

**Crna Gora**

**Opština Budva**

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Broj: 06-061-311/3

Budva, 28.03.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ARMENKO ILIJE iz Buljarice na osnovu člana 62 i 62a 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 Buljarica, (Službeni list SFRJ br. 04/85) izdaje:

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE** za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **faznu izgradnju stambenog objekta**

### **1. LOKACIJA**

**Predmetnu urbanističku parcelu čine katastarske parcele 359 i 361 KO Buljarica 1**

Dio katastarske parcele 359 KO Buljarica 1 ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Dio kat.parcele 361 KO Buljarica 1 ulazi u sastav druge urbanističke parcele.

Neophodno je uraditi **Elaborat parcelecije po DUP-u** kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova katastarskih parcele se sastoji predmetnih urbanistička parcele (DUP-om nije definisana numeracija urbanističkih parcela). Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

### **2. NAMJENA OBJEKTA**

Stambeni objekat u zoni Buljarica ispod magistarale.

Broj stanova u objektu - jedan.

### **3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI**

Predmetna urbanistička parcel je neizgrađena.

### **4. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA**

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: 13. UTU uslovi za stambenu izgradnju u zoni Buljarica ispod magistrale (tekstualni dio DUP-a strana 49-51)

Širina pročelja objekta je max 10metara.

Visina objekta: prizemlje i potkrovlje ili prizemlje i sprat, sa lođama i terasama.

Izgradnja podruma nije predviđena.

Garaža je planirana uz objekat ili kao dvojna uz susjednu parcelu.

Obavezni su kosi krovovi nagiba od 16° do 25° pokriveni ćeramidom ili crepom.

Fasada je iod opeka, malterisana, prskana kamenom ili obložena prirodnim kamenom.

Preporučuje se korišćenje pergola ili nadstrešnica za lozu.

Postojeće zelenilo na parceli i u susedstvu maksimalno očuvati.

Ograde raditi od kamena ili živice.

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07)

izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

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  $H > 3m$ , 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**.

**Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.**

## 6. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja.

Osnova objekta treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena, bez zasecanja terena većim od 1,5m. Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. 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. Spoljna fasadna stolarija je sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta. Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta. Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni element traba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom.

**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.**

## 7. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

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 mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje uspijevaju ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge

