

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-061-405/2

Budva, 30.03.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **KAPISODA K. GOJKA** 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-izmjene i dopune**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 18/11 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju poslovnog objekta na delu UP – fazna gradnja
(postojeći objekti se zadržavaju)

1. LOKACIJA

Blok broj: 1

Urbanistička parcela broj: 2 u planu lokacije L2, površine UP je 831,0 m².

Katastarska parcela: 1549 KO BUDVA (površine 842,0 m²), gradi se na delu ove k.p.

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

2. NAMJENA OBJEKTA

SMN1 - Objekti mješovite namjene

Zona mješovite namjene sa visokim objektima je planirana u bloku br. 1, 3 i 4 uz gradski bulevar. (SMN1).

Stanovanje, turizam, komercijalni i poslovni sadržaji su ravnomjerno zastupljeni i mogu se prostorno diferencirati po spratovima u okviru jednog objekta (komercijalni sadržaji u prizemlju i prvom spratu, stanovanje na višim etažama) ili po preovlađujućoj namjeni na parceli (gde namjena na parceli može biti i monofunkcionalna).

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti br. 2286 može se konstatovati da na k.p. 1549 postoji objekat 1 (porodična stambena zgrada), objekat 2 (poslovna zgrada u privredi) i objekat 3 (poslovna zgrada u privredi) bez tereta i ograničenja. Investitor nije planirao rušenje ovih objekata.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. 2	831,0	3.739,50	498,60	4,5	0,60	2G+P+Pk
kat.parcela 1459 KO Budva	831,0	3.739,50	498,60			

Deo k.p. 1459 od 11,0 m² se izuzima za regulaciju planirane saobraćajnice.



Izgradnja na parceli:

Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.14. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

- Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tački 5.18. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konačno izgrađeni objekat ne smije da pređe maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanističke parcele.
 - Nova izgradnja podrazumijeva i izgradnju čisto komercijalno-poslovnih objekata, bez stanova ili turističkih apartmana.
 - Oblikovanje objekta prema frekventnim saobraćajnicama je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.)
 - Kota prizemlja koje se koristi u poslovne ili komercijalne svrhe uz frekventne saobraćajnice ne može biti viša od 0,20m u odnosu na niveletu ulice.
 - Kota prizemlja za objekte unutar bloka bez podrumskih ili suterenskih etaža može biti 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;
 - Suterenski i podrum objekta se koristi isključivo za pomoćne prostorije i garažu. Nije moguća prenamjena garaža, u skladu sa uslovima iz tačke 5.3.11.
 - Krovovi ovih objekata su kosi nagiba 18-23° ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni nagibu.
 - Objekti ne smiju imati kolski prilaz, snabdjevanje i prilaz u podzemne garaže sa frekventnih saobraćajnica već preko saobraćajnica u zaleđu objekata.
 - Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.
- Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i suterenski koji se koriste isključivo za garažiranje vozila).

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.

- Minimalno rastojanje između regulacione linije bulevara i građevinske linije je 5 m. Minimalno rastojanje između regulacione linije obilaznice iznad korita Grđevice i građevinske linije je 3m.
 - Između regulacione linije bulevara i obilaznice i građevinske linije ne može biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte.
 - Udaljenost objekta od bočnih granica urbanističke parcele iznosi najmanje 3,5 m (slobodnostojeći i jednostrano uzidani prema slobodnom djelu parcele), odnosno 0,0 m (jednostrano i dvostrano uzidani dio objekta).
 - Udaljenost objekta od susjednog objekta je najmanje 6,5 m. Udaljenost se računa od stepenica, konzola, lođa i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade. Ukoliko su objekti međusobno udaljeni manje od 6,5 m, na naspramnim stranama nije dozvoljeno postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m.
- Maksimalna spratnost objekta je garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 5 spratova - G+P+6, odnosno sedam korisnih etaža.
- Maksimalna visina vijenca objekta iznosi:
 - * za objekte spratnosti G+P+6 – 26,00m
 - * za objekte spratnosti G+P+4+Ps – 22,00m
 - * za ugaone objekte sa dominantnim elementom na uglu – 31,0m
 - Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
 - Kota prizemlja je 0,20 -1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena.
- Nadzemna etaža** je bilo koja etaža objekta (na i iznad **konačno nivelisanog i uređenog terena**), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje). Najveća spratna visina za obračun visine objekta, iznosi za:
- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
 - poslovno-komercijalne etaže do 4,2 m;
 - izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina

