

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj: 06-061-698/2

Budva, 30.05.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MARKOVIĆ DRAGANA 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 Lokalne studije lokacije Milino brdo, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na tri urbanističke parcele

1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: 30, 31 i 32, koje čine

Djelovi katastarske parcele 2855 KO Maine i druge susjedne kat.parcele

Neophodno je uraditi **Elaborat parcelacije po LSL-u** kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoje predmetne urbanističke parcele. 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. (strana 45)

2. NAMJENA OBJEKTA

Zona stambene izgradnje male gustine.

Zona uz postojeći put sa **stambenom izgradnjom male i srednje gustine** namijenjena je stanovanju, ali i razvoju i daljem širenju turističke ponude kroz različite sadržaje – agroturizam, smještajni kapaciteti u vidu vanpasijske ponude, apartmanski smještaj, trgovina usluge i ugostiteljstvo, kulturno zabavni sadržaji.

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. (strana 43)

U okviru stambenih zona mogu se planirati sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika (trgovina i ugostiteljstvo, smještaj turista, zdravstvena i socijalna zaštita, sport i rekreacija). (strana 48)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Predmetne urbanističke parcele su ne izgrađene.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

U okviru postojećih i planiranih stambenih zona male gustine predviđena je ambijentalna izgradnja objekata na urbanističkim parcelama optimalne površine >600 m², čija je spratnost tri nadzemne etaže. **Indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 20 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,60.**

Ako su parcele u području vrijednog zelenila (masline), u cilju očuvanja postojećeg zelenila i postizanja što više kategorije smještaja, indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 17 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,50. (strana 46)

Nakon izrade Elaborata parcelacije po LSL-u za predmetne urbanističke parcele, provjeriti i po potrebi korigovati urbanističke parametre u djelu površine urbanističke parcele, a na osnovu tih izmena korigovati i BGRP i površinu pod objektima za pojedinačnu urb.parcelu.

	ORJENTACIONI (obrađeni na osnovu mjerenja površine urbanističke parcele na karti u DWG format)			FIKSNI (podvučeni parametri su fiksni i prepisani iz plana)		
	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	BROJ NADZEMNIH ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 30 kp 2855, 2856 i 2854 KO Maine	562	337,20	112,40	<u>0,60</u>	<u>0,20</u>	<u>3</u>
URBANISTIČKA PARCELA 31 kp 2855 KO Maine	596	357,60	119,20	<u>0,60</u>	<u>0,20</u>	<u>3</u>
URBANISTIČKA PARCELA 32 kp 2855 KO Maine	500	300	100	<u>0,60</u>	<u>0,20</u>	<u>3</u>

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.

Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih stambenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju, te je moguće je da parcele budu i manje površine (~ 300 m²). (strana 46)

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 m². Arhitektura ovih objekata mora biti reprezentativna i uklopljena u pejzaž i zahtjevnu 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 m², dječija igrališta i parkovske površine. Broj parking mjesta je 2 po jednoj vili. (strana 47)

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: 3.5.2.Uslovi za stambenu izgradnju male gustine, strana 46-47)

Građevinska linija (GL)

