

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-1139/3
Budva, 04.08.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **RADONJIĆ N. Obrada** iz Podgorice na osnovu člana 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 34/11, 40/10, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i **Lokalne studije lokacije Stambeno-turistička zona niske gustine RIJEKA REŽEVIĆI**, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 34/09 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta (nadogradnja Pk)

1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: UP35, površine 169,0 m² (po Tabeli postojećeg stanja)

Katastarska parcela: 1413/3 (površine 167,0 m²) **KO REŽEVIĆI I**

Visinska kota prizemlja: postojeća

Preklapanjem kopije katastarskog plana za navedenu k.p i urbanističke parcele UP35 sa grafičkog priloga LSL-a karta parcelacije, konstatovano je da se granice katastarske parcele poklapaju sa granicama urbanističke parcele. Imajući u vidu stav obrađivača plana iskazan u tekstualnom delu LSL-a, "Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje (tekstualni deo LSL, poglavlje 4.3 strana 63)" i predhodno navedenog konstatovano je da je u tabelarnom pregledu urbanističkih parametara načinjena greška u delu površine urbanističke parcele – umjesto 169,0 m² treba da piše 167,0 m². Izmena površine urbanističke parcele uslovljava i izmenu BGRP i površinu pod objektom za urb.parcelu UP35.

2. NAMJENA OBJEKTA

Porodično stanovanje –Data je mogućnost individualnog stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima uz dodatak odgovarajućeg smeštajnog kapaciteta (apartmana, soba). (tekstualni dio LSL poglavlje 3.1.1 strana 54)

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.1 strana 63)

3. POSTOJEĆE STANJE

Uvidom u list nepokretnosti može se konstatovati da na predmetnoj kat. parceli postoje dva objekta: porodična stambena zgrada i pomoćna zgrada spratnosti P i površinom pod objektima 52,0 m² i 8,0 m² bez tereta i ograničenja u smislu gabarita objekta.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
--	-----------------------	--	------------------------	----------------------	-----------

URBANISTIČKA PARCELA UP35	169,0	60,0	60,0	0,36	0,36	P+Pk
kat.parcela 1413/3 KO Reževići I	167,0	60,12	100,20	0,60	0,36	

Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske etaže i njihova površina ne ulazi u ukupnu BRGP /bruto građevinsku površinu/ ukoliko se koriste kao garaže, podrum ili instalacione etaže. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.2 strana 63)

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovu grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE. Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.(tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.2 strana 63). Pošto se radi o postojećem objektu njegov položaj je već definisan.

Voda sa krova nove kuće ne smije da lije u susjedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstevno dvorište.

Vidik iz susjedne kuće koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susjedne kuće na glavni vizuelni motiv – more.

Prozori nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susjedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovom projektu je definisana u odnosu na saobraćajnice ili granicu katastarske parcele a koordinate su prikazane u grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE.

Građevinska linija

Građevinska linija u odnosu na regulacionu liniju je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. Između građevinske i regulacione linije ne može biti stalnih, pomoćnih i privremenih objekata a koordinate su prikazane u grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE.

Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću (Grafički prilog: SPRATNOST OBJEKATA) na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 2,6 m za stambeni objekat.

Podzemne etaže

Podzemne etaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže (tekstualni dio LSL-a strana 64). Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.

Omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;

Krovovi

Krovovi su jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ceramide" ili "mediteran" crepom M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta.

Početna visina potkrovne etaže je 1,80 m.(tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 strana 65)

Nivelacija

Na osnovu snimka terena (parcele) odrediće se niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kota terena i to tako da kota prizemlja bude maksimalno 0,60 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena za objekte sa suterenskim i podrumskim etažama. Kota poda prizemlja može biti maksimalno 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena.(tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.2 strana 63). Pošto se radi o rekonstrukciji postojećeg objekta podrazumeva se i postojeća kota prizemlja.

6. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

