

## 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 700m<sup>2</sup> koju čini (po DUP-u)

**Katastarska parcela 422/31 KO Budva**, površine 697m<sup>2</sup> (po listu nepokretnosti)

Zbog razlike od 3m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	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, stakleniĳa, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaĳa).
- Planom definisana bruto razvijena graĳevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaĳa ne ulazi u zadatu BGRP ukoliko se koriste kao garaĳa, podrum ili instalaciona etaĳa. Ukoliko se u suterskom prostoru predvidja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i usluĳne djelatnosti u tom sluĳaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2 taĳka 26 strana 65).
- Ukoliko je objekat na strmom terenu, obraĳivaĳ plana predlaĳe kaskadnu gradnju, tako da se ukoliko objekat izlazi na dve ulice (gornju i donju) omogući pristup i sa gornje ulice i da jedna etaĳa bude iznad nivoa ulice. Kod kaskadnih objekata visina objekta u svakoj taĳki, u odnosu na konaĳno nivelisan i ureĳen teren, ne smije preći maksimaln planom dozvoljenu visinu. (Poglavlje 5.3.13. izgradnja na terenu sa nagibom, strana 72)

#### 4. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIĳKOJ PARCELI

Predmetna urbanistiĳka parcela je neizgraĳena.

#### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

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

##### **Graĳevinska linija (GL)**

Utvrĳuje se detaljnim urbanistiĳkim planom (u grafiĳkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno graĳenje.

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

**Nije dozvoljeno** graĳenje izmeĳu graĳevinske i regulacione linije. Iz predhodnog stava izuzima se potpuno ukopan dio zgrade namjenjen za garaĳe. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu izmeĳu planirane regulacione i graĳevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziĳivati ili dograĳivati, veĳ samo investiciono odrĳavati.

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

##### **Boĳna graĳevinska linija**

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

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

##### **Zadnja graĳevinska linija**

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

##### **Podzemna graĳevinska linija PGL**

Podzemne garaĳe kod planiranih objekata mogu zauzimati veĳu površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom sluĳaju podzemna graĳevinska linija garaĳe (PGL) se odreĳuje na sljedeći naĳin:

