



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-1787/1

Podgorica, 05.04.2011. godine

MB Bankada d.o.o.

BUDVA

Dostavljaju se urbanističko – tehnički broj 04-1787/1 od 05.04.2011. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata namjene turizam-apart hotel, depadans i vile, na urbanističkoj parceli br.16 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Perazića Do“, u Budvi.

Koordinator odjeljenja

Zeljko Božović, d.p.p.

Obradile:

Vesna Radovanović, dipl.pravnik

Tijana Savić, dipl.ing.geod.

Mara Jović



Dostavljeno:

* Imenovanom,

* Sektoru za izgradnju objekata

* a/a

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 278; (+382) 20 446 339 ; Fax: (+382) 20 446-215

Web: www.mrt.gov.me



Broj: 04-1787/1

Podgorica, 05.04.2011. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 171, a u vezi člana 62 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore», broj 51/08), a na zahtjev MB Bankada d.o.o., iz Budve, izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata namjene turizam-apart hotel, depadans i vile, na urbanističkoj parceli br.16 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Perazića Do“, u Budvi

1. Prema Detaljnom urbanističkom planu „Perazića Do“, u Budvi, na urbanističkoj parceli br.16, koju čine katastarske parcele br.2793/1, 2793/2, 2786, 2794, 2795/1, 2796/1, 2796/2, 2792 i dijelovi katastarskih parcela br. 3000/1, 2791, 3001, 2790, 2789 i 2787 KO Reževići I, planirana je izgradnja objekata namjene turizam-apart hotel, depadans i vile.



Tabela br.1: Urbanistički parametri



Slika br.1: Granica DUP-a



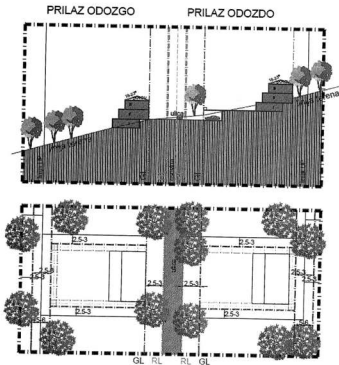
Slika br.2: Granica urbanističke parcele

br.urbanističke parcele	16
Br. katastarskih parcela i naziv katastarske opštine	2793/1, 2793/2, 2786, 2794, 2795/1, 2796/1, 2796/2, 2792, 3000/1, 2791, 3001, 2790, 2789 i 2787
Površina urbanističke parcele (m ²)	8.372,31
Max površina pod objektima (m ²)	2.315
Max BRGP objekata (m ²)	9.185
indeks zauzetosti	0,27
indeks izgrađenosti	1,10
Broj objekata	7
namjena	turizam-apart hotel, depadans i vile



2. Na urbanističkoj parceli br.16 u zahvatu navedenog DUP-a, izgraditi objekte namjene turizam-
apart hotel, depadans i vile.

OPŠTI URBANISTIČKI TEHNIČKI USLOVI ZA
EKSKLUZIVNE VILE
PRILAZ ODOZGO I PRILAZ ODOZDO



IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 446 278; (+382) 20 446 339 ; Fax: (+382) 20 446-215
Web: www.mrt.gov.me



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.

Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 2.5m -3m.

Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

Za turizam :

-Max. broj spratova objekta je 3 nadzemne etaže uključujući i suteran.

-Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda).

-Novi objekti smješteni ispod magistrale ne smiju posljednom etažom preći visinsku kotu magistrale.

ARHITEKTURA

-Namjena prostora je ekskluzivni turizam, izgradnja koja podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

-Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.

-Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih:

- ravni kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.
- Kosi krovovi, dvovodni, jednovodnih ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač-mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

-Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo. Upotreba domaćeg kamena za izradu min.50% fasade.

-Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta.

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 278; (+382) 20 446 339 ; Fax: (+382) 20 446-215

Web: www.mrt.gov.me



- Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP objekta.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. (1.5 PM po stambenoj jedinici).
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (bazeni i bazenske plaže dr.).
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.



Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva, shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG”, br.79/04).

13. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizacija, TT kanalizaciju i dr.), prema uslovima dobijenim od nadležnih preduzeća.

14. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, izvodi iz plana.

Predmetni urbanističko-tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno, donošenja novog planskog dokumenta.

NAPOMENA: Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu riješiti imovinsko-pravne odnose na predmetnoj urbanističkoj parceli.

Koordinator odjeljenja

Zeljko Božović, d.p.p.

Obradile:

Vesna Radovanović, dipl.pravnik

Tijana Savić, dipl.ing.geod.

Tijana Savić





DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT**
d.o.o. Budva

DUP

**"Perazića
Do"
Reževići**

**POSTOJEĆE
STANJE**

CRTEŽ

**KATASTARSKA
PODLOGA
I GRANICA
ZAHVATA**

RAZMERA

1:1000

LIST BR.

01

DATUM

01. 2011.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



RUŠEVINE - KATASTAR



STAMBENI OBJEKAT - KATASTAR



POSTOJEĆI PRIVREDNI OBJEKAT



POSTOJEĆI SAKRALNI OBJEKAT



STAMBENI OBJEKAT -
AVIO SNIMAK, DOBIJENI SNIMAK

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	STANOVANJE - S
	TURIZAM - VILE
	TURIZAM - APART-HOTEL
	TURIZAM - DEPANDANS
	KOLSKE POVRŠINE
	TROTOAR
	JAVNI PARKING
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	ZELENE POVRŠINE
	ZAŠTIĆENI PEJSAŽ - MASLINE
	POTOK
	MORSKO DOBRO
	MORE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

Opštinska
agencija za
planiranje
prostora

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT**
d.o.o. Budva

DUP

"Perazića
Do"
Reževići

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA
OBJEKATA I
POVRŠINA**

RAZMJERA

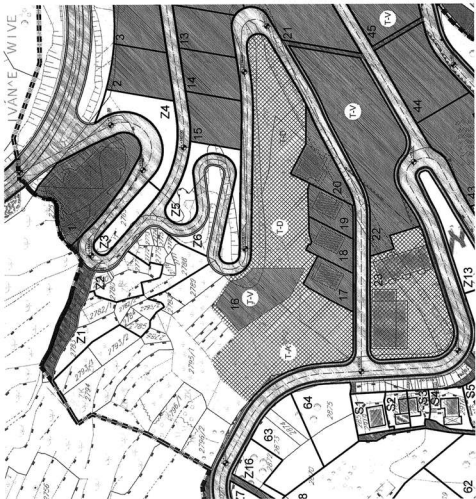
1:1000

LIST BR.

15

DATUM

01. 2011.





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



KOORDINATNE TAČKE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

POSREDOVAČ

OPŠTINA
BUDVA
Opštinska
agencija za
planiranje
prostora

POSREDOVAČ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

DUP

"Perazića
Do"
Reževići

PLANIRANO
STANJE

OPREMA

PARCELACIJA
I
KOORDINATNE
TAČKE

PROŠIRO

1:1000

LIST BR.

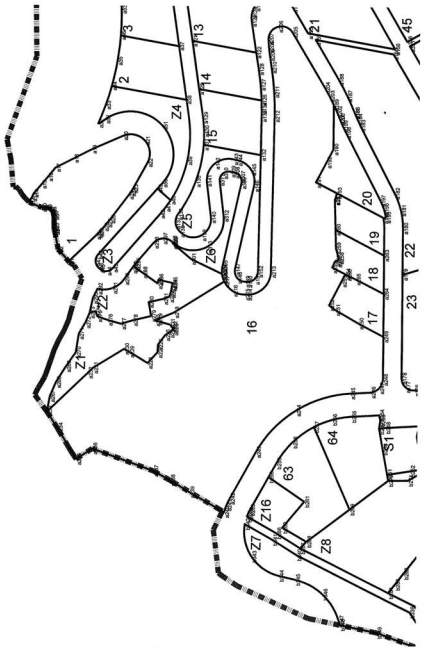
18

DATUM

01. 2011.

a180 6577015.50 4674813.49
a181 6577022.58 4674814.33
a182 6577029.22 4674816.81
a183 6577055.76 4674830.49
a184 6577058.14 4674831.84
a185 6577060.58 4674832.89
a186 6577060.72 4674832.75
a187 6577067.29 4674835.68
a188 6577073.61 4674839.11
a189 6577063.76 4674840.97
a190 6577046.42 4674841.04
a191 6577033.46 4674847.78
a192 6577041.23 4674843.74
a193 6577029.27 4674839.82
a194 6577019.61 4674821.18
a195 6577019.79 4674820.18
a196 6577023.14 4674821.05
a197 6577026.33 4674822.41
a198 6577052.87 4674836.09
a199 6577055.52 4674837.37
a200 6577058.23 4674838.54
a201 6577058.38 4674838.59
a202 6577061.09 4674839.74
a203 6577067.12 4674842.67
a204 6577070.40 4674844.53
a205 6577091.80 4674857.21
a206 6577094.06 4674862.89
a207 6577089.15 4674866.51
a208 6577086.04 4674866.34
a209 6577082.96 4674865.97
a210 6577078.18 4674865.24
a211 6577068.67 4674864.19

a212 6577059.11 4674863.95
a213 6578996.36 4674865.02
a214 6578989.52 4674874.18
a215 6578989.53 4674875.15
a216 6578990.93 4674879.80
a217 6578994.53 4674883.05
a218 6578982.44 4674902.65
a219 6578979.74 4674909.19
a220 6578979.29 4674910.00
a221 6578977.69 4674904.30
a222 6578976.73 4674903.35
a223 6578975.71 4674902.67
a224 6578974.68 4674904.44
a225 6578973.52 4674906.07
a226 6578969.77 4674908.90
a227 6578966.79 4674909.06
a228 6578962.56 4674912.89
a229 6578966.90 4674920.07
a230 6578968.05 4674922.12
a231 6578960.60 4674934.03
a232 6578958.61 4674936.03
a233 6578943.45 4674951.80
a234 6578936.95 4674947.58
a235 6578925.07 4674940.30
a236 6578929.18 4674934.07
a237 6578920.63 4674910.32
a238 6578916.99 4674903.72
a239 6578912.44 4674896.08
a240 6578904.77 4674882.47
a241 6578907.43 4674881.52
a242 6578909.97 4674880.29
a243 6578926.12 4674870.25
a244 6578944.29 4674854.95
a245 6578951.02 4674833.73
a246 6578951.46 4674825.67
a247 6578953.11 4674822.40
a248 6578956.45 4674820.92
a249 6578973.30 4674820.88
a250 6578978.41 4674830.85
a251 6578983.73 4674839.91
a252 6578985.52 4674842.34
a253 6578994.86 4674837.47
a254 6578997.84 4674835.03
a255 6577000.24 4674841.18
a256 6577002.85 4674839.89
a257 6577002.93 4674839.25
a258 6577003.86 4674838.58
a259 6577007.88 4674839.80
a260 6577014.89 4674839.95
a261 6577026.78 4674840.33
a262 6577026.78 4674840.15
a263 6577004.94 4674820.82
a264 6578990.02 4674820.85
a265 6578995.66 4674831.90
a266 6578997.35 4674835.45
a267 6578949.39 4674950.71
a268 6578954.87 4674948.37
a269 6578961.05 4674944.55
a270 6578966.81 4674940.80
a271 6578973.97 4674939.65





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



DRVOREDI



ZAŠTITNE ŠUME-POJASEVI



POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO



LINEARNO ZELENILO



ZELENI KORIDOR



PRIVATNO ZELENILO



JAVNO ZELENILO



ZELENILO U SAOBRAĆAJU



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



POTOK



MORSKO DOBRO



MORE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRAĐIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

DUP

**"Perazića
Do"
Reževići**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**PEJSAŽNA
ARHITEKTURA**

RADNIŠTVA

1:1000

LIST BR.

19

DATUM

01. 2011.



DEL PROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OSRAĐIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

DUP

**"Perazića
Do"
Reževići**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**POPREČNI
PROFIL -
PRESEK**

RAZMERA

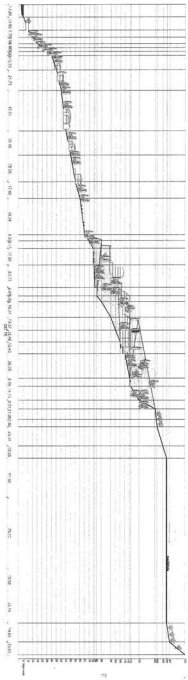
1:1000

LIST BR.

16

DATUM


01. 2011.

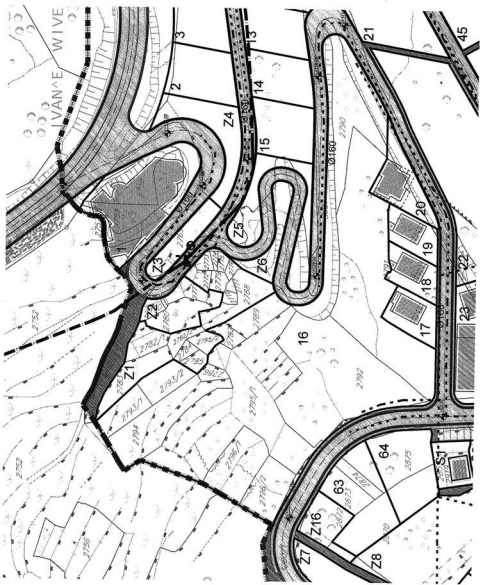






	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	POSTOJEĆI VODOVOD
	REGIONALNI VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD POTISNI
	PUMPNA STANICA
	REZERVOAR
	RAZVODNA MREŽA
	NOVOPROJEKTOVANI REZERVOAR
	NOVOPROJEKTOVANA CRPNA STANICA
	HIDRO STANICA SA RZ 5000m ³
	IZVOR
	POSTOJEĆA SEPTIČKA JAMA
	POSTOJEĆA KANALIZACIJA
	NOVOPROJEKTOVANA KANALIZACIJA
	OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%
	BP - BIOPRERAĐIVAČ 1000-2000J

 DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
INVESTITOR OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora
ODRADIVAČ DEL PROJEKT d.o.o. Budva
DUP "Perazića Do" Reževići
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ VODOVODNA MREŽA I KANALIZACIJA
RAZMERA 1:1000
LIST BR. 22
DATUM 01. 2011.





DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**
Opštinska
agencija za
planiranje
prostora

OBRAĐIVAČ

**DEL
PROJEKT**
d.o.o. Budva

DUP

"Perazića
Do"
Reževići

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO
ENERGETSKA
MREŽA**

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

23

DATUM

01. 2011.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆA TS 10/0.4 KV



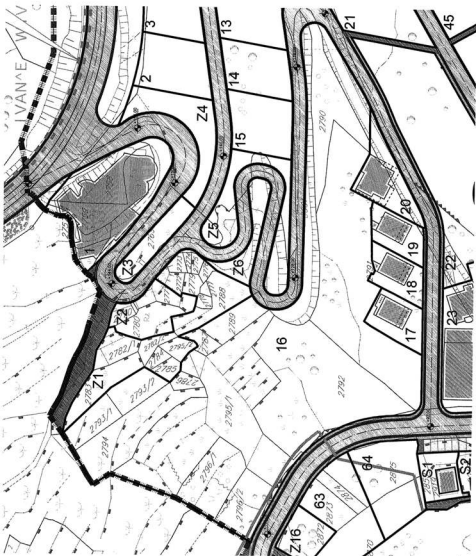
POSTOJEĆA 10 KV MREŽA



TS 10/0.4 KV



10 KV MREŽA





DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

ODRABRAĆ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

DUP

**"Perazića
Do"
Reževići**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

TELEFONIJA

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

24

DATUM

01. 2011.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



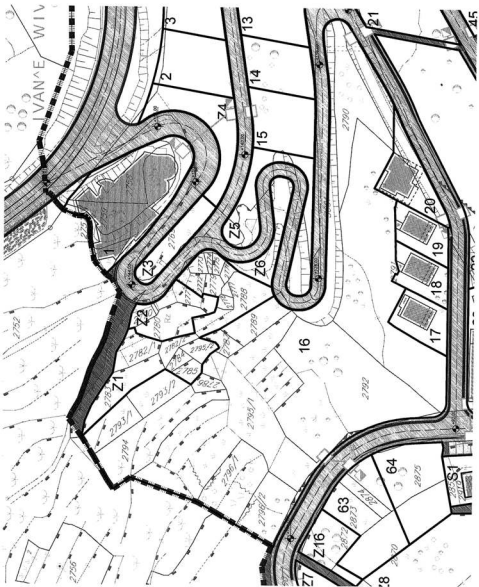
OKNO



KABLOVSKI IZVOD



TELEFONIJA





DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRAĐIVAČ

**DEL
PROJEKT**
d.o.o. Budva

DUP

**"Perazića
Do"
Reževići**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

EKOLOGIJA

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

25

DATUM

01. 2011.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA MORSKO DOBRO



UTICAJ MORA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SEĆA



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI
SA PREČIŠĆIVAČEM

