

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-01-12985/2

Budva, 01.12.2014. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "AVK INVEST" d.o.o. iz Herceg Novog 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 Lokalne studije lokacije Rađenovići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09 , izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju 4 objekta-turizam (vila)

Katastarska parcela broj: 2387 i dio 2386 KO Tudorovići

Urbanistička parcela broj: T32, površine 2.694,59m²

Namjena planiranih objekata: turizam

Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu: 0.60

Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu: 0.20

Maksimalna površina pod objektima za urbanističku parcelu: 540 m²

Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 1.620 m²

Maksimalan broj etaža za urbanističku parcelu: S+P+1

Minimalan broj parking mesta za urbanističku parcelu: 1,5 PM/stan 100m² ili turistički apartman 60m². **Potreban broj parking mijesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele.**

Regulaciona i glavna građevinska linija: Prikazana je u grafičkom prilogu plana, građevinska linija prema regulacionoj je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

Zadnja i bočne građevinske linije: Definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: 8.6. UTU za izgradnju objekata – stanovanje manje gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (str. 24)

Krovovi objekata su kosi, nagiba 18-23 stepena ili ravni krovni pokrivač.

Ograđivanje objekata: Objekat se može ograđivati zidanom ogradom maksimalne visine do 1,5 metra, (računajući od kote trotoara). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, stubovi ograde i kapije moraju biti unutar parcele koja se ograđuje (str. 25).



13. 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.

13. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m. (tekstualni dio Lsl-a poglavlje 5.14. strana 121)

14. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za objekte, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara, shodno članu 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07) i mere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Zakonu o zaštiti na radu (Službeni list RCG broj 79/04 i Službeni listovi CG broj 26/10, 73/10 i 40/11).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.



-4-

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

Prilozi:

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



Samostalni savetnik I,
mr arh. Mladen Ivanović dipl. inž.

Mladen Ivanović