

Crna Gora  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za prostorno  
planiranje i održivi razvoj**  
Broj: 06-01-4546/2  
Budva, 16.05.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „KRONVERK DEVELOPMENT“ D.O.O. Budva 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 **Detaljnog urbanističkog plana PRŽNO-KAMENOVO (deo ŠIPKOV KRŠ) - izmene i dopune**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-Opštinski propisi br. 01/14, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju  
turističkih objekata (četiri vile 4\*)

**kat. parcela broj : 484/2 KO SVETI STEFAN**

(površina k.p. je 3.225,0 m<sup>2</sup>)

**Urb. blok: B (oznaka V 01)**

**urbanistička parcela broj: UP 14 (površina UP je 3.269,0 m<sup>2</sup>)**

**namjena planiranog objekta: turistička vila 5\* (planirana su četiri objekta)**

**koeficijent izgrađenosti: 0,34**

**koeficijent zauzetosti: 0,23**

**ukupna BRGP za urb. parcelu za sva 4 objekta: 1.128,0 m<sup>2</sup>**

**max. površina pod objektima: 760,0 m<sup>2</sup>**

**spratnost objekata : S+P (garaža ili tehnička etaža po tekstualnom delu)**

**relativna kota prizemlja: vila 14a + 36,95 mnv**

**vila 14b +38,40 mnv**

**vila 14c +29,55 mnv**

**vila 14d +29,60 mnv**



**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.**

Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. (Službeni list RCG, broj 63 iz 2011g. i broj 47 iz 2012g).

Planom se predviđa da moguće faze izgradnje kapaciteta u turističkim naseljima, i na urbanističkim parcelama.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta. Nivelaciju terena urbanističkih parcela rešavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema saobraćajnim i pješačkim površinama ili putem kišnih kanala (rigola) i njima najkraćim putem u vodotok Vrlješticu. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi i u zelene površine. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

**Suteren** je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren.

**Korisna etaža** objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzitka najviše 1,50 m.

Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,60 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, etažno grijanje i sl.

**Samostojeći objekat** je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

**Pomoćni objekat** je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1,0 m. Dozvoljena maksimalna spratnost





pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta.

**BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BRGP se ne uračunava površina podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehničke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena.

#### **Nivelacija:**

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta.

#### **Izgradnja na terenu sa nagibom:**

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine većee od 2,0 m.

#### **Izgradnja na parceli i postavljanje objekta u odnosu na susede:**

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi Geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji
- Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Predviđeni sadržaji mogu se organizovati i u više slobodnostojećih objekata, depadansa.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP.
- Krovovi su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu. Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta većee od 5,00 m. Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa





visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.

### **Rešavanje mirujućeg saobraćaja:**

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili garažama (GM) u sklopu ili van objekta, a prema vazecim normativima i propisima.

**Po GUP-u Priobalnog pojasa opštine Budva (sektor: Kamenovo-Buljarica) br. 35/05 normativ za stambene objekte je 1 PM/100 m<sup>2</sup> objekta.**

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekata. Ukoliko objekat ima mogućnost parkiranja na urbanističkoj parceli, to je moguće jedino planiranjem natkrivenog parking prostora uz sam objekat. Potrebno je predvidjeti natkrivanje u vidu pergola ili ozelenjenih nadstrešnica.

**Izričito je zabranjeno formiranje nezavisnih objekata za garažiranje vozila.**

### **Ograđivanje:**

Urbanističke parcele ili njihovi dijelovi se ne mogu ograđivati betonskim, zidanim i punim kamenim ogradama.

Urbanističke parcele se mogu ograđivati isključivo uz sljedeće uslove:

- a) ograda se postavlja na regulacionu liniju,
- b) formiranje zelenih ograda, koje mogu imati inkorporirane mreže, koje bi onemogućile kretanje životinja.

### **Arhitektonska obrada objekta:**

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - **paštrovska kuća**. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumjeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš.

Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu.

Popločavanje može biti od betonskih, kamenih i keramičkih elemenata. Uređenje prostora uraditi na način dat u tačkici *Smjernice za uređenje zelenih i slobodnih površina*, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

### **Izgradnja podzida:**

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem





-5-

kamenom „u suvo”. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom ne će ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze puzavice, trava, žbunaste vrste i drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem. Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstrukivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i načina zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i odvodnju vode iz terena obuhvaćenog podzidom. Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide.

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.

#### **Uslov za pristupačnost objektima osobama smanjene pokretljivosti:**

Neophodno je svim javnim površinama kao i turističkim objektima obezbijediti prilaze u nivou, bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih djelova parcele i objekata savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima. Sve komunikacije izvan i unutar objekata projektovati u skladu sa *Pravilnikom o pristupačnosti objekata osobama smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“, 10/09).*

#### **Uslovi za zaštitu od požara:**

Za ove objekte obavezno je izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za



-6-

svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Mesto za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na Urb. parceli (tekstualni deo DUP-a) i u skladu sa Zakonskim propisima iz oblasti upravljanja čvrstim otpadom.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Sl.list CG br. 13/07) i Pravilnikom o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 8/93)

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti 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 DUP-u. Do podnošenja Zahteva za Građ. dozvolu formirati Urbanističku parcelu u Direkciji za nekretnine. Koordinatne tačke za formiranje UP date su u U.T. Uslovima.**

**Ukoliko je došlo do neusaglašenosti planiranog po DUP-u stanja i katastarskog, merodavno je ažurno katastarsko stanje te je po njemu potrebno ispraviti koef. izgrađenosti i koef. zauzetosti planiranih objekata.**

#### Prilozi:

- Kopije Dup-a
- Urbanistički parametri
- 



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