

Crna Gora

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj:06-061-799/2

Budva, 14.06.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KHACHTURYNTS KARINA iz Ruske Federacije na osnovu člana 60, 62 i 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 38/13) i Lokalne studije lokacije Vrba 2, II dio, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na više urbanističkih parcela

1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10 i UP11 , koje čine

Kat. parcele 1687, 1688, 1689, 1696, 1697/1, 1697/2, 1698, 1699 i 1700 KO Tudorovići

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji urbanističke parcele. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija

2. NAMJENA OBJEKTA – stanovanje (stalno i privremeno)

U sklonu ove namjene dopuštena je izgradnja stambenih objekata za stalno stanovanje i objekata za povremeno stanovanje - vila i manjih objekata u njihovom sklonu za sportske i rekreativne svrhe. (strana 12, poglavlje 7.2.)

Maksimalan broj stambenih jedinica u objektu je 4 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (8.3. strana 15)

U prizemlju ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 16)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. (strana 14)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Predmetne katastarske parcele su neizgrađene.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIVIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA UP5 katastarska parcela 1687 KO Tudorovići	1112,44	450	180	0,40	0,16	S+P+1

URBANISTIČKA PARCELA UP6 Dio kat. parc. 1689 i 1700 KO Tudorovići	734,15	375	150	0,50	0,20	S+P+1
URBANISTIČKA PARCELA UP7 Dio kat. parc. 1689, 1688 i 1700 KO Tudorovići	768	375	150	0,50	0,20	S+P+1
URBANISTIČKA PARCELA UP8 Dio kat. parc. 1697/1 i 1697/2 KO Tudorovići	830,94	375	150	0,45	0,18	S+P+1
URBANISTIČKA PARCELA UP9 Dio kat. parc. 1698, 1697/2, 1699 1700 KO Tudorovići	749,02	375	150	0,50	0,20	S+P+1
URBANISTIČKA PARCELA UP10 Dio kat. parc. 1696, 1697/2, 1698 i 1699 KO Tudorovići	711,91	350	140	0,49	0,19	S+P+1
URBANISTIČKA PARCELA UP11 Dio kat. parc. 1696, 1697/1 i 1687/2 KO Tudorovići	778,41	375	150	0,48	0,19	S+P+1

- BGRP – bruto razvijena građevinska površina je zbir površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene. Ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena. Ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (strana 13)
- 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) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (strana 15)
- Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu. (strana 12)

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju ekskluzivnih vila, (tekstualni dio LSL-a poglavlje strana 23)

Građevinska linija (GL)

Utvrdjuje se planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta. (strana 13)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (str 14).

Bočna građevinska linija

Minimalno odstojanje od bočne granice parcele je za slobodnostojeće objekte 2,5m, za jednostrano uzidane objekte 5,0m prema slobodnom djelu parcele.

Zadnja građevinska linija

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

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,0metara. (8.6 strana 16)

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta

