

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-061-358/2

Budva, 04.04.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MUGOŠA R. ZORANA iz Budve 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 DUBOVICA 1, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/14 izdaje:

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

1. LOKACIJA

Blok broj: 20

Urbanistička parcela broj: 15, površine 700m² koju čini (po DUP-u)

Katastarska parcela 422/31 KO Budva, površine 697m² (po listu nepokretnosti)

Zbog razlike od 3m², neophodno je uraditi **Elaborat parcelecije po DUP-u** kako bi se tačno utvrdilo iz kojih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcele broj 15. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.3 strana 68)

2. NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje srednje gustine u zoni pretežno nove izgradnje (SS4)

Novoplanirani objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani - dvojni objekti ili dvostrano uzidani objekti - objekti u nizu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7, strana 76)

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (različite kancelarije, službe, biro, ugostiteljsko-turistički sadržaji, prodavnice, zanatske radnje), garaža i parking-mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1, strana 60 i poglavlje 5.3.5 strana 69)

3. 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 15 u bloku 20	700	630	210	0,90	0,30	G+P+2

- Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.2 strana 77)
- Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.3 strana 77)
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (izgradnja bazena, sportskih terena, stakleniĉa, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaĉa).
- Planom definisana bruto razvijena graĉevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaĉa ne ulazi u zadatu BGRP ukoliko se koriste kao garaĉa, podrum ili instalaciona etaĉa. Ukoliko se u suternskom prostoru predviĉja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i usluĉne djelatnosti u tom sluĉaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2 taĉka 26 strana 65).
- Ukoliko je objekat na strmom terenu, obraĉivaĉ plana predlaĉe kaskadnu gradnju, tako da se ukoliko objekat izlazi na dve ulice (gornju i donju) omogući pristup i sa gornje ulice i da jedna etaĉa bude iznad nivoa ulice. Kod kaskadnih objekata visina objekta u svakoj taĉki, u odnosu na konaĉno nivelisan i ureĉen teren, ne smije preći maksimaln planom dozvoljenu visinu. (Poglavlje 5.3.13. izgradnja na terenu sa nagibom, strana 72)

4. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIĉKOJ PARCELI

Predmetna urbanistiĉka parcela je neizgraĉena.

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafiĉkom prilogu plana i definisane u tekstualnom djelu DUP-a, poglavlje 5.7.2 Horizontalna i vertikalna regulacija za SS1, SS2 i SS4 (strana 76)

Graĉevinska linija (GL)

Utvrĉuje se detaljnim urbanistiĉkim planom (u grafiĉkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno graĉenje.

Graĉevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Graĉevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja min. jedna fasada objekta.

Nije dozvoljeno graĉenje izmeĉu graĉevinske i regulacione linije. Iz predhodnog stava izuzima se potpuno ukopan dio zgrade namjenjen za garaĉe. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu izmeĉu planirane regulacione i graĉevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziĉivati ili dograĉivati, već samo investiciono odrĉavati.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do graĉevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze graĉevinsku liniju prema neizgraĉenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na max. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konaĉno nivelisanog i ureĉenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.7, strana 69)

Boĉna graĉevinska linija

Min. odstojanje objekta od boĉne granice parcele za slobodnostojeće objekte je 3,0 metara.

Min. Odstojanje objekata od susjednog objekta je 4,0m.

Zadnja graĉevinska linija

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

Podzemna graĉevinska linija PGL

Podzemne garaĉe kod planiranih objekata mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom sluĉaju podzemna graĉevinska linija garaĉe (PGL) se odreĉuje na sljedeći naĉin:

