

Crna Gora  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za prostorno  
planiranje i održivi razvoj**  
Broj: 06-01-648/3  
Budva, 28.04.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KULJAČA DESANKE iz Budve, 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 KULJAČE-VOJNIĆI** (Kuljače), usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 09/09 , izdaje:

### **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju  
stambenog objekta na delu UP u zoni seoskog stanovanja-I FAZA

**kat. parcela broj :** 829/1 KO KULJAČE  
(površ. k.p. je 182,0 m<sup>2</sup>)

**urbanistička parcela broj:** K 7 ( Kuljače )- površina UP je 261,65 m<sup>2</sup>

čini je još deo k.p. 828 u površini od 79,65 m<sup>2</sup>

**namjena planiranog objekta:** SN-seoska naselja (1 postojeći objekat)

**Index izgrađenosti za urbanističku parcelu:** 2,70

**Index zauzetosti za urbanističku parcelu:** 0,67

**Maximalna ukupna BRGP za celu urbanističku parcelu:** 707,80 m<sup>2</sup>

**BRGP za deo UP:** 491,40 m<sup>2</sup>

**Planirana površina pod objektom:** 176,95 m<sup>2</sup> (postojeća površina)

**Maximalna spratnost za urbanističku parcelu:** P+2+Pk (postojeća  
spratnost na terenu)

**Sastavni deo ovih U.T. Uslova je i tekstualni deo Plana koji propisuje način  
gradnje i uslove priključka na infrastrukturu.**



### **Stanovanje u zoni zahvata Studije**

Stanovanje u zoni zahvata podrazumjeva mogućnost izgradnje u okviru postojećih urbanizovanih cjelina i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećih izgrađenih cjelina planirana se nova izgradnja na praznim parcelama, zamjena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

Planirana je stanbeno-turistička izgradnja, usmjerena u pravcu podizanja kvaliteta. Teren je uglavnom u nagibu i ima dobre vizure.

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

Minimalne površine parcela su 800m<sup>2</sup> za individualne samostojeće objekte do 500m<sup>2</sup> za objekte u nizu uz koeficijent zauzetosti od 20-30%. Preporučuje se maksimalna spratnost za ove objekte od dvije nadzemne etaže. Na strmim terenima, ukoliko to teren nalaže može imati i suterensku etažu.

U izuzetnim slučajevima površina urbanističke parcele može biti i manja. Za grupaciju objekata koje predstavljaju manju urbanu sredinu, parcele nebi trebalo da prelaze 2.000 m<sup>2</sup>.

Posebnim oblikovanjem i aktiviranjem najmanje jedne (prizemne) etaže u komercijalne svrhe, dopunjava se sistem komercijalnih i poslovnih sadržaja.

### **OSTALO GRADITELJSKO NASLJEĐE**

Od ostalog graditeljskog nasljeđa treba voditi računa da stara sela, koja su u zoni ove Studije ne budu narušena novom gradnjom. Treba dozvoljavati samo rekonstrukciju u postojećim gabaritima i dozvoliti popunjavanje praznina između niza postojećih objekata.

### **SMJERNICE ZA ZAŠTITU GRADITELJSKOG NASLJEĐA**

Zaštita navedenih objekata kulturnog nasljeđa, podrazumijeva slijedeće mjere: jasno definisanje zaštićene ambijentalne cjeline i njene zaštitne, kontakt-zone; definisanje sadržaja i funkcija u skladu sa autentičnim aktivnostima koje će na odgovarajući način sačuvati, prezentovati i popularisati identitet i duh mjesta. Preostale objekte narodnog graditeljstva na području Studije treba svakako zaštititi njihovom rekonstrukcijom i vraćanjem koliko god je to moguće u prvobitno stanje i stavljanjem u turističku funkciju (smještaj turista ili ugostiteljska djelatnost). Na taj način bi se spriječilo njihovo propadanje, oni bi



-3-

sami sebe izdržavali, a na taj način bi se sačuvali posljednji primjerci narodnog graditeljstva specifične arhitekture

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena manja odstupanja površine (oko  $\pm 5\%$ ) zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu podzida, a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

#### **UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika:**

- Za uređenje urbanističke parcele obavezno je idejno rješenje parcele kao prilog zahtjeva za izdavanje uslova.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izgrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

#### **Parkiranje vozila**

Potrebna broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

- Stan 1,5 PM/stan 100 m<sup>2</sup>
- Apartman 1,5 PM/apartman 60 m<sup>2</sup>

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.).

#### **Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:**

-Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,5 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.

-Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.



-Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida većih od 1,50 m. Veće denivelacije rešavati kaskadnim ravnima sa podzidima. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

Max. spratnost objekta S+P+1. Nije dozvoljena podkrovnna etaža (u predmetnom slučaju radi se o postojećem objektu na terenu koji je obrađivač prihvatio kroz izradu LSL). Na karti nivelacije i spratnosti nije data kota poda suterena. Za svaki pojedinačni objekat potrebno je dostaviti detaljnu geodetsku podlogu pri izdavanju uslova te na osnovu niveleta ulica nivelisati urbanističku parcelu, a kota prizemlja može biti maksimum 1,2m do 1,5m od kote uređenog terena.

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren. Nagibi krovnih ravni 18-23°, pokrivač mediteran crijep. Naknadni zahtev za postavljanje sunčevih kolektora realizuje se kroz postupak izdavanja Građ. dozvole u smislu rekonstrukcije post. instalacija.

Fasada je od lokalnog kamena slaganog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež. Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinasto zelenu ili u boji prirodnog drveta.

Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Moraju biti zastupljeni visoko kvalitetni prirodni materijali:

- kamen-domaći krečnjak sivo-bijele boje
- štokovani mermer za okvire prozora
- kameni stubovi i konzole za pergole
- kvalitetno drvo za stolariju i pergole

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje.

Projektom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara i mere zaštite na radu.

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



-5-

**NAPOMENA:**

**Do Građevinske dozvole izvršiti formiranje Urb. parcele u Direkciji za nekretnine i priložiti jedinstveni Glavni projekat objekta na UP. Uz saglasnost suvlasnika na predmetnoj UP moguća je FAZNA izgradnja tako prezentovanog objekta koji se rekonstruiše u postojećim gabaritima.**

**Prilozi:**

- Kopije Dup-a
  - Urbanistički parametri
  - 
  - 
  - 
  -



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