



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-2225/1

Podgorica, 18.04.2011. godine

MITROVIĆ BRANKO

BUDVA

Dostavljaju se urbanističko – tehnički uslovi broj 04-2225/1 od 18.04.2011.godine, za izradu tehničke dokumentacije za gradnju na urbanističkoj parceli 226 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Pržno – Kamenovo, za dio Pržno - Podličak« u Budvi

Koordinator odsjeka:

Željko Božović

Obradili:

Nikoleta Branković

Nikoleta Branković

Vesna Radovanović





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-2225/1

Podgorica, 18.04.2011. 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 Mitrović Branka izdaje :

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju osam novih objekata namjene stanovanje manje gustine na urbanističkoj parceli 226 koja se sastoji od katastarskih parcela br. 834, 836, i dijela katastarske parcele 835, KO Sveti Stefan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pržno-Kamenovo za dio Pržno-Podličak u Budvi

▪ **Postojeće stanje:**

Predmetne katastarske parcele u dijelu postojeće namjene predstavljaju neizgrađene i neiskorišćene prostore.



Plan:

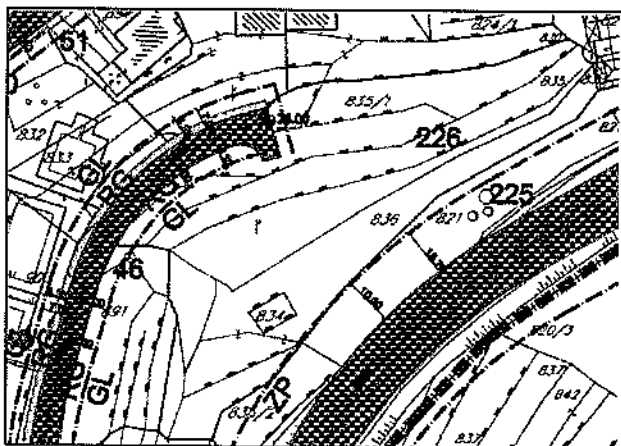
slika br.1: Granica zahvata DUP-a



Tabela br.1: Pregled planiranih sadržaja i površina

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Broj urbanističke parcele | Novoformirana UP 226 |
| Broj katastarske parcele | 834; 836; i dio 835 KO Sveti Stefan |
| Površina urbanističke parcele | 3224.49 m ² |
| Planirana namjena | Stanovanje manje gustine |
| Planirana površina pod objektom | 1130.00 m ² |
| Max površina pod objektima | 1130.00 m ² |
| Status objekata | 8 novih objekata |
| BRGP | 5650.00 m ² |
| Posl. prostor - 20% od BRGP | 20% |
| KZ | 0.35 |
| KI | 1.75 |
| Planirana spratnost | S+P+2+Pk |

slika br.2: Urbanistička parcela 226





▪ **Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu**

Nadzemna etaža

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena) uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta iznosi za :

-stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m

-poslovno komercijalnu etažu do 4 m

-izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5m.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu – listu 15 – “Sintezni plan”.

Podzemna etaža

Podzemna etaža (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena.

-na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

-na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran.

Potkrovlje

Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine:

-potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 2,0 m, uz nagib krova do 18- 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;

-Potkrovlje svojom površinom ne smiju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

Korisna etaža

Korisna etaža objekta je etaža kojoj 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 1 ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visine nadzidka najviše 1,50 m.

Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl.



Stambena jedinica

Stambena jedinica je stan ili turistički apartman.

Objekti stambene namjene prema načinu građenja mogu biti :

rezidencijalni, jednorodnični, višerodnični i višestambeni objekti:

-Pod rezidencijalnim objektom, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.

-Pod jednorodničnim objektom, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

-Pod višerodničnim objektom, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

▪ **Namjena**

Planom je na predmetnoj urbanističkoj parceli br.226 (koja se sastoji od katastarskih parcela 834, 836 i dijela 835), predviđena izgradnja osam novih objekata namjene *stanovanje manje gustine*.

Stanovanje manje gustine može biti :

- stanovanje manje gustine sa jednorodničnim stanovanjem (SM1)
- stanovanje manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem (SM2)
- stanovanje manje gustine sa višerodničnim stanovanjem (SM3)

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene stanovanju i na tim površinama je dozvoljena izgradnja stambenih objekata. Pored osnovne namjene u objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu 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, izvjesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl. a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža.

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višerodničnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je nije data kao markica i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije,
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.



▪ **Veličina i površina objekata**

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nije uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila) Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu.

▪ **Parcelacija**

Površina novoformirane urbanističke parcele 226 iznosi 3224.49 m².

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu – list 13. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija").

Urbanistička parcela je definisana koordinatama koje su date u grafičkom prilogu Plan parcelacije i koordinatne tačke.

Urbanistička parcela

-za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 400 m², a maksimalno 2000 m²,

-za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,

-kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu,

-širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,

-najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m², a najveća 30% od površine parcele.

-maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja,

-razmak između nizova objekata iznosi minimalno 20 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.

-nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

-nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

▪ **Horizontalna i vertikalna regulacija**

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.



- Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 2,5m
 - jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
 - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - Su (ili Po)+P+2+Pk, – četiri korisne etaže. Ukoliko teren zahtjeva zbog velikih nagiba mogu se javiti i veći broj suterana, koji mogu biti korisni ili garažni dio. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže. Bruto površina garaže ne ulazi u obračun BRGP objekta.
- Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:
- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 2,0 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

- **Izgradnja na parceli**
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni 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.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum



ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

-U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

-Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).

-Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m².

-Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

-Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-30°.

-Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

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

▪ **Ograđivanje**

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

-parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.

-zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

-ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

-vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

▪ **Uslovi za arhitektonsko oblikovanje**

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Pržno-Podlicak, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.



Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

▪ **Saobraćaj**

Pržno- Podličak se nalazi sa lijeve i desne strane magistralnog puta i saobraćajno je povezano sa tim putem Tivat-Bar.

Kako bi se poboljšao prilaz individualnim stambenim objektima planer je predvidio okretnicu na kraju ulice "J", "K", "R", „E" i "P" radi putničkih i komunalnih vozila.

Stambene ulice dimenzionisane prema minimalnoj računskoj brzini Vr mane 20 km/h. Na ovim saobraćajnicama mora se upotrijebiti mali radijus, što zahtijeva posebno oblikovanje elemenata situacionog plana korišćenjem krive tragova, odnosno zamjenjujuće trocentrične krivine. Na tim mjestima vozno – dinamički efekti nijesu mjerodavni, već je primaran zahtjev za obezbjeđivanjem prohodnosti vozila uz minimalno zauzimanje prostora.

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1PM/stan ili turistički apartman.

Pješačke komunikacije

Nagibi trotoara usmjereni su ka kolovozu i iznose $i_p = 2,0\%$.

Kolovozna konstrukcija



Kolovoznu konstrukciju treba dimenzionisati za težak saobraćaj i taj problem obuhvatiti posebnim glavnim projektom za svaku saobraćajnicu.

Planer preporučuje da se i trotoari tretiraju kao kolovozna konstrukcija za težak saobraćaj. Razlog je zbog razaranja trotoara teškim vozilima .

▪ **Smjernice za pejzažno uređenje**

Zelene površine u zoni stanovanja manje gustine

Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem u tradiciji vrtne arhitekture primorja, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu izbora materijala, načina oblikovanja i stapanja sa okruženjem, a uz istovremenu primjenu modernih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo. U koliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela.

Smjernice za uređenje:

- koristiti egzotične i reprezentativne visoko dekorativne autohtone biljne vrste
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama
- primjenom puzavica, ozeleniti fasade i terase objekata stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem
- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
- satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem
- horizontalne i vertikalne površine podzida ozelenjeti puzavicama, dekorativnim mediteranskim perenama, sezonskim cvijećem, sukulentama i ukrasnim žbunjem
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu
- predvidjeti vodene površine
- objekte parterne arhitekture (staze, platoe, stepeništa, podzide) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa (kamen, obluci)
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, vizure i postojeće zelenilo
- usjeke raditi samo u izuzetnim slučajevima i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti nastale "ožiljke" u prostoru
- postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcele.



- I. Proračune raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.
Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8- Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije.
Nivo podzemne vode javlja se samo u nižim dijelovima područja Plana, kreće se uglavnom od 2.5 m do 4.0 m, a povremeno, u vrijeme velikih kiša kad naiđu potoci, podzemna voda se mjestimično javlja na višim nivoima ispod površine.
Geotehnička sredina ovog područja Prčno-Podličak se sa stanovišta stabilnosti terena, nosivosti tla i dubine nivoa podzemne vode može ocijeniti kao pogodna za gradnju. Međutim, ipak je prisutna seizmičnost terena sa mogućnošću zemljotresa, uz ostale karakteristike geotehničke sredine što dijelom umanjuje već navedenu pogodnost.
- II. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.
U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG„ , br. 8/93).
- III. Projektnom dokumentacijom, shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ , br.79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
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).
- IV. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „Uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije - Budva. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima, i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.
- V. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obezbjediti od nadležnog - Telekomunikacioni centar Budva. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.
- VI. Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Budva. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VII. Za predmetno područje karakteristična je mediteranska klima sa toplim ljetima i blagim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđena je srednja godišnja temperatura od 16,4 C°.U toku ljeta temperature su visoke, 25 dana godišnje ovo područje ima temperaturu iznad 30 C°,dok se zimi temperatura rijetko spušta ispod nule.Godišnja količina padavina je relativno visoka i iznosi 1.578mm. Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime. U novembru 271 mm, a najmanje u julu i avgustu 32-35 mm. Godišnje ima 128 kišnih dana.U pogledu oblačnosti područje opštine Budva spada u najvedrije područje obale sa prosječno 248 vedrih dana u godini. Broj prosječnih sati sijanja sunca iznosi 2.298 a dnevni prosjek je 6,3 časova. Mjesec jul ima najveće dnevno osunčanje od 10,7sati, a novembar, decembar i januar 3,1 sat dnevno.Vjetrovi koji duvaju na ovom području su: bura, jugo i maestral.



- VIII. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, br.48/08).
- IX. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:
- Pravilnik za beton i armirani beton (Sl.list SFRJ br. 11/87)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83 21/88 , 52/90)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986- nacrt)
 - Opterećenje vjetrom (JUS U. C7.113/1991)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata.
- X. Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.51/08).
- Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih djelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi nagiba maksimalno do 8,5 %, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m.
- XI. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje:
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
 - Energetsku efikasnost zgrada ;
 - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata .
- U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :
- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
 - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
 - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
 - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
 - Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
 - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

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 izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose na katastarskim parcelama koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekta.

Koordinator odsjeka:

~~Željko Božović~~

Obradili:

Nikoleta Branković

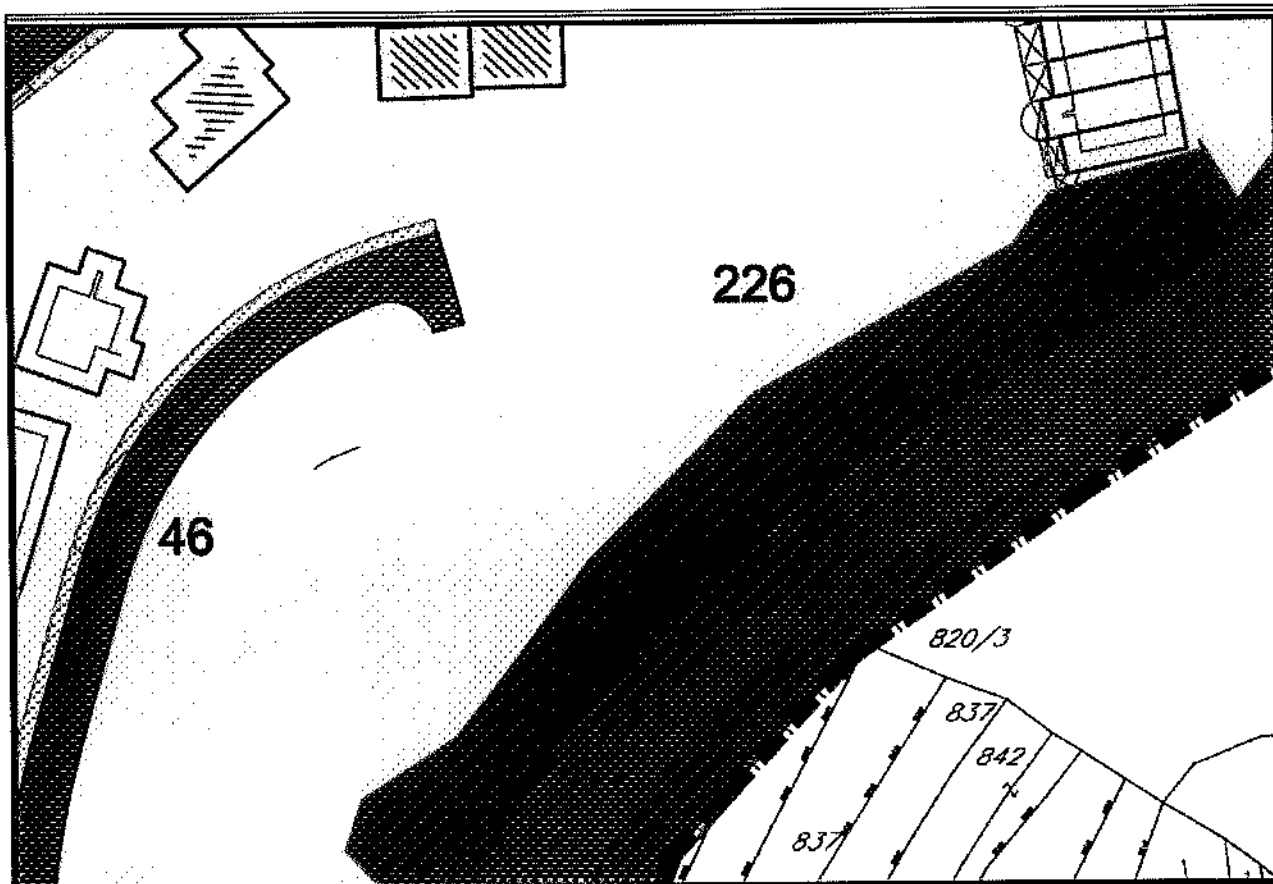
Nikoleta Branković

Vesna Radovanović

MINISTAR

Predrag Sekulić





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SEOSKA NASELJA - SN



STANOVANJE MANJE GUSTINE - SM



TURISTIČKA NASELJA



STAMBENO - TURISTIČKA NASELJA



JAVNI SADRŽAJI + STANOVANJE



JAVNI SADRŽAJI



ULIARA



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



ZELENE POVRŠINE



ZELENE POVRŠINE + PARKIRANJE



MORSKO DOBRO



VODOVOD

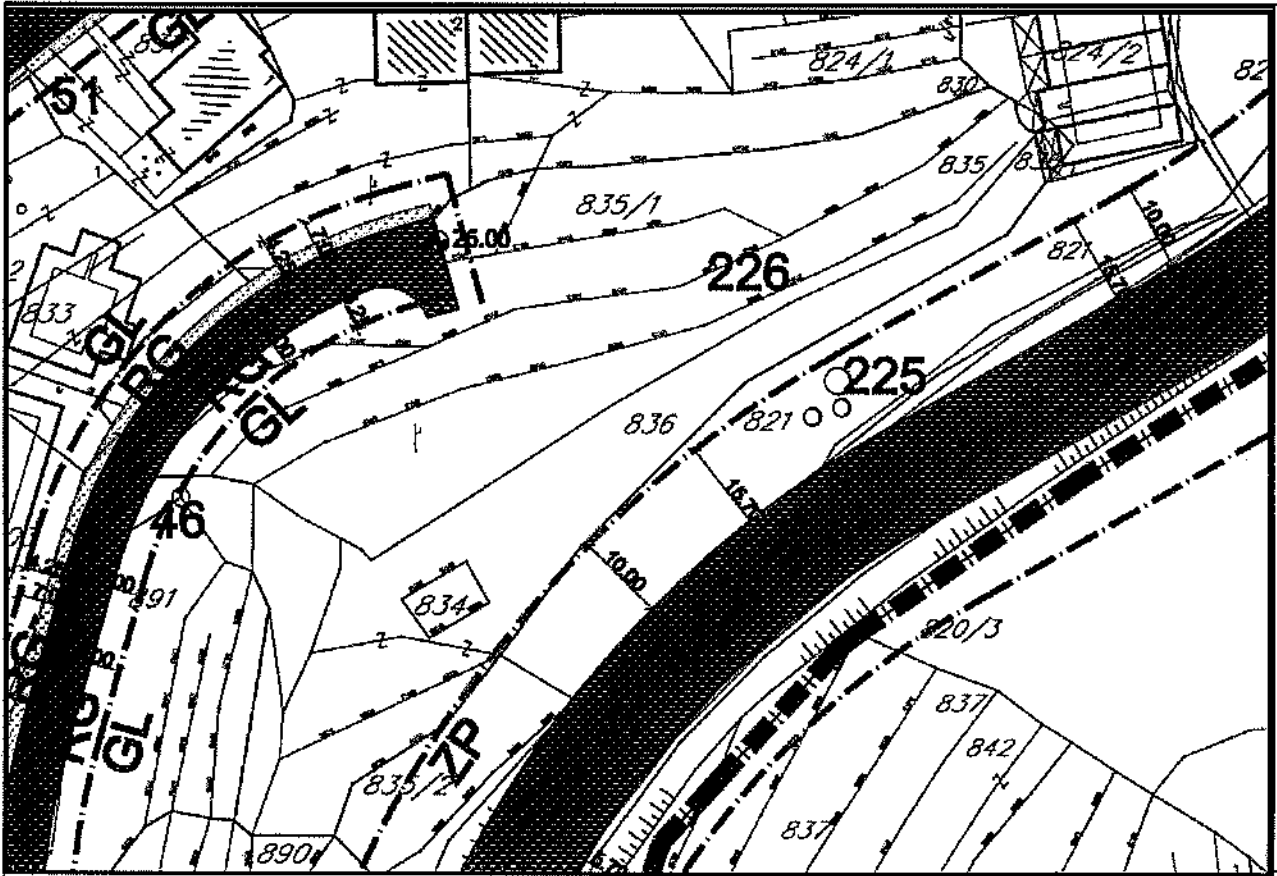








POTOK



MORE

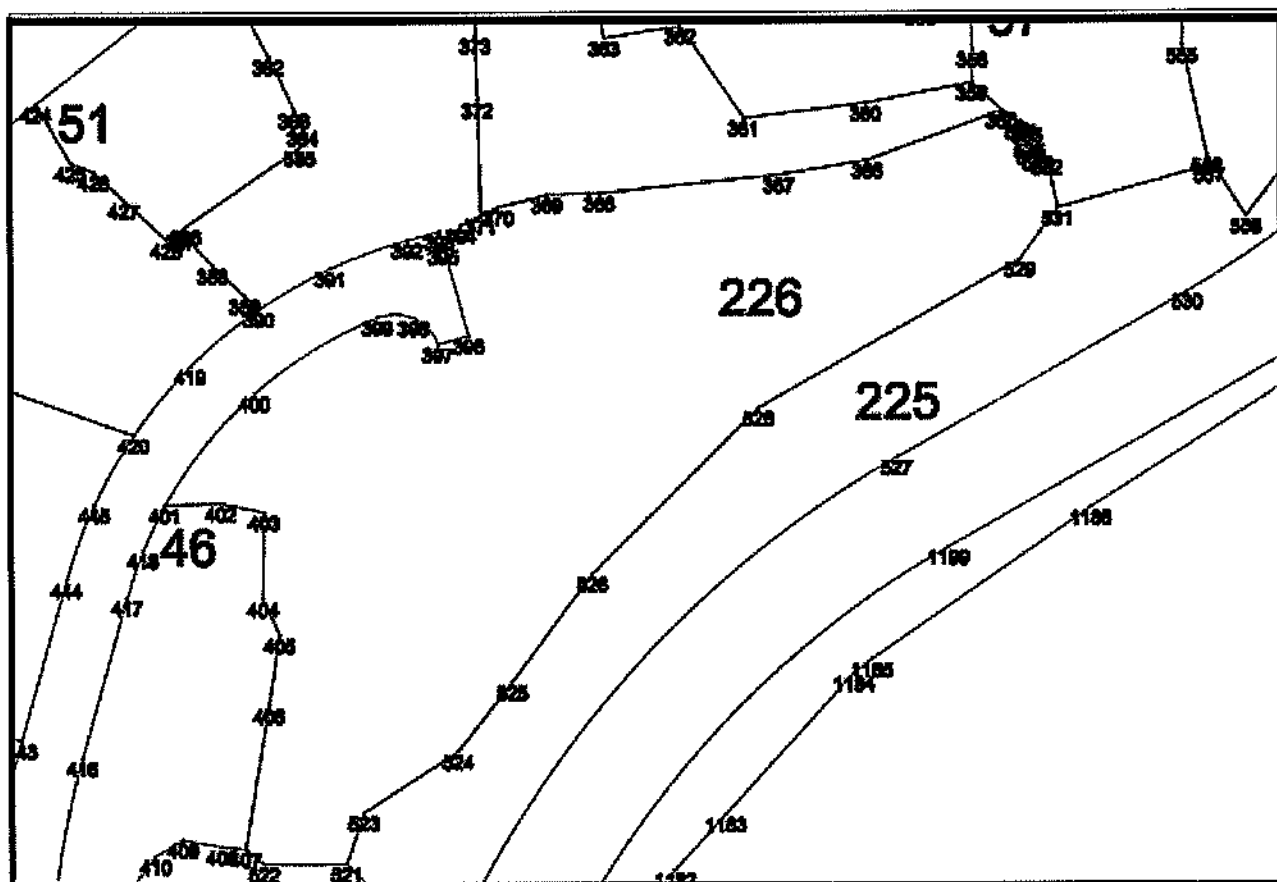
Naziv priloga : Namjena objekata i površina



-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  GRANICA MORSKO DOBRO
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  123 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  RG
GL REGULACIONA LINIJA
GRAĐEVINSKA LINIJA
-  ZP ZELENI POJAS

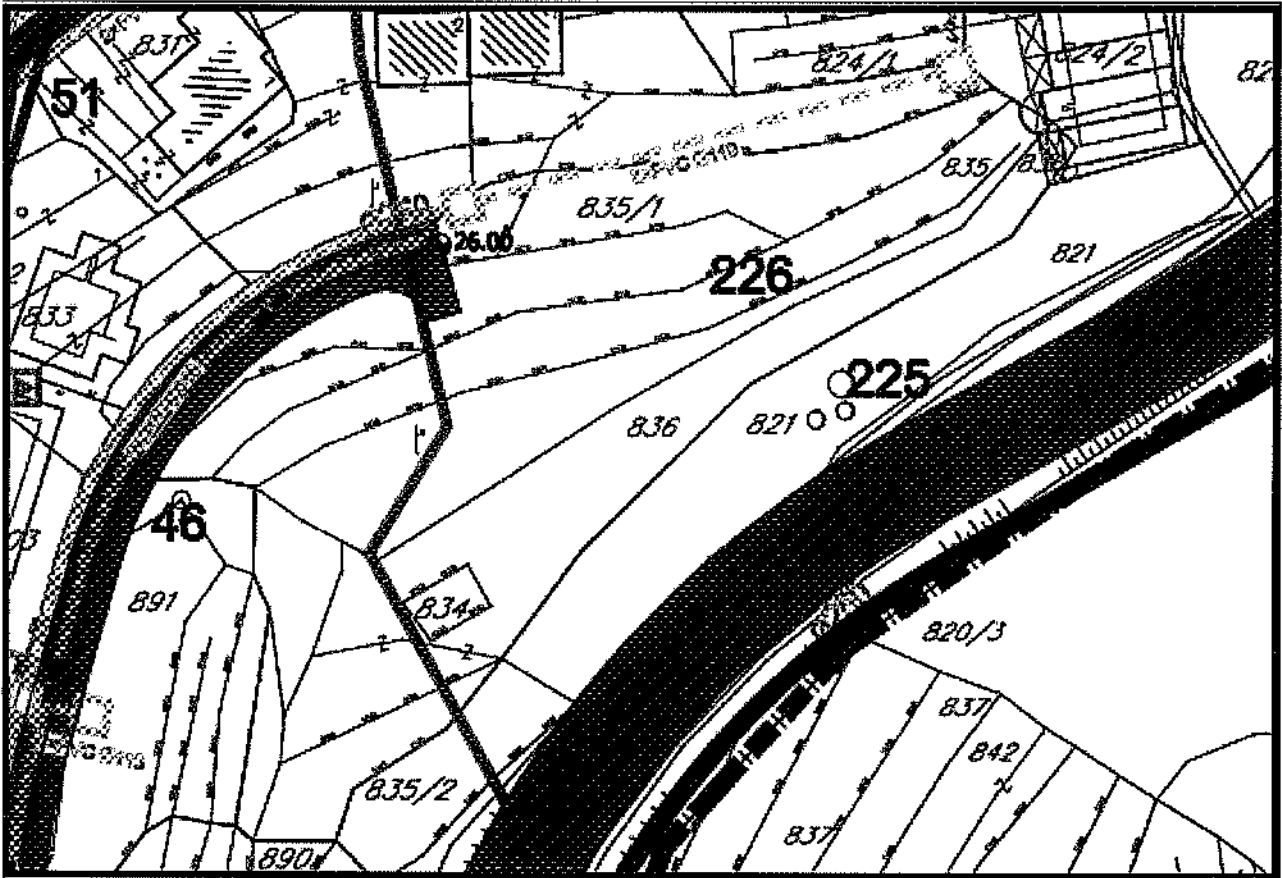
| POSREDOVANJE | POSREDOVANO | POSREDOVANO | POSREDOVANJE | POSREDOVANJE | POSREDOVANJE | POSREDOVANJE | POSREDOVANJE | POSREDOVANJE | POSREDOVANJE | | |
|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|-----|---------|
| 226 | 134.838.8391 | 322449 | STANOVAJE | 1139 00 | 1130 00 | 10 NOV BI ODJEKATA | 9950 00 | 28.00% | 0.35 | 176 | 949-2/9 |

Naziv priloga : Parcelacija, regulacija i nivelacija



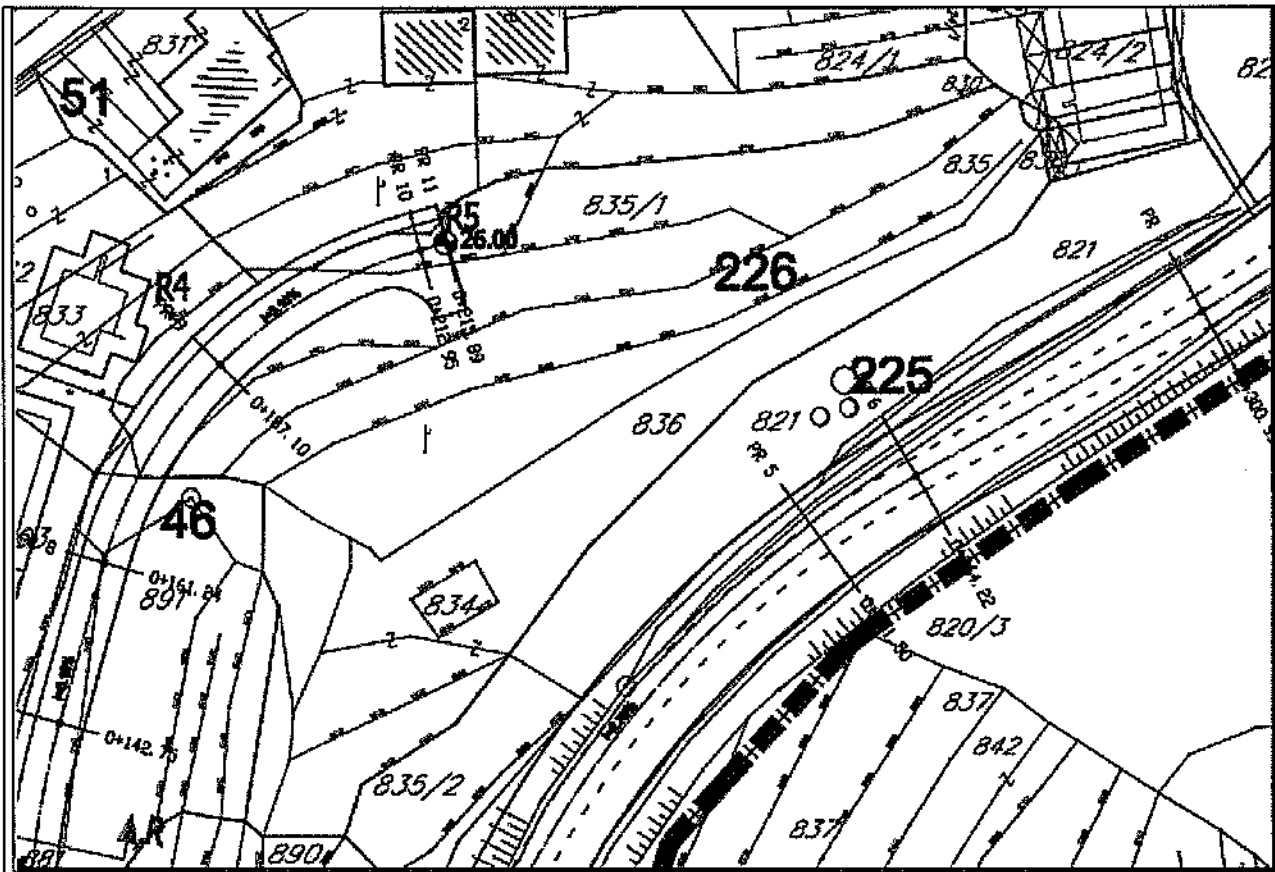
| | | | | | | | | |
|-----|------------|------------|-----|------------|------------|-----|------------|------------|
| 401 | 6574164.25 | 4680782.25 | 531 | 6574262.59 | 4680814.91 | 393 | 6574194.47 | 4680812.43 |
| 402 | 6574170.47 | 4680782.41 | 532 | 6574261.46 | 4680820.49 | 394 | 6574196.87 | 4680813.07 |
| 403 | 6574175.23 | 4680781.43 | 533 | 6574260.51 | 4680820.97 | 395 | 6574194.93 | 4680810.78 |
| 404 | 6574175.06 | 4680771.78 | 534 | 6574259.88 | 4680821.60 | | | |
| 405 | 6574176.89 | 4680767.80 | 535 | 6574259.54 | 4680822.36 | | | |
| 406 | 6574175.67 | 4680760.01 | 536 | 6574259.26 | 4680824.03 | | | |
| 407 | 6574173.07 | 4680744.06 | 537 | 6574258.55 | 4680824.42 | | | |
| 521 | 6574184.12 | 4680742.42 | 365 | 6574256.50 | 4680825.65 | | | |
| 522 | 6574175.05 | 4680742.40 | 366 | 6574241.81 | 4680820.21 | | | |
| 523 | 6574186.03 | 4680748.14 | 367 | 6574232.00 | 4680818.63 | | | |
| 524 | 6574196.38 | 4680754.95 | 368 | 6574212.18 | 4680816.62 | | | |
| 525 | 6574202.32 | 4680762.59 | 369 | 6574206.35 | 4680816.46 | | | |
| 526 | 6574211.25 | 4680774.56 | 370 | 6574200.98 | 4680815.08 | | | |
| 527 | 6574244.89 | 4680787.40 | 371 | 6574199.03 | 4680814.13 | | | |
| 528 | 6574229.71 | 4680792.87 | | | | | | |
| 529 | 6574258.43 | 4680809.23 | | | | | | |

Naziv priloga : Parcelacija i koordinatne tačke

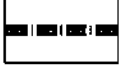

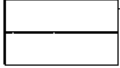




| | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|
| | GRANICA STUDIJA LOKALCIE | | BAZEN | | POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK KANALIZACIJE VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC Ø110mm) |
| | GRANICA MORSKO DOBRO | | POSTOJEĆI DV 110 KV | | POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK KANALIZACIJE (n-broj cijevi PVC Ø110mm) |
| | SAOBRAĆAJ | | POSTOJEĆI DV 35 KV | | POSTOJEĆI KABL CATV POLOŽEN DIREKTNO U ZEMLJU (planirano izmještanje-ukidanje) |
| | POSTOJEĆA KANALIZACIONA MREŽA Ø110-Ø250 | | POSTOJEĆA 10 KV KABLOVSKA MREŽA | | POSTOJEĆE TK KABLOVSKO OKNO |
| | PLANIRANA KANALIZACIONA MREŽA Ø110-Ø250 | | POSTOJEĆE TRAFOSTANICE 10/0,4 KV | | PLANIRANO TK KABLOVSKO OKNO |
| | POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA Ø110-Ø400 | | Novopredviđena 10kV mreža XHE4BA 3x1x240mm ² , 20 KV | | POSTOJEĆI TELEFONSKI IZVODNI ORMAR |
| | PLANIRANA VODOVODNA MREŽA Ø110-Ø100 | | NOVOPREDVIĐENE MBTS 100,4 KV, 2 X 630 KVA | | POSTOJEĆI DISTRIBUTIVNI ORMAR CATV |
| | REZERVOAR | | PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC Ø110mm) | | TELEFONSKA CENTRALA |
| | PS-PUMPA STANICA | | PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA (n-broj cijevi PVC Ø110mm) | | CATV STANICA |
| | | | POSTOJEĆI TK KABL POLAŽEN DIREKTNO U ZEMLJU (planirano izmještanje-ukidanje) | | |

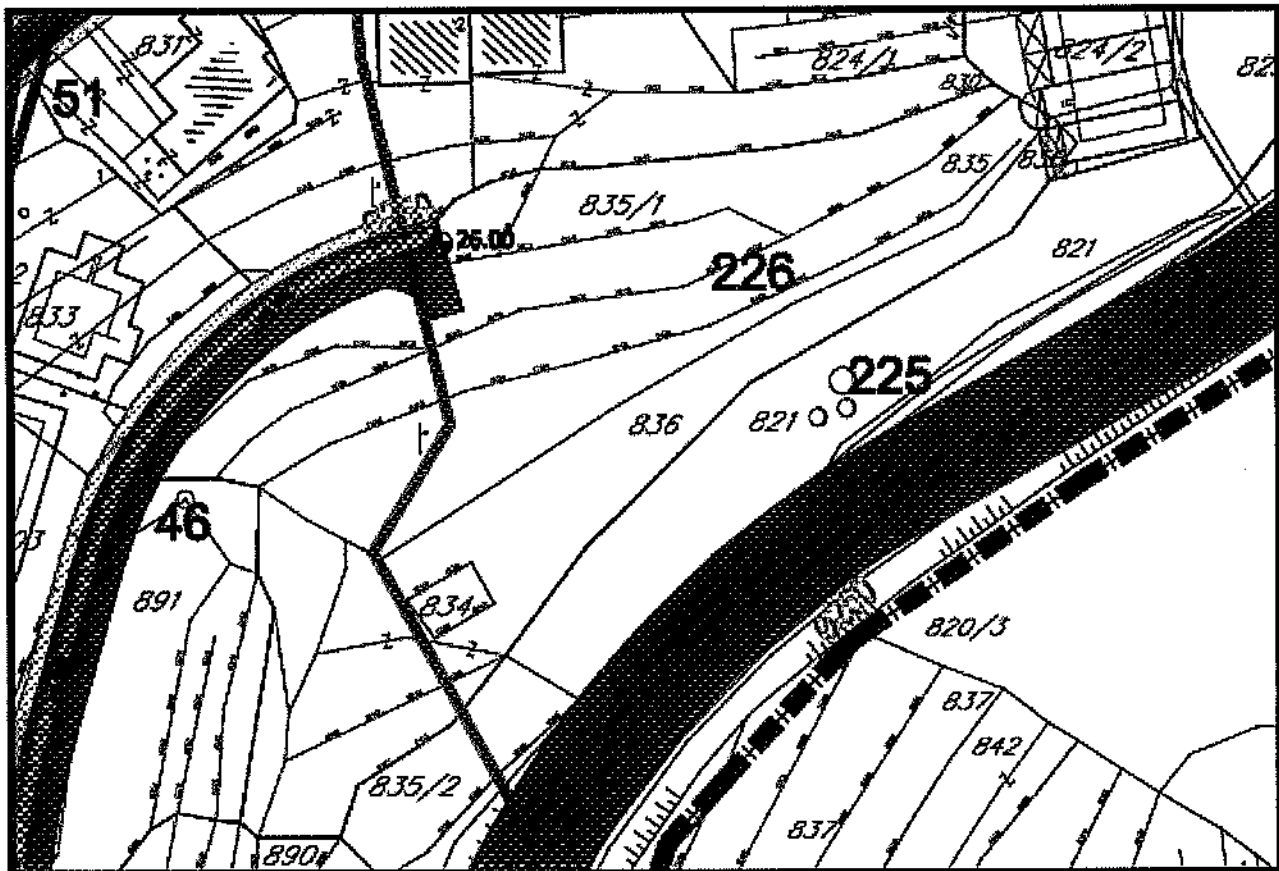
Naziv priloga : Saobraćaj i instalacije




| | |
|------------------------------|------------------------------|
| R4 | R5 |
| Y=6574165. 10 | Y=6574195. 36 |
| X=4680800. 14 | X=4680808. 23 |
| R=50. 00 | R=0. 00 |
| $\alpha=59^{\circ} 15' 02''$ | $\alpha=53^{\circ} 58' 32''$ |
| T=28. 43 | T=0. 00 |
| L=51. 71 | L=0. 00 |
| B=7. 52 | B=0. 00 |

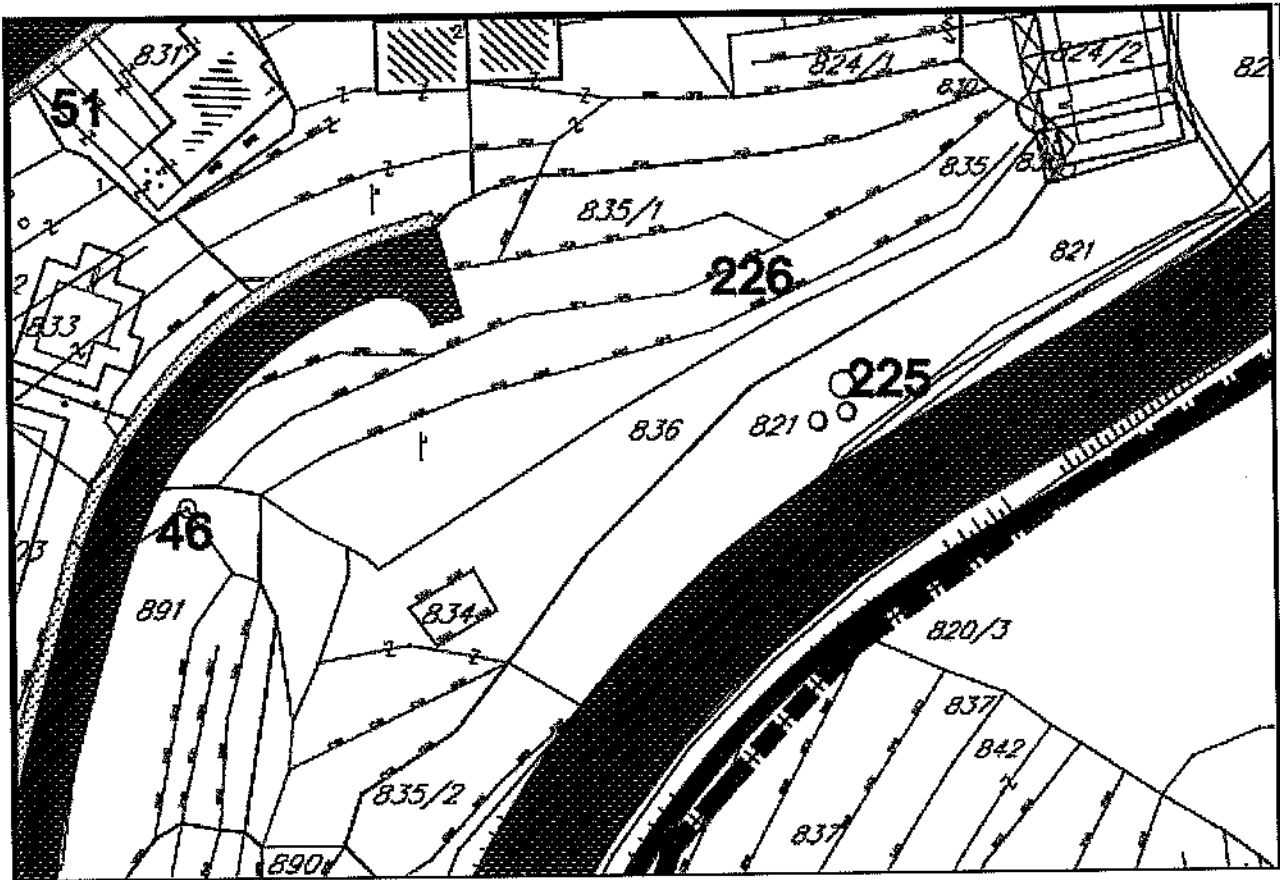
-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  GRANICA MORSKO DOBRO
-  SAOBRAĆAJ
-  TROTOAR
-  PARKING



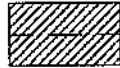
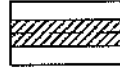
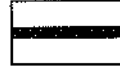

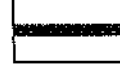

Naziv priloga : Saobraćaj



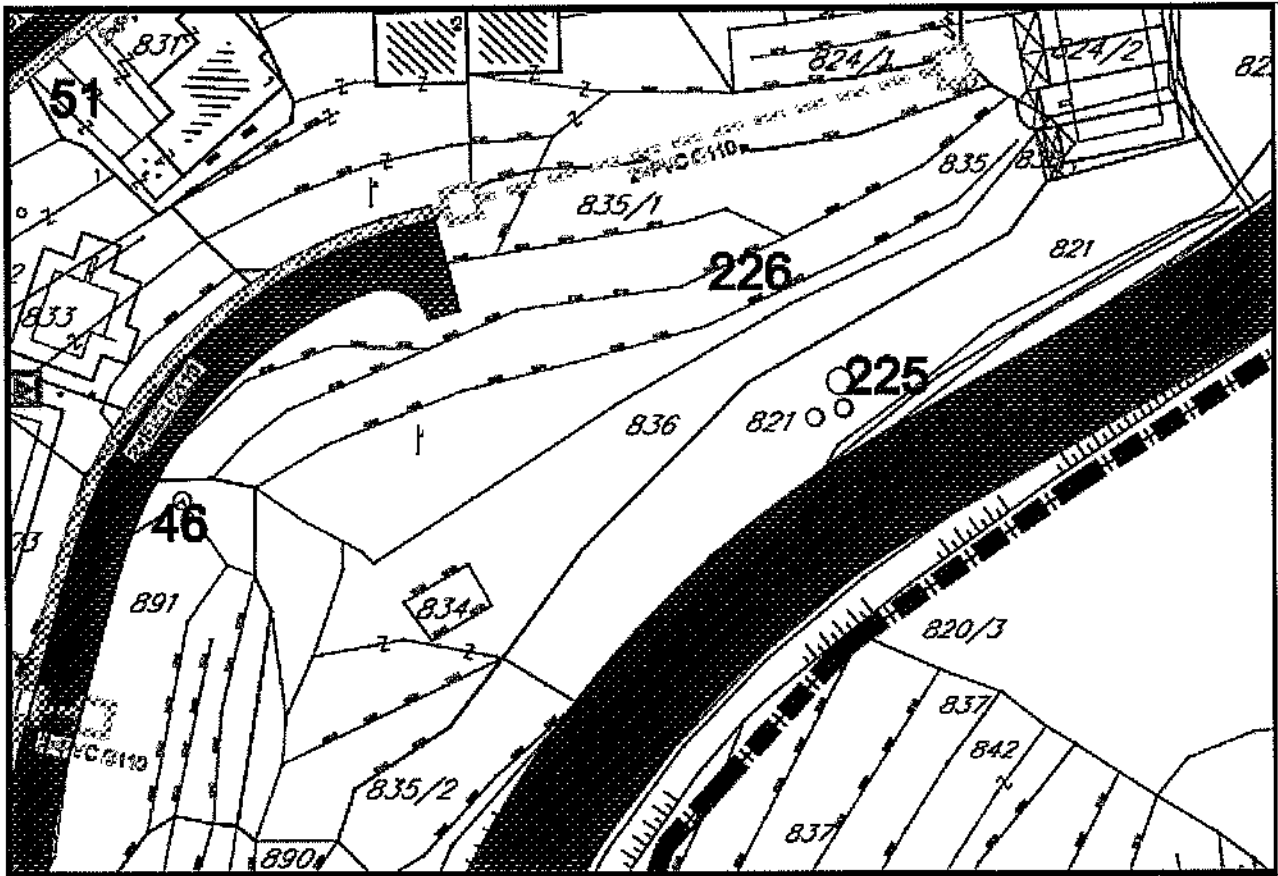
-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  GRANICA MORSKO DOBRO
-  POSTOJEĆA KANALIZACIONA MREŽA
#110-#250
-  PLANIRANA KANALIZACIONA MREŽA
#110-#250
-  POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA #110-#400
-  PLANIRANA VODOVODNA MREŽA #110-#100
-  REZERVOAR
-  FS - PUMPNA STANICA
-  POŽARNI HIDRANT
-  BAZEN

Naziv priloga : Vodovodna mreža i kanalizacija



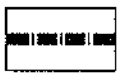
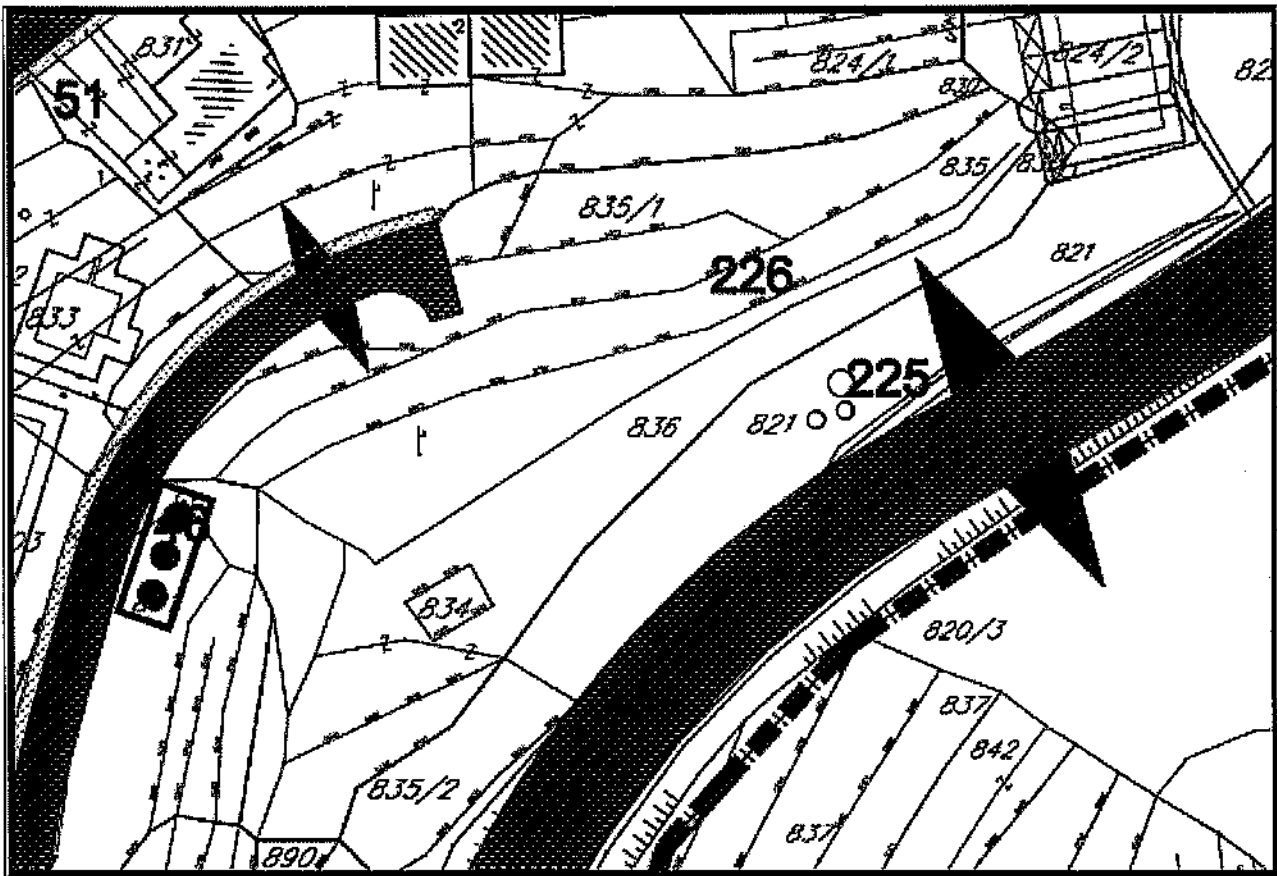
-  **GRANICA STUDIJA LOKACIJE**
-  **GRANICA MORSKO DOBRO**
-  **POSTOJEĆI DV 110 KV**
-  **POSTOJEĆI DV 35 KV**
-  **POSTOJEĆA 10 KV KABLOVSKA MREŽA**
-  **POSTOJEĆE TRAFOSTANICE 10/0,4 KV**
-  **Novopredviđena 10kV mreža
XHE49A 3x1x240mm², 20 KV**
-  **NOVOPREDVIĐENE MBTS 10/0,4 KV,
2 X 630 KVA**

Naziv priloga : Elektro energetska mreža



| | | | |
|--|--|--|--|
| | GRANICA STUDIJA LOKACIJE | | POSTOJEĆI KABL CATV POLOŽEN DIREKTNO U ZEMLJU (planirano izmještanje-ukidanje) |
| | GRANICA MORSKO DOBRO | | POSTOJEĆE TK KABLOVSKO OKNO |
| | PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC Ø110mm) | | PLANIRANO TK KABLOVSKO OKNO |
| | PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA (n-broj cijevi PVC Ø110mm) | | POSTOJEĆI TELEFONSKI IZVODNI ORMAR |
| | POSTOJEĆI TK KABL POLOŽEN DIREKTNO U ZEMLJU (planirano izmještanje-ukidanje) | | POSTOJEĆI DISTRIBUTIVNI ORMAR CATV |
| | POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK KANALIZACIJE VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC Ø110mm) | | TELEFONSKA CENTRALA |
| | POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK KANALIZACIJE (n-broj cijevi PVC Ø110mm) | | CATV STANICA |

Naziv priloga : Telefonija



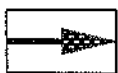
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



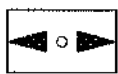
GRANICA MORSKO DOBRO



UTICAJ ELEKTROMAGNETNOG ZRAČENJA



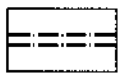
UTICAJ MORA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA

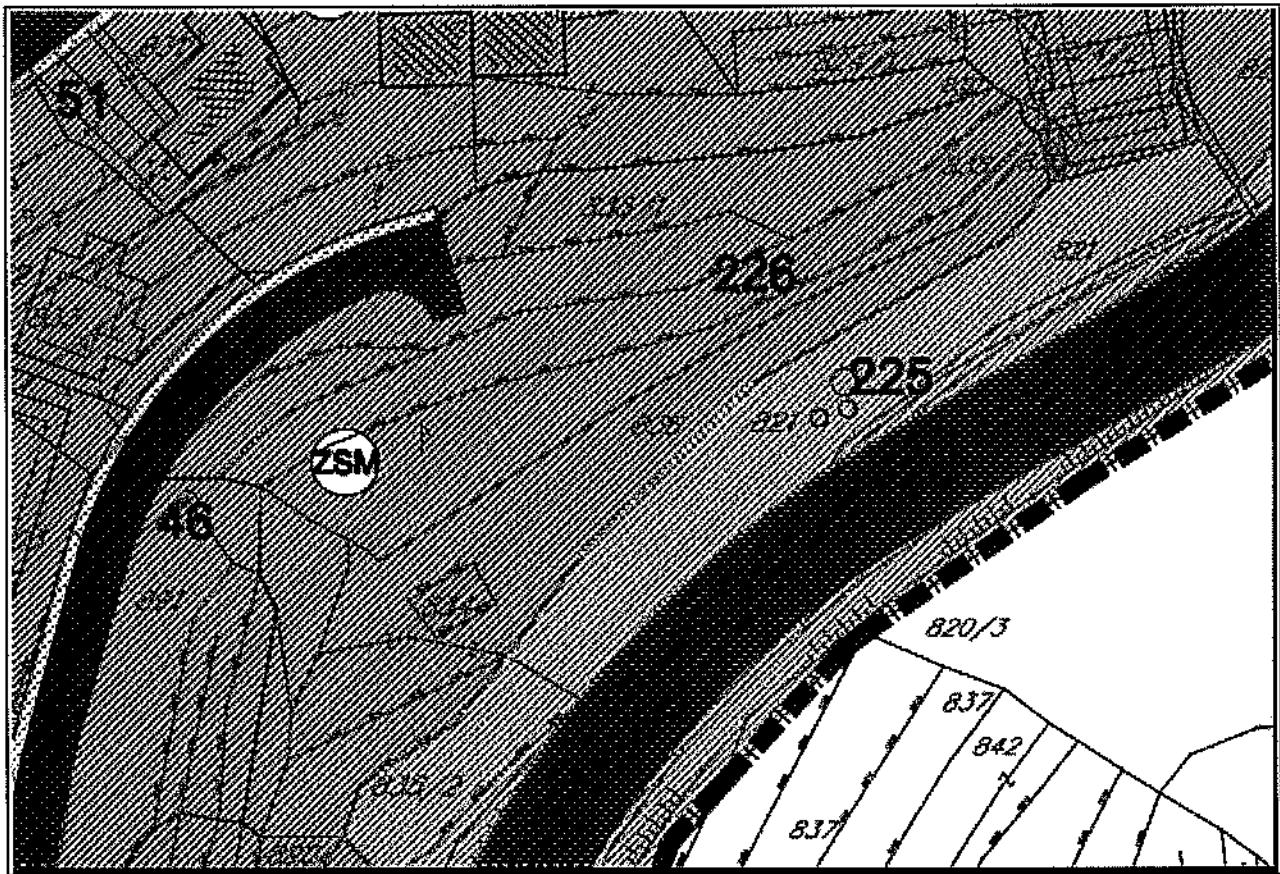













REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI

Naziv priloga : Ekologija



| | | | |
|---|---|---|--|
|  | GRANICA STUDIJA LOKACIJE |  | ZELENE POVRŠINE U ZONI SEOSKIH NASELJA |
|  | DRVOREDI |  | ZAŠTITNO ZELENILO |
|  | SKVER |  | ZAŠTITNO ZELENILO U ZONI VODOVODA |
|  | ZELENILO U ZONI PARKIRANJA |  | KOLSKE POVRŠINE |
|  | ZELENE POVRŠINE U ZONI JAVNIH SADRŽAJA |  | TROTOAR |
|  | ZELENE POVRŠINE U ZONI TURISTIČKIH NASELJA |  | JAVNI PARKING |
|  | ZELENE POVRŠINE U ZONI STANOVANJA MANJE GUSTINE |  | PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE |
|  | ZELENE POVRŠINE U ZONI STANOVANJA MANJE GUSTINE I TURISTIČKIH NASELJA |  | MORSKO DOBRO |
|  | ZELENE POVRŠINE U ZONI STANOVANJA I JAVNIH SADRŽAJA |  | POTOK |

Naziv priloga : Pejzažna arhitektura