

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
**Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj**
Broj: 06-01-15775/2
Budva, 15.01.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAFAILOVIĆ RADINE iz Rafailovića, na osnovu člana 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 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 rekonstrukciju
postojećeg stambenog objekta na delu urb. parcele
(delimično izvedena izgradnja)

investitor: RAFAILOVIĆ Radina

katstarska parcela broj : deo 1312 KO BEČIĆI (površ. k.p. je 234,0 m²),
iz UP se izuzima cca 30,0 m² tako da je učešće u UP
ove k.p. 204,0 m²

blok broj: 21

urbanistička parcela broj: 21.1 (površina UP je 640,83 m²), čine je još k.p.
1314, 1315 i deo 1316 KO BEČIĆI

namjena planiranog objekta: SS-stanovanje srednje gustine (smeštajni
kapaciteti sa ugostiteljskim i kulturno-zabavnim sadržajima)

Index izgrađenosti za urbanističku parcelu: 3,50

Index zauzetosti za urbanističku parcelu: 0,60

Maximalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 2.242,91 m²

Maximalna ukupna BRGP za deo urb. parcele: 714,0 m²

Maximalna spratnost za urbanističku parcelu: P+5

Maximalna površina pod objektima: 384,498 m²

Maximalna površina pod obj. na delu UP: 122,4 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.

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

- Podrumске ili suterenske prostorije ne obračunavaju se u BRGP. 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%) Kota poda prizemlja je 1,20 m (bez podruma ili garaže), 1,50 m (sa podrumom ili garažom) ili na terenu u većem nagibu 3,50 m iznad kote konacno nivelisanog i uredjenog terena.

- Na parceli se mogu graditi pomocni objekti koji su u funkciji koriscenja stambenog objekta /garaže, ostave.../ U prizemljima ili delu prizemlja mogu biti lokali sa delatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

- 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 cija 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.

• 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 uredjenog 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.



-3-

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.

- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu spratnost.

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.

Dozvoljena je adaptacija postojećih prostora (tavana, vešernica i drugih sličnih prostora) u korisne, stambene ili poslovne površine u okviru svojih gabarita, na sljedeći način:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Krovovi ovih objekata su kosi krovni pokrivači adekvatni nagibu koji iznosi 18-23%.
- Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.
- Moguće je formirati samo jednu galeriju u okviru poslednje etaže (potkrovlja).
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

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 primorskog ambijenta poželjna je primena prirodnih lokalnih materijala.

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)

Projektom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zastite od pozara i mere zastite na radu.

Sastavni deo ovih Urb. uslova su Tehnički uslovi JP Vodovod i kanalizacija i Agencije za telekomunikacije.

NAPOMENA:

S obzirom da se radi o realizaciji dela Urb. parcele potrebno je prikazati URBANISTIČKO rešenje cele UP na situaciji terena koja će da bude sastavni deo Glavnog projekta. Na ovako prezentovano rešenje potrebna je SAGLASNOST svih učesnika u navedenoj UP.



-4-

Na terenu je izvedena izgradnja objekta na granici sa susednim k.p. 1315 i 1314. Potrebno je priložiti Saglasnosti vlasnika navedenih k.p. o položaju objekta na terenu. Sa strane gde se objekat nalazi na granici sa susednom k.p. nije dozvoljeno otvarati otvore. Ove Saglasnosti treba da budu sastavni deo Glavnog projekta.

Prilozi:

- Kopije Dup-a
- Urbanistički parametri
- Građ. dozvola br. 03-11/12/1-1962 od 27.04.1962
- Upotrebna dozvola br. 32-1695/2 od 24.03.1967 god.



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