

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-01-9578/2

Budva, 20.08.2014. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Šoškić Vladimir** 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, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Pržno-Kamenovo I deo „Pržno-Podličak“, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09 , izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju stambenog objekta

Katastarska parcela broj: dio 673/3 KO Sveti Stefan

Urbanistička parcela broj: 186, ukupne površine 600,33 m²(sastoji se još od dijelova k.p. 674 i 675)

Namjena planiranog objekta: stanovanje

Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu: 1.59

Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu: 0.40

Maksimalna površina pod objektom za urbanističku parcelu: 240 m²

Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 960 m²

Maksimalan broj nadzemnih etaža za urbanističku parcelu: S+P+2

Minimalan broj parking mesta za urbanističku parcelu: 1,1 PM/stan (strana 30)

Regulaciona i glavna građevinska linija: Prikazana je u grafičkom prilogu plana.

Horizontalna i vertikalna regulacija: Minimalno odstojanje objekta (strana 29, poglavlje 2)

Ograđivanje: Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m. (strana30)



USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 48/13. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13)

Obavezna primena elemenata pristupačnosti, propisana članom 47. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan za objekte veće od 100Qm² 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.

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 74. 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 članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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.



USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

-U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala.

NAPOMENA: Prema zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore 35/13 i 39/13) članom 93 tačka 2a predviđeno je da se dobiju saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele.

Katastarska parcela 673/3 KO Sv.Stefan jednim dijelom formira urbanističke parcele 92 i 186. Preko jednog dijela katastarske parcele 673/3 KO Sv. Stefan predviđena je kolska saobraćajnica.

SASTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA JE I TEKSTUALNI DIO PLANA

Prilozi:

- Kopije DUP-a
- List nepokretnosti
- Kopija katastarskog plana



Samostalni savjetnik I,
mr arh. Mladen Ivanović dipl. Inž.

Mladen Ivanović