

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I
ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Broj: 06-061-1821/2
Budva, 21.06.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Mezentsev Sergey-a** iz Bugarske 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 Detaljnog urbanističkog plana Perazića do, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/11 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju 2 turističke vile

1.LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: 28, površine 1107,98 m² koju čini

Katastarska parcela 2851/12 i 2851/13 (površine 1108,0 m²) KO Reževići 1

2.NAMJENA OBJEKATA – Turističke vile

U objektima namijenjenim stanovanju - vile, dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu obavljati su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl., a prema propisima za obavljanje svake od ovih djelatnosti.

Posebnim oblikovanjem i aktiviranjem najmanje jedne (prizemne) etaže u komercijalne svrhe, dopunjava se sistem komercijalnih i poslovnih sadržaja. (Poglavlje 4.3. strana 19)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Prema dostavljenoj dokumentaciji listovima nepokretnosti i kopiji plana, na urbanističkoj parceli nema izgrađenih objekata

4.URBANISTIČKI PARAMETRI

Broj objekata	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST	
URBANISTIČKA PARCELA 28	2	1.107,93	1020,0	340,0	0,30	0,90	3

- 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.(tekstualni dio DUP-a, strana 26)

- Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu 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. (tekstualni dio DUP-a, strana 22)
- Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekta, za koje ovim urbanistiškim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata. (strana 23)
- Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana i garaža. (strana 24)
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m, a najveća 40% od površine parcele, za vile, za apartmanske objekte 60% i za hotele 49%. (strana 25)
Kod velikih nagiba može se javiti i više suterenskih etaža, ali sljeme krova u nagibu ili ravni krov ne može biti višoj od kote postojećeg magistralnog puta. Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova. (strana 26) –
Fasade finalno obrađene malterom i kamenom, min.50% kamene autohtonog kamena.
Spoljna fasadna stolarija sa griljama ili škurama.
Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – podzidane i mogu ići samo jednu etažu, obrađene kamenom.
U zoni turističkih objekata ići na maksimalni broj podzemnih garaža.
Max. broj spratova objekta je 3 nadzemne etaže uključujući i suteran.
Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda).

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.5 strana 25)

Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. (tekstualni dio DUP-a strana 22)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. 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.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (tekstualni dio DUP-a, strana 24)

Bočna građevinska linija

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 5,0m prema slobodnom delu parcele.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 4,0m.

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele, je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je planirana izgradnja, i 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 metara.

