

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
**Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj**
Broj: 06-01-1086/2
Budva, 19.02.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ZENOVIĆ VUKAŠINA i TODOROVIĆ TATJANE iz Petrovca, 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 i 39/13) i Detaljnog urbanističkog plana **DUBOVICA I (izmene i dopune)**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/14, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije izgradnju
stambenog objekta

Investitori: ZENOVIĆ Vukašin i TODOROVIĆ Tatjana

katstarska parcela broj : 1666/8 i 1666/6 KO BUDVA (površina k.p. je
170,0+235,0=405,0 m²)

blok broj: 5

urbanistička parcela broj: 11 (površina UP je 416,0 m²)

**namjena planiranog objekta: SS4-stanovanje srednje gustine u zoni nove
izgradnje**

Index izgrađenosti za urbanističku parcelu: 2,00

Index zauzetosti za urbanističku parcelu: 0,40

Maximalna BRGP za urb. parcelu: 810,0 m²

Maximalna površina pod objektom: 162,0 m²

Maximalna spratnost za urbanističku parcelu: G+P+3+Pk

BRGP garaža : 250,0 m²

**Sastavni deo ovih U.T. uslova je i tekstualni deo plana koji propisuje način
izgradnje objekata i uslove priključenja na infrastrukturu.**



Velicina i oblik gabarita zgrade, u grafickim priložima, data je kao simbol i može se prilagodjavati potrebama investitora uz postovanje parametara iz plana i zadate Građevinske linije. Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim delom do građ. linije. Erkeri, terase, balkoni...mogu da prelaze Građ. liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na max. 50% površine fasade, na min. visini od 3,0 m od konačno nivelisanog okolnog terena.

Minimalno odstojanje od susednog objekta je 4,0 m.

Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,0 m a od zadnje 4,0 m.

Minimalno odstojanje se racuna od stepenica, konzola, loda i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na cijoj granici je predviđena izgradnja.

Maksimalna visina vijenca iznosi, : $G+P+3 = 13,5m$, mjereno od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice krovnog vijenca. • Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od ~~konacno nivelisanog~~ i uredenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaze ili horizontalnog serklaza
- na terenu u vecem nagibu: od ivice poda najnize korisne etaze objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaze ili horizontalnog serklaza.

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najviseg sljemena, kod slozenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

Krovovi ovih objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije, odnosno oblikovanja. Ukoliko su kosi primjeniti krovni pokrivač adekvatan nagibu koji iznosi od 18-23°. Ukoliko su ravni krovni pokrivač definisati kako je predviđeno u uslovima za gradnju.

Visina nazidkaptkrovne etaze iznosi najviše 1,50 m racunajuci od kote poda potkrovne etaze do tacke preloma krovne kosine.

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etazama, kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena;
- na terenu u vecem nagibu: u nivou poda najnize korisne etaze i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uredenog terena najnižeg dijela objekta.

Suteren i podrum objekta se koristi isključivo za pomocne prostorije i garazu. Nije moguća prenamjena garaza, u skladu sa uslovima iz tacke 5.3.11.



U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrozavaju okolinu.

Uslovi za parkiranje i garaziranje vozila dati su prema sledecem normativu:

- 1,1 PM/stanu ili apartmanu
- 1 PM/75 m² bruto povr. za adm-posl. delatnosti

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta. Gradjevinska linija podzemne etaze mora biti min. 1,5 m udaljena od bocnih granica i 0,0 m prema javnoj saobraćajnici. Povrsina garazne etaze ne sme biti veća od 75% od pripadajuće površine Urb. parcele. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

Na terenu sa vecim nagibom (ako je visinska razlika na UP veća od 3,0 m) nije dozvoljena izgradnja zasecanjem terena do granice UP i formiranje betonskih podzida visine veće od 3,0 m. Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima dozvoljeno je projektovanjem kaskadnih objekata, cija visina u svakoj tacki, u odnosu na konacno nivelisan teren, ne sme precizno maksimalno dozvoljenu visinu za taj tip izgradnje.

Naknadni zahtev za postavljanje solarnih kolektora može se izdavati isključivo kroz postupak izdavanja Građ. dozvole za rekonstrukciju objekta u smislu izmene instalacija.

Parcele objekata ne mogu se ogradjivati.

Na parceli se ne mogu raditi pomoćni ili privremeni objekti.

Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko deo koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku celinu. Konacno izgradjeni objekat ne može da predje dozvoljene koeficijente date na nivou cele Urb. parcele.

Proveriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji pre pristupanja izradi potrebne dokumentacije za izdavanje Građ. dozvole. Prilikom projektovanja proračun raditi za IX stepen seizmičkog intenziteta po MSC. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeoroloskog i seizmickog zavoda o klimatskim i hidrometeoroloskim karakteristikama u zoni predmetne lokacije i razloga što se **predmetna lokacija nalazi se u zoni AKTIVNOG KLIZIŠTA.**

Ispoštovati uslove za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl. List CG 10/09 od 10.02.2009 god.)

Mesto za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na Urb. parceli (tekstualni deo DUP-a) i u skladu sa Zakonskim propisima iz oblasti upravljanja čvrstim otpadom.



-4-

Tehnickom dokumentacijom predvideti mere zastite od pozara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zastite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zastiti i spasavanju (Sl.list CG br. 13/07) i Pravilnikom o merama zastite od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 8/93)

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala (kamen za oblaganje fasade, zidanje prizemnih delova objekta, kamene podzide, stepeništa...)

Projektom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite na radu shodno clanu 7 Zakona o zastiti na radu (Sl. List RCG br. 79/04)

NAPOMENA:

S obzirom da je uočena neusaglašenost parametara iz DUP-a i katastarske dokumentacije (površine kat. parcela i površine UP) merodavno je katastarsko stanje te je u tom smislu određena BRGP objekta i zauzetosti pod objektom u odnosu na UP 11.

Prilozi:

- Kopije Dup-a
- Urbanistički parametri



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