

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-594/2
Budva, 04.06.2015. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **KOROGODOVA ANASTASIE** 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, 39/13 i 33/14) i Lokalne studije lokacije **LSL „LAPČIČI“**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta

1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: UP 8, površine 630,0 m²

Katastarska parcela: deo 1802 KO MAINE (cela k.p. ima površinu od 1.253,0 m².)

Deo katastarske parcele 1802 KO MAINE čini UP 7

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat (po Građ. dozvoli)

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znaci da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena i to tako da se u okviru stambenih objekata mogu pojaviti sobe i apartmani za izdavanje, poslovni prostori u prizemljima objekata uz kolske saobraćajnice. Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- individualno stanovanje
- centralne funkcije
- turistički kapaciteti
- uređene zelene površine (linearno ili parkovsko zelenilo)
- saobraćajne površine (kolsko-pješacke saobraćajnice, pješacke saobraćajnice, parkinzi)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Za predmetni objekat, koji se rekonstruiše, izdata je Građ. dozvola br. 06-02-U-869/202 od 25.12.2012 god. a odnosi se na UP 8. BRGP objekta je 159,66 m² i spratnost S+P+1.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	BGRP u m ²	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADENOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br 8	630,0	126,0	378,0	0,20	0,60	Su+P+1



Postojeći objekti imaju mogućnost dobijanja UT uslova za dogradnju, odnosno nadogradnju ili rekonstrukciju sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,20 i maksimalnim indeksom izgradjenosti 0,60 kao i maksimalnom spratnosti S+P+1.

· Postojeće provizorne objekte, koji danas postoje u područjima nove izgradnje, treba zamijeniti trajnim kućama za koje važe isti uslovi kao i za novoplanirane objekte. Zgrade koje su nezavršene potrebno je završiti po istim uslovima.

· Na objektima koji su završeni, a nisu sasvim uskladjeni sa ambijentom, treba intervenisati arhitektonskim i hortikulturnim sredstvima, sa ciljem da se postigne bolja ambijentalna uskladjenost objekata i okoline.

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Položaj, građevinske linije, spratnost i kote prizemlja svih planiranih objekata utvrđuju se na osnovu grafičkih priloga gdje su dati indeksi zauzetosti i izgradjenosti.

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovoj studiji je definisana u odnosu na saobraćajnice ili postojeće objekte, a iste su prikazane u grafičkom prilogu broj 3: Nacrt urbanističke parcelacije.

Regulaciona i građevinska linija

U ovako određenoj parcelaciji ne postoje posebni zahtjevi za postojeće objekte koji se obnavljaju, niti za objekte koji se rekonstruišu na starim kucištima kroz izgradnju novih kuća u gabaritu starih, jer su regulaciona i građevinska linija zapravo definisane postojećim elementima. U slučaju izgradnje novih kuća unutar tradicionalnog tkiva, postoji jasan zahtjev da one svojim položajem i formom budu takve da poštuju pravila koja su data u kasnijem tekstu gdje se prikazuju elementi za urbanističko-tehničke uslove. Prilikom uređivanja dvorišta unutar starog tkiva, moguće je da se ograde postave na parcelacionu liniju koja razdvaja privatnu parcelu od javne površine.

2. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su oznacenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo racuna u prosjecnoj vrijednosti od min 2,4 a max 2,8 m svijetle visine za stambeni, stambeno-turistički objekat i dogradnju, odnosno min. 3,0 a max 4,2 m za objekte javnih sadržaja.

6. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODES, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 74. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

(detaljnije tekstualni dio LSL-a poglavlje 6.10. strana 28)

7. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Pri izgradnji objekata bez obzira da li se radi o obnovi starih tradicionalnih kuća, ili izgradnji novih u oblikovanju i materijalizaciji treba biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se sačuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet ostvarivati korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa

