

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-163/3
Budva, 09.03.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **MEDIN T. Milivoja** 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, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana **PETROVAC-šira zona**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 24/08, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju stambenog objekta (posebni uslovi)

1. LOKACIJA

Blok broj: B2

Urbanistička parcela broj: R29, površine 580,0 m² koju čini k.p. 318 KO PETROVAC

Katastarska parcela: 318 (površine 580,0 m²) **KO PETROVAC**

2. NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat-posebni uslovi

Kako je Izmjenama i dopunama GUP-a, Sektor: Kamenovo – Buljarice planirana moguća izgradnja stambenih objekata na katastarskim parcelama sa zasadima maslina, ovaj prostor je posebno obrađen DUP-om kao - **površina za potencijalno širenje stanovanja** (rezervne lokacije) **pod posebnim uslovima** i iznosi **2,59 ha** ili **3.0%** od ukupne površine urbanističkog plana

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti i kopiju plana može se konstatovati da na predmetnoj kat. parceli nema izgrađenih objekata.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	DOZVOLJEN BROJ ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA br: R29	580,0	406,0	174,0	0,70	0,30	3 (tri)
Katastarska parcela br. 318 KO Petrovac	580,0	406,0	174,0	0,70	0,30	3

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju za definisane urbanističke parcele.
Gradnja na površinama za potencijalno širenje stanovanja (rezervno stanovanje) pod posebnim uslovima u okviru parcela maslinjaka podrazumeva sljedeće:

· Dozvoljava se gradnja pojedinačno po lokacima, jer gradeći na tim pozicijama ugrožava se kultura maslinjaka, kultura karakterističnih terasastih «vrtača» koje sa svojim kaskadnim podzidama - «međama»

karakterišu ovaj ambijent. Dakle, osim masline kao najznačajnijeg elementa prostora, štiti se i kaskada «vrtčače» kao karakterističnog primorskog preseka.

· Kod projektovanja i izvođenja radova zahtjeva se maksimalno ukopavanje objekta i «zaklanjanje» iza «međa», tako da se gledano sa mora stvori utisak superponiranja planova i što manjih intervencija u prostoru.

· Spratnost objekata se iskazuje pojedinačno po etažama, kao kompozicija kaskadnih vertikalala (do 3 etaže), ili kao skup primorskih vertikalala (paštrovska kuća – kula na jednu vodu).

· Terasaste kaskade na dijelu gde se formira objekat, moraju se prekriti slojem zemlje od 90-120cm, gde može da raste trava i sitno mediteransko rastinje.

Pored navedenih uslova građenja, zahtjeva se da kod svake lokacije sa maslinama, investitor mora da poštuje Zakon o maslinarstvu (Sl.List RCG br. 055/03). Svaka građevinska intervencija na ovom prostoru pretpostavlja proporcionalno nove zasade masline (i primorskog bora), a kako bi se taj postupak i zvanično verifikovao, svaki urbanistički i glavni projekat obavezno mora da sadrži i projekat hortikulture i pejzaža koji će potvrditi prethodne zahtjeve - uslove date ovim poglavljem.

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimalna, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Površina podzemnih etaža, max. visine 2,40m, ne ulazi u zadatak BRGP, osim ako se u podzemnim etažama predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti.

Spratnost objekata je iskazana brojem etaža u tabeli i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovnna etaža, dok podrumne etaže ne ulaze u obračun.

U spratnost objekata ne ulazi suterenska etaža ukoliko se koristi kao ostava ili garažni prostor visine ne veće od 2,40m

Na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° predlaže se izgradnja objekata koji kaskadno prati liniju terena (tekstualni dio DUPa Poglavlje 5.1.7. strana 57)

U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zauzetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta graditi i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta. Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1,5 m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na granici parcele uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele. Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namenjeni trgovini, ličnim i intelektualnim uslugama mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj ovim planom uz uslov da se formiraju kao sastavni dio glavnog objekta.(Poglavlje 5.1.8. strana 58)

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta br.7 Urbanističko tehnički uslobi za izgradnju objekata i uređenje prostora, a u tekstualnom delu DUP-a, Poglavlje 5.1.2. strana 55 :

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje nadzemnog djela objekta, a predstavlja rastojanje do regulacione linije . Podzemna građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje podrumne etaže objekta i može biti u pojasu između građevinske i regulacione linije, a najviše na rastojanju od 1,5m od regulacione linije.

Djelovi objekta sa ispadima čija je horizontalna projekcija veće od 1,20 m ne mogu prelaziti građevinsku liniju, odnosno regulacionu liniju. (Poglavlje 5.1.9. strana 58)

Bočna građevinska linija

Definisana je u poglavlju 5.1.3 strana 55 i to :

- Za slobodnostojeće objekte, na djelu do bočne granice parcele pretežno severne orijentacije iznosi najmanje 1,5m
- Za slobodnostojeće objekte, na djelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije iznosi najmanje 2,5m
- Za objekte u nizu koji su prvi ili poslednji u nizu na djelu do bočne granice parcele iznosi najmanje 2,5m
- Postojeći objekti čije je rastojanje do granice parcele manje od utvrđenih vrijednosti, ne mogu na toj strani imati otvore čiji je parapet niži od 1,8 m

