

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-633/3
Budva, 21.06.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **VUKČEVIĆ B. Lazara** iz Podgorice 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 **Lokalne studije lokacije „SEOCE“**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 29/12, izdaje:

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

1. LOKACIJA

Blok broj: 12

Urbanistička parcela broj: 12.2, površine 516,12 m²

Katastarska parcela: 236 (površine 530,0 m²), **KO PRIJEVOR I**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio LSL, strana 102)
Uzimajući ovu napomenu iz tekstualnog dela DUP-a potrebno je, koristeći koordinatne tačke iz plana parcelacije, proveriti površinu UP 12.2 u odnosu na kopiju plana iz katastra. Ovo iz razloga što se može konstatovati da se preklapanjem UP iz DUP-a i kopije plana može reći da nema odstupanja u granicama tj. da grafički imaju istu površinu. Obaveza projektanta je da, nakon dobijene potvrde od ovlaštene Geodetske kuće, u obračun uzme površinu kat. parcele od 530,0 m² i na ovu površinu primenjuje koeficijent izgrađenosti i koeficijent zauzetosti.

2. NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje manje gustine (jednoporodično stanovanje)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 1 do 6 pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

3. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	BGRP u m ²	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRAĐENOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br 12.2 u Bloku 12	516,12	206,45	309,67	0,40	0,60	P+2

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može.

Spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio LSL, strana 63). Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parcel (tekst deo str. 103).

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio LSL poglavlje 5.3. strana 103). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 64). Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalno propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu, osim ako se u suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. Zbog nagiba terena moguće formirati više od jedne suterenske etaže. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 5.3. strana 102)

Na urbanističkim parcelama namjenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja, bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih djelatnosti, garaža i parking mjesta.

4. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Građevinska linija

Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu uslove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvidjeti otvore. Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost susjeda.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 5.3, strana 103)

Bočna građevinska linija

Objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.

Objekti mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija

Objekti mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima

Udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

Zadnja građevinska linija

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja: Odstojanje do 2.00m pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima. Odstojanje do 4.00 m pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

5. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan za objekte veće od 1000 m² ili 4 i više etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi Projekat

