

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
**Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj**
Broj: 06-01-1333/2
Budva, 24.02.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu VUKOVIĆ ILIJE iz Petrovca, 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 i 39/13) i Detaljnog urbanističkog plana **PETROVAC-ŠIRA ZONA**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 24/08 , izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za rekonstrukciju
postojećeg stambenog objekta

katastarska parcela broj : 266/2 KO PETROVAC (površ. k.p. je 485,0 m²)

blok broj: B 2

urbanistička parcela broj: 12 (površina UP je 536,0 m²) čini je još deo k.p.
264/2 KO PETROVAC

namjena planiranog objekta: stanovanje

Index izgrađenosti za urbanističku parcelu: 1,00

Index zauzetosti za urbanističku parcelu: 35%

Maximalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 536,0 m²

Maximalna spratnost za urbanističku parcelu: 3 etaže

Maximalna površina pod objektima: 188,0 m²

Sastavni deo ovih U.T. Uslova je i tekstualni deo DUP-a koji propisuje način izgradnje i uslove priključka na infrastrukturu.

BRGP dogradnje i nadogradnje se utvrđuje na osnovu dokaza o izvedenom objektu na terenu i njegove pokrivenosti Građ. dozvolom.



U spratnost objekta ne ulazi suterenska etaža ukoliko se koristi kao ostava ili garažni prostor ne veće visine od 2,40 m kao ni u BRGP.

Garažiranje ili parkiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli prema sledećem:

-stanovanje: 1,5 PM/1 stambena jedinica ili turist. apartman (ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100,0 m² na svakih 50 m² broj PM se povećava za 0,5)

Svi planirani stambeni objekti u prizemlju mogu imati namenu poslovanje sa max. visinom od 3,20 m.

Podzemna Građ. linija može ići najviše 1,5 m od regulacione linije.

Kota prizemlja objekta može biti najviše 1,20 m od kote saobraćajnice.

- Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta i linije susedne parcele, prema tipu izgradnje iznosi:

- Za slobodnostojeće objekte (SO), na dijelu do bočne granice parcele pretežno severne orijentacije iznosi najmanje 1,5m, odnosno na dijelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije iznosi najmanje 2,5m;
- Za objekte u nizu (ON) koji su prvi ili poslednji u nizu, na dijelu do bočne granice parcele iznosi najmanje 2,5m;
- Za objekte u nizu (ON) koji nijesu prvi ili poslednji u nizu, na dijelu do bočne granice parcele iznosi 1/2 dilatacije;
- Postojeći objekti čije je rastojanje do granice parcele manje od utvrđenje vrijednosti, ne mogu na toj strani imati otvore čiji je parapet niži od 1,80m.

Udaljenje objekata od zadnje granice parcele iznosi najmanje 5,0m.

U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indexa zauzetosti i izgrađenosti, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta. Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0 locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1,5 m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika-korisnika susedne parcele.

Delovi objekata sa ispadima, čija je horizontalna projekcija veća od 1,20 m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju.

Krovove objekata projektovati kao ravne ili kose (viševodne) sa nagibom od max. 23 % u zavisnosti od krovnog pokrivača. Najmanje rastojanje horizontalne projekcije strehe od granice susedne parcele iznosi 0,5 m. Rešenjem kosih krovova susednih objekata koji se dodiruju obezbediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat.

Tavanski prostor se može koristiti kao korisna površina koja ne ulazi u dozvoljen broj etaža ali ulazi u obračun BRGP objekta sa 60% površine. Osvetljenje tavanškog prostora se omogućava isključivo otvaranjem krovnih prozora ili povlačenjem etaže za najmanje 5,0 m tako da visina slemena ne bude viša od 4,0 m računajući od međuspratne konstrukcije najviše etaže-visina tavanškog prostora.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0,90 m postavljaju se na Građ. liniju odnosno ulaze u gabarit objekta.

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,50 m, računajući od kote trotoara, koja na sebi može da ima transparentnu ogradu do visine od 1,40 m ili živom ogradom do visine od 1,40 m.

Proveriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji pre pristupanja izradi potrebne dokumentacije za izdavanje Građ. dozvole. Prilikom projektovanja proračun raditi za IX stepen seizmičkog intenziteta po MSC. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Mesto za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na Urb. parceli (tekstualni deo DUP-a) i u skladu sa Zakonskim propisima iz oblasti upravljanja čvrstim otpadom.

Tehnickom dokumentacijom predvideti mere zastite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zastite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zastiti i spasavanju (Sl.list CG br. 13/07) i Pravilnikom o merama zastite od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 8/93)

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala (kamen za oblaganje fasade, zidanje prizemnih delova objekta, kamene podzide, stepeništa...) Predmetna rekonstrukcija treba da prati obradu postojećeg objekta kako bi konačno činili jedinstvenu fasadnu celinu.

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite na radu shodno clanu 7 Zakona o zastiti na radu (Sl. List RCG br. 79/04)

Sastavni deo ovih U.T. Uslova su i Tehnički uslovi JP Vodovod i kanalizacija kao i Agencije za telekomunikacije.

NAPOMENA:

Do Građevinske dozvole izvršiti formiranje Urb. parcele u Direkciji za nekretnine.

Investitor je dostavio Građ. dozvolu broj 042-U-7/113 od 28.10.1980 god na osnovu koje se može konstatovati da objekat ima dozvolu na BRP od 209,0 m². Na osnovu toga proizilazi da je moguća rekonstrukcija objekta za još 327,0 m² u smislu dogradnje i nadogradnje.

Uvidom u list nepokretnosti može se konstatovati da na objektu br. 1 postoji teret Montenegro banke te je potrebno obezbediti njenu saglasnost za planiranu rekonstrukciju.

Prilozi:

- Kopije Dup-a
 - Urbanistički parametri
 - Građevinska dozvola

**Savjetnik Sekretara,
arh. Slavica Kovač dipl. ing.**

