

Crna Gora  
**OPŠTINA BUDVA**  
Sekretarijat za prostorno  
planiranje i održivi razvoj  
Broj: 06-01-283/3  
Budva, 18.02.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu CHIBISOVE LARISE iz Ruske federacije, 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 i 39/13) i LSL „MLJEKAVICA“, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-Opštinski propisi br. 32/08 , izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju  
turističke vile

**investitor: CHIBISOVA Larisa**

**kat. parcela broj :** deo 574 KO REŽEVIĆI I (površina k.p. je 680,0 m<sup>2</sup>)

**Zona: D**

**urbanistička parcela broj: UP 42** (površina UP je 672,0 m<sup>2</sup>) , čini je još  
deo k.p. 570

**namjena planiranog objekta:** turistička vila 5 (planiran jedan objekat)

**koeficijent izgrađenosti:** 0,28

**koeficijent zauzetosti:** 0,57

**ukupna BRGP za urb. parcelu:** 384,0 m<sup>2</sup>

**max. površina pod objektom:** 192,0 m<sup>2</sup>

**spratnost objekata :** prosečno dve etaže

**Sastavni deo ovih U.T. Uslova je i tekstualni deo DUP-a koji propisuje način gradnje i priključaka na infrastrukturu kao i sve Urb. uslove date za ovu namenu objekta.**



Smještajne jedinice visoke kategorije planiraju se u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG 02/03) za planirane turističke strukture – vile, rezidencije, apart vile i manje hotele. Pored sadržaja u objektu bitni su sadržaji u slobodnim površinama zajedničkih prostora i prostora unutar lokacije, ako npr. bazeni, vrtovi, sport, rekreacija, razne vrste usluga, zelenilo, javno i privatno u sklopu parcele, parking prostori itd. Značajni prostorni indikator su nasleđa starih maslina.

Urbanističke parcele su definisane grafički i koordinatama. Gabariti objekata su osnovnim formama iz kojih se mogu izvaditi i drugi oblici uz poštovanje gradjevinske linije prema magistrali, servisnoj ulici i programskih pokazatelja koji su dati u tabeli.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena izvedenih saobraćajnica prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Teren na kome je locirana LSL je u padu prema jugu – moru u odnosu na magistralu, pa je neophodno izvesti remodelaciju terena sa podzidama, zasijecanjima terena i nivelacijama za formiranje surerenskih ili garažnih prostora. Kote date u nivelacionom planu nisu do kraja uslovne, već će se projektom uređenja terena dati definitivne kote svih relevantnih površina.

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd. kao i da budu zastupljeni elementi lakše gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike otvora, lođa, itd, i geometrijskih formi, što sve zajedno asocira na tradicionalni model gradnje. Posebni urbanističko-tehnički uslovi treba da se odnose na projekte uređenja terena koji na ovom pokrenutom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd.

Saobraćaj u mirovanju je formiran na slobodnim otvorenim prostorima ili u suterenskim prostorima u garažama. **Po GUP-u Priobalnog pojasa opštine Budva (sector: Kamenovo-Buljarica) br. 35/05 normativ za stambene objekte je 1 PM/100 m2 objekta.**

Proveriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji pre pristupanja izradi potrebne dokumentacije za izdavanje Građ. dozvole. Prilikom projektovanja proračun raditi za IX stepen seizmičkog intenziteta po MSC. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8-propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.



Tehnickom dokumentacijom predvideti mere zastite od pozara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zastite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zastiti i spasavanju (Sl.list CG br. 13/07) i Pravilnikom o merama zastite od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 8/93)

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite na radu shodno clanu 7 Zakona o zastiti na radu (Sl. List RCG br. 79/04)

Sastavni deo ovih U.T. Uslova su i Tehnički uslovi JP Vodovod i kanalizacija kao i Agencije za telekomunikacije.

#### NAPOMENA:

**Urbanistički parametri dati su na nivou UP po LSL-e. Do podnošenja Zahteva za Građ. dozvolu formirati Urbanističku parcelu u Direkciji za nekretnine.**

**U fazi izrade U.T. Uslova obratili smo se obrađivaču LSL-e za tumačenje lokacije za garažu s obzirom da se na priloženom preseku terena vidi da je teren u većem nagibu. Odgovor obrađivača LSL-e je sastavni deo ovih U.T. Uslova a koji daje mogućnost parkiranja na ploči objekta do realizacije planirane saobraćajnice. Ova površina ne ulazi u BRGP objekta.**

#### Prilozi:

- Kopije Dup-a
- Urbanistički parametri
- TUMAČENJE obrađivača LSL-e
- 
- 



**Savjetnik Sekretara,  
arh. Slavica Kovač dipl. ing.**