

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-01-18161/3

Budva, 11.02.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **VOJVODIĆ J. IVANA** iz Budve, na osnovu člana 60 i 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i **Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II“**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11 /09 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta mješovite namjene na dijelu UP – I faza

1. LOKACIJA

Blok broj: B 1

Urbanistička parcela broj: UP 8 , površine 751,0 m² koju čini k.p. 1448 i delovi susednih k.p.

Katastarske parcele: delovi k.p. **1448, 1447, 1466, 1421/2 KO BUDVA** (ukupne površine 751,0 m²)

Zahtjev za gradnju na delu k.p. 1448 KO BUDVA

Na osnovu parcelacije po DUP-u određiće se površine navedenih k.p. koje čine UP 8.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.3 strana 47)

2. NAMJENA OBJEKTA

SMN2 – mješovita namjena u zoni rekonstrukcije i obnove (zona srednje visokih i objekata veće visine)

* Objekti u zoni mješovite namjene sa srednje visoki objektima i objektima veće visine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (objekti u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

- Nova izgradnja podrazumijeva i izgradnju čisto komercijalno-poslovnih objekata, bez stanova ili turističkih apartmana.
- Oblikovanje objekta prema bulevaru i javnim saobraćajnicama je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.)
- Suteran i podrum objekta se koristi isključivo za garažu i pomoćne prostorije. Nije moguća prenamjena garaža, u skladu sa uslovima iz tačke 5.3.11.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na susednu parcelu niti na drugi objekat.



- Krovovi ovih objekata su kosi, u nagibu 18-23° ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu.
- Uređenje zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tačkom 5.13. Uslovi za izgradnju podzida.
- Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.
- Objekti ne smiju imati kolski prilaz, snabdjevanje i prilaz u podzemne garaže sa bulevara već preko servisne saobraćajnice planirane paralelno sa gradskim bulevarom ili preko saobraćajnice u zaleđu objekata

3. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTOM u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. 8	751,0	1.215,0	273,0	1,62	0,36	G+P+3+Pk i P+1-post.
Deo kat.parcele 1448 KO Budva i druge	*	*	*			

- Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, s tim da konačno izgrađeni objekti, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektima, maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Objekti u nizu moraju biti izgrađeni prema jedinstvenom projektu za svaki niz.
- Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža... (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.5, strana 48)
- Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i suterani koji se koriste isključivo za garažiranje vozila).
- * 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.
- * Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih uslova. Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ovakvi objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, s time da se ne može prekoračiti indeks izgrađenosti propisan za tu parcelu. (tekst. Deo DUP-a, Poglavlje 5.3.10. strana 49)
- * Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- * Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više (tekst, poglavlje 5.3.9. strana 49).

4. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- * Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- * Minimalno rastojanje između regulacione linije bulevara i građevinske linije je 5 m.
- * Između regulacione linije bulevara i građevinske linije ne može biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte.
- * Minimalno odstojanje objekta:
 - slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,0m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4m.

