

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-593/2
Budva, 14.04.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **PAPAN B. Nikole** iz Sutomora 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 **LSL „MILINO BRDO“**, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 29/12, izdaje:

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

1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: UP 33 u zoni A (površina UP je 1.773,13 m²)

Katastarska parcela: 2586 KO MAINE (površina k.p. je 1.961,0 m²)

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po LSL-u kako bi se utvrdila površina dela k.p. 2586 koja ulazi u sastav UP 33. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkih priloga DUP-a, mjerodavan je zvanični katastar.

2. NAMJENA OBJEKTA

SMG – površine za stanovanje male gustine

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znaci da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena i to tako da se u okviru stambenih objekata mogu pojaviti sobe i apartmani za izdavanje, poslovni prostori u prizemljima objekata uz kolske saobraćajnice. Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- individualno stanovanje
- centralne funkcije
- turistički kapaciteti
- uredjene zelene površine (linearno ili parkovsko zelenilo)
- saobraćajne površine (kolsko-pješacke saobraćajnice, pješacke saobraćajnice, parkinzi)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti i kopiju plana može se konstatovati da na k.p. 2586 KO MAINE nema izgrađenih objekata.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	BGRP u m ²	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADENOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br 33	1.773,13	354,63	1.063,88	0,20	0,60	Su+P+1

U okviru postojećih i planiranih stambenih zona male gustine predviđena je ambijentalna izgradnja objekata na urbanističkim parcelama optimalne površine $>600 \text{ m}^2$, čija je spratnost tri nadzemne etaže. Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.

Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod (dijelom) objekta, koji ne ulazi u obračun BGP-a.

Na urbanističkim parcelama veće površine, prema naprijed navedenim uslovima, moguća je i izgradnja vila koje predstavljaju luksuzne turističke objekte za iznajmljivanje turistima sa vrhunskim komforom, a služe za odmor uglavnom, jedne porodice.

Pored stambenog dijela, svaka vila mora imati veliku terasu sa pogledom na more i bazenom. Vile, po potrebi mogu imati i prostorije za posluhu. Broj prostorija i namjena u vili se slobodno tretira, s preporukom da se projektuju veće, bogatije prostorije sa svim neophodnim luksuznim sadržajima (sauna, teretana, ...).

Zavisno od terena, spratnost vila je $S + P + 1$, ili $P + 1$, a bruto razvijena površina za pojedinačne vile iznosi u prosjeku 400 m^2 .

Arhitektura ovih objekata mora biti reprezentativna i uklopljena u pejzaž i zahtjevu konfiguraciju terena. Krov je jednovodan ili dvovodan, pokriven ćeramidom, a materijali za fasadu su kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih.

Uz objekte je moguće graditi otvorene bazene maksimalne površine do 50 m^2 , dječija igrališta i parkovske površine.

Broj parking mjesta je 2 po jednoj vili.

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovoj studiji je definisana osovinom saobraćajnica čije su koordinate prikazane u grafickom prilogu broj 3: Nacrt urbanisticke parcelacije.

Gradjevinska linija

Utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Gradjevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja i od regulacionih linija svih urbanističkih parcela postavljena je na rastojanju od 5,5 m, odnosno na 3,5 m kod sporednih ulica.

U ovako odredjenoj parcelaciji ne postoje posebni zahtjevi za postojeće objekte koji se obnavljaju, niti za objekte koji se rekonstruišu na starim kucištima kroz izgradnju novih kuća u gabaritu starih, jer su regulaciona i gradjevinska linija zapravo definisane postojećim elementima. Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama – parkingom i sl.). Izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenom saglasnošću.

Visinska regulacija

Definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa prosječno do 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža. Dozvoljeno je da po potrebi investitora taj broj bude i manji.

Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta., i to:

1. kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;

