne Gore. Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

## 4. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Za izgradnju na katastarskim parcelama koje se ne graniče sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Potreban broj parking mjesta objezbediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili garažama (GM) u sklopu ili van objekta, a prema vazecim normativima i propisima. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekata.

**Po GUP-u Priobalnog pojasa opštine Budva (sektor Kamenovo-Buljarica) br. 35/05 normativ za stambene objekte je 1PM/100 m<sup>2</sup> objekta.**

## 5. 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

