

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
**Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj**
Broj: 06-01-5246/2
Budva, 07.05.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „STRAŽ“ z.a.d. iz Ruske federacije, 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 35/19) i Detaljnog urbanističkog plana **PODKOŠLJUN**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 26/08 , izdaje:

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

investitor: „STRAŽ“ z.a.d.

kat. parcela broj: deo 160/5 KO BUDVA (površina k.p. je 462,0 m²)

**urbanističke parcele broj: 6 (površina UP je 444,0 m²), sastoji se još od
dela k.p.160/6**

Blok broj: 35

namjena planiranog objekta: SS1 - stanovanje srednje gustine

Index izgrađenosti za urbanističku parcelu: 0,91

Index zauzetosti za urbanističku parcelu: 0,30

Maximalna BRGP za urb. parcelu: 403,0 m²

Maximalna površina pod objektom: 134,0 m²

Max. spratnost za urb. parcelu: G+P+2

Sastavni deo ovih U.T. Uslova je i tekstualni deo DUP-a koji propisuje način gradnje objekta i uslove priključenja na infrastrukturu kao i sve uslove iz namene za objekte.



Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

U prizemlju ili delu prizemlja može se planirati lokali sa delatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima dat je kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju parametri iz Plana.

Površina garažne etaže ne ulazi u BRGP objekta i ona može da bude max. 60% od površine Urb. parcele. Udaljenost gabarita garaže od bočnih granica parcele min. 1,50 m. **Potreban broj parking mesta obezbediti prema normativu 1,1 PM/stanu.**

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,0 m
 - jednostrano uzidani objekti - 3,00 – 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m;
 - obostrano uzidani objekti - 0,00 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,50 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Maksimalna visina vijenca iznosi:

- za stanovanje srednje gustine sa niskim objektima (SS1): , $G+P+2 = 10,5$ m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca,

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.



Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

Kota poda prizemlja je max. 1,2 ili 1,50 m (za objekte sa garažnom etažom) od konačno uređenog i nivelisanog ravnog terena ili kod terena u većem nagibu kota prizemlja iznosi max. 3,5 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena.

Izgradnja na parceli

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statička i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- 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.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), uračunavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava...) maksimalne površine do 30,0 m². Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m².

Krovovi objekata su kosi adekvatni nagibu 18-23 stepena.

Naknadni zahtev za postavljanje solarnih kolektora može se izdavati isključivo kroz postupak izdavanja Građ. dozvole za rekonstrukciju objekta u smislu izmene instalacija.

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,90 m ili transparentnom ogradom do visine od 1,60 m.

Projektom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara i mere zaštite na radu.

Sastavni deo ovih U.T. Uslova su i tehnički uslovi J.P. Vodovod i kanalizacija kao i Agencije za telekomunikacije.



NAPOMENA:

Do podnošenja Zahtjeva za izdavanja Građ. dozvole izvršiti formiranje UP u Direkciji za nekretnine. Parametri za izgradnju objekta dati su na nivou Urb. parcele.

Prilozi:

- Kopije Dup-a,
- Urbanistički parametri
-
-

Savjetnik Sekretara,
arch. Slaviča KOVAČ dipl. ing.

