

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 06-061-1040/3  
Budva, 25.08.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „BUDVA PROJECTS 01-A. D.o.o.“ Budva iz Budve, na osnovu člana 62a i 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

### 1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: UP 31 u zoni IV (površina UP 31 je 1190,0 m<sup>2</sup>)

Katastarska parcela: 461/16 (površina k.p. je 1158,0 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 31. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

### 2. NAMJENA OBJEKTA-vile

Glavna namena ove faze je individualno stanovanje tipa vila, dva objekta, i stanovanje u funkciji turizma u vidu apartmana koji su kaskadni i broje sedam objekata. Parkiranje je obezbeđeno u sklopu objekata - garaže kojima se pristupa sa glavnog puta (tekstualni deo LSL, str. 10 i 11)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti i kopiju plana može se konstatovati da na k.p. 461/16 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 31	1190,0	145,0	320,0	0,12	0,27	Po+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 obaveznim 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

Polozaj, 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

