

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 06-061-44/2  
Budva, 17.02.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **GAKOVIĆ M. Svetlane** iz Reževića 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, 39/13 i 33/14) i **DUP-a SVETI STEFAN-Šumet**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list SRJ-opštinski propisi br. 02/95, izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
izgradnju turističkog objekta (post. objekat se ruši)

### 1. LOKACIJA

**Urbanistička parcela:** po grafičkom delu DUP-a

Površina UP cca 600,0 m<sup>2</sup> (grafičko očitavanje UP)

**Katastarska parcela:** 1446 KO SVETI STEFAN (površina cele k.p. je 667,0 m<sup>2</sup>)

**Objekat:** po Građevinskoj dozvoli 119,29 m<sup>2</sup> gabarita u osnovi (na osnovu grafičkog očitavanja Iz DUP-a)

### 2. NAMJENA OBJEKTA

**Turističko- stambeni objekat** – stambeni objekat sa apartmanima ili sobama u funkciji turizma.

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Investitor je dostavio RJEŠENJE (Građ. dozvolu) br. 06-061-U-1694/159 od 07.09.1988 god. za rekonstrukciju postojeće stambene zgrade gabarita u osnovi 119,29 m<sup>2</sup> i spratnosti P+1. Uz Rješenje dostavljeno je i Rješenje o lokaciji i UGOVOR o naknadi za komunalno uređenje zemljišta

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

|                      | POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE u m <sup>2</sup> | BGRP u m <sup>2</sup><br>na osnovu grafičkog<br>dela DUP-a | POVRŠNA POD<br>OBJEKTIMA u m <sup>2</sup><br>(na osnovu post.<br>građevinske dozvole) | PREPORUČENA<br>SPRATNOST<br>na osnovu grafičkog<br>dela DUP-a |
|----------------------|--|--|---|---|
| URBANISTIČKA PARCELA | cca 600,0  | 357,87**   | 119,29*   | P+1+Pk  |

\* Uvidom u grafički prilog DUP-a kartu parcelacije, regulacije i nivelacije i merenjem markice koja označava objekat došlo se do površine pod objektom: u ovom slučaju na osnovu post. građ. dozvole.

\*\* Uvidom u grafički prilog DUP-a kartu parcelacije, regulacije i nivelacije i merenjem markice koja označava objekat i uvidom u kartu spratnosti došlo se do BGRP: 119,29m<sup>2</sup> x 3nivoa (P+1+Pk) = 357,87m<sup>2</sup>.

Gdje postoje mogućnosti na terenu dozvoljena je izgradnja podruma. (tekstualni dio DUP-a)

### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – Osnove za urbanističko-tehničke uslove za objekta stanbeno-turističke djelatnosti.

#### **Građevinska linija**

Pored osnovnih građevinskih linija (GL) definisanih u situaciji DUP-a, utvrđuju se sekundarne građevinske linije u odnosu na granice parcele na min.2,0m (tekstualni dio DUP-a).

#### **Nivelacija**

Na osnovu geodetskog snimka terena odnosno parcele tačno odrediti nivelete objekta u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren.

Gdje postoje mogućnosti na terenu dozvoljena je izgradnja podruma. (tekstualni dio DUP-a)

#### **Krovovi**

Krovovi su kosi dvovodni sa tendencijom jednovodnog, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

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

Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali, uz korišćenje podataka Seizmičkog i Hidrometeorološkog zavoda koji se odnose na predmetnu lokaciju.

Na grafičkom prilogu DUP-a, Inženjersko geološkoj karti, za predmetnu lokaciju navaden je litološki opis i inženjersko – geološka svojstva tla:

„Drobina slabo vezana glinovitim i laporovitim vezivom, sa fragmentima vapnenca i rožnjaka svih granulacija, do granulacija gline. Ova slabo vezana drobina kad leži na flišu predstavlja opasnost od klizanja na strmim nagibima.“

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**.

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.

### **7. 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.**

### **8. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE**

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. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele.

### **9. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA**

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati

