

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
**Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj**
Broj: 06-01-3254/3
Budva, 29.04.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu FOLIĆ NEBOJŠE iz Velike Britanije, 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
stambenog objekta (apartmansko stanovanje)

investitor: FOLIĆ Nebojša

katastarska parcela broj : k.p. 883 KO BEČIĆI
(površ. k.p. je 552,0 m²)

blok broj: 42

urbanistička parcela broj: 42.2 (površina UP je 547,57 m²)

namjena planiranog objekta: SS-stanovanje srednje gustine (apartmansko stanovanje)

Index izgrađenosti za urbanističku parcelu: 3,12

Index zauzetosti za urbanističku parcelu: 0,60

Maximalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 1.707,75 m²

Preporučena spratnost za urbanističku parcelu: P+4

Maximalna površina pod objektom: 341,55 m²

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.

-Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana.

-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 fazna 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.

Neophodan parking odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta. 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 ograđuju zidanom ogradom čija je maksimalna visina 0,90 m od kote trotoara ili transparentnom ogradom visine 1,60 m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

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.



-3-

-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 prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i 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 2,5 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, orijentaciona 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.

—



-4-

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. Sugerije 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.

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 čvrstim otpadom)

Projektnom 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 zahteva za izdavanje Građevinske dozvole za izgradnju obezbediti Građevinsku dozvolu za rušenje postojećeg objekta, koja se izdaje u ovom Sekretarijatu, a nakon izdavanja U.T. Uslova. Za dobijanje Građ. dozvole za rušenje podneti ELABORAT o rušenju post. objekta sa Revizijom istog.

Prilozi:

- Kopije Dup-a
- Urbanistički parametri
-



Savjetnik Sekretara,
am. Slavica Kovač dipl. ing.