

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
**Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj**
Broj: 06-01-1441/2
Budva, 19.03.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ĐUKANOVIĆ GORANA iz Bečića, na osnovu člana 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 39/13) i **Detaljnog urbanističkog plana BEČIĆI**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju
stambeno-poslovnog objekta

investitor: ĐUKANOVIĆ M. Goran

katastarska parcela broj : k.p. 975/1, 975/3 i 976 KO BEČIĆI
(površ. k.p. je 700,0 m²)

blok broj: 68A

urbanistička parcela broj: 68.2 (površina UP je 708,83 m²)

namjena planiranog objekta: SM-stanovanje male gustine u zoni
višeporodičnog stanovanja sa smještajnim kapacitetima

Index izgrađenosti za urbanističku parcelu: 4,50

Index zauzetosti za urbanističku parcelu: 0,60

Maximalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 3.191,25 m²

Maximalna spratnost za urbanističku parcelu: P+5

Maximalna površina pod objektom: 425,30 m²

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.



Sastavni deo ovih U.T. Uslova je i tekstualni deo Plana koji propisuje način izgradnje objekta i uslove za priključenje na infrastrukturu kao i sve uslove gradnje za ovu namenu objekta.

-Na urbanističkim parcelama namenjenm stanovanju dozvoljena je izgradnja, bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta.

-Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

- Dozvoljena je fazona izgradnja tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane mere po tabelarnim parametrima za ove UP.

-Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

- Potreban broj parking mesta obezbediti u okviru Urb. parcele ili u garaži u sklopu ili van objekta.

Normativ je 1.1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

- Najveći dopušteni index zauzetosti podzemne etaže iznosi 1,0 (100%

U prizemljima ili delu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

- Na parceli se mogu graditi pomocni objekti koji su u funkciji koriscenja stambenog objekta /garaže, ostave.../

- Krovovi objekata su kosi adekvatni nagibu od 18-23 %. Naknadni zahtjevi za postavljanje solarnih kolektora mogu se realizovati isključivo kroz postupak izdavanja Građ. dozvole za rekonstrukciju objekta radi izmjene instalacija.

- Parcele se ogradjuju zidanom ogradom čija je maksimalna visina 0,90 m od kote trotoara ili transparentnom ogradom visine 1,60 m.

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.

-Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza..na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

-Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prama neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i



-3-

uređenog okolnog terena ili trotoara.

-Potpuno ukopani deo objekta namijenjen za garaže, može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije.

• Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti – 2,5 m

- jednostrano uzidani objekti – 3,0-4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;

- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

• Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

• Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

• Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim u slučajevima ako je ovim planom tako predviđeno.

• 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

- Maksimalna visina sljemena krova objekta je 3,50 m mereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova.

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Prije izrade Glavnog projekta proveriti statičku stabilnost terena i geomehanička svojstva na mikrolokaciji. Prilikom projektovanja proračun treba raditi za IX stepen seizmickog inteziteta po MSC uz koriscenje podataka Seizmickog i Hidrometeoroloskog zavoda koji se odnose na predmetnu lokaciju.

- Obezbediti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad za lica smanjene pokretljivosti shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, Sl. List CG br. 10/09 od 10.02.2009 god.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.



-4-

Prilikom materijalizacije objekata izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

Obezbediti mesto za postavljanje kontejnera za smeće na urbanističkoj parceli i prikazati u situaciji Glavnog Projekta (u skladu sa Zakonskim propisima iz oblasti upravljanja cvrstim otpadom)

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zastite od pozara i mere zastite 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 zahteva za izdavanje Građevinske dozvole izvršiti formiranje UP u Direkciji za nekretnine (deo k.p. ulazi u zahvat planirane kolsko-pešačke saobraćajnice). U.T. Uslovi su izdati na Urb. parceli planiranoj DUP-om BEČIĆI.

Prilozi:

- Kopije Dup-a
- Urbanistički parametri
-



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