

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 06-061-394/2  
Budva, 20.05.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **JOVANOVIĆ J. Iva** sa Svetog STEFANA 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 rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta

### 1. LOKACIJA

**Urbanistička parcela:** po grafičkom delu DUP-a  
Površina UP 267,0 m<sup>2</sup> (grafičko očitavanje DUP-a, UP je identična kat. parceli)

**Katastarska parcela:** 1300 KO SVETI STEFAN (površina k.p. je 267,0 m<sup>2</sup>)

**Objekat:** grafičko očitavanje DUP-a 10,0x10,0 m (P+1+Pk) = 300,0 m<sup>2</sup>

### 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. 14-9/175/1-67 od 02.09.1967 god. za izgradnju stambene zgrade na čest. zemlje 329 KO ĐENAŠI.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup> na osnovu grafičkog dijela DUP-a	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m <sup>2</sup> (na osnovu post. građevinske dozvole)	SPRATNOST na osnovu grafičkog dijela DUP-a
URBANISTIČKA PARCELA	267,0	300,0**	100,0*	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 od 10,0x10,0 m X 3etaže =300,0 m<sup>2</sup>.

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

Tekstualni deo DUP-a, u delu opisa intervencija izgrađenih objekata, navodi da je objekat br. 92 završen i nema potrebe za intervencijama. Uzimajući u obzir da je objekat građen 1967 god. smatramo da se može odobriti rekonstrukcija u postojećim gabaritima zbog starosti objekta.



## 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  $H > 3m$ , 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.

## 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,

