

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-713/2
Budva, 27.06.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Crnogorske provincije franjevske bezgrešnog začeca Cetinje sa Cetinja na osnovu člana 60 i 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 (objekat socijalne zaštite-**dom starih**)
-postojeći objekti se ruše, fazna gradnja-

1. LOKACIJA

Blok broj: B7

Urbanistička parcela broj: 12, površine 975,0 m²

Katastarske parcele: 690 (površine 362,0 m²), **669** (površina k.p. je 98,0 m²), **671** (površina k.p. je 281,0 m²), **670** (površina k.p. je 170,0 m²) i deo **673** (površina cele k.p. je 215,0 m²-nekategorisani putevi) **KO PETROVAC**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcela se sastoji Urbanistička parcela broj 12. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat (Dom starih) – Po pravilniku o bližem sadržaju planskog dokumenta (Sl. list CG br. 24/2010) u površinama za stanovanje mogu se planskim dokumentom predvidjeti i namjene koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja a to su i objekti za zdravstvenu i socijalnu zaštitu. Objekti socijalne zaštite su i domovi starih.

Prostor za javne objekte u granicama DUP-a se sastoji iz objekata namenjenih obrazovanju, socijalnoj zaštiti, državnim organima i upravi, kulturi, kao i sportu i rekreaciji. Ova namjena je komplementarna sa stanovanjem, pa se ovi objekti osim na lokacijama datim DUP-om mogu graditi i u zoni namjenjenoj za stambenu izgradnju (poglavlje 1.3.3. strana 34).

Svi planirani stambeni objekti u prizemlju mogu imati poslovnu namjenu, sa max. spratnom visinom 3,20 m. Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementarne sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 60:40. (Poglavlje 5.2.1 strana 61)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti i kopiju plana može se konstatovati da na kat. parceli 671 ima izgrađen stambeni objekat površine 62,0 m², spratnosti P bez tereta i opterećenja. Na k.p. 669 takođe postoji objekat površine 50,0 m², spratnosti P bez tereta i opterećenja. Planirano je rušenje ovih objekata. Iz tih razloga potrebno je obezbediti Građ. dozvolu za rušenje koja se izdaje u ovom Sekretarijatu a na osnovu Elaborata o rušenju.

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. 12 blok B7	975,0	975,0	341,0	1,00	0,35	4 (četiri)

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju za definisane urbanističke parcele.

Na parceli se može graditi samo glavni objekat, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani max. indeks zauzetosti i izgrađenosti. (Poglavlje 5.1.18. strana 60)

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

Spratnost objekta 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 podrumске 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 podrumске 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)

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta da horizontalne projekcije građevinskog elementa) i to:

- Izlozi lokala do 0,30 m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,0m
- Izlozi lokala do 0,9 m po celoj visini na djelu trga ili u pešačkoj zoni
- Transparentne bravarske konzolne nadstrešnice do 2,0 m po celoj širini objekta sa visinom iznad 2,50 m
- Konzolne reklame do 1,2 m na visini iznad 2,50 m (poglavlje 5.1.10. 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

