



OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj:06-061-1268/3

Budva, 17.08.2016.godine

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Vuković Nadežde** iz **Beograda** 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 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
pod posebnim uslovima u okviru parcela maslinjaka

Katastarska parcela broj: 122 i dio 123 KO Petrovac

Blok broj: B2

Urbanistička parcela broj: R10, površine 424m²

Namjena planiranog objekta: stanovanje-posebni uslovi

Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu: 0.70

Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu: 30 %

Maksimalna površina pod objektom za urbanističku parcelu: 127m²

Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 297m²

Maksimalan broj etaža za urbanističku parcelu: 3

Minimalan broj parking mesta za urbanističku parcelu: 1,5PM/stanu-apartmanu. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele.

Gradnja na površinama za potencijalno širenje stanovanja (rezervno stanovanje) pod posebnim uslovima u okviru parcela maslinjaka podrazumjeva sledeće:

- Dozvoljava se gradnja pojedinačno po lokacijama, jer gradeći na tim pozicijama ugrožava se kultura maslinjaka, kultura karakterističnih terasastih vrtača koje sa svojim kaskadnim podzidama-međama karakterišu svoj ambijent. Dakle, osim masline kao najznačajnijeg elementa prostora, štiti se i kaskada vrtače kao karakterističnog primorskog preseka.
- Kod projektovanja i izvođenja radova zahtijeva se maksimalno ukopavanje objekta i zaklanjanje iza međa tako da se gledano sa mora stvori utisak superponiranja planova i što manje intervencija u prostoru.

- Spratnost objekata se iskazuje pojedinačno po etažama, kao kompozicija kaskadnih vertikala (do 3 etaže), ili kao skup primorskih vertikala (paštrovska kuća- kula na jednu vodu).
- Terasaste kaskade na dijelu gdje se formira objekat, moraju se prekriti slojem zemlje od 90-120cm, gdje može da raste trava i sitno mediteransko rastinje.
- Pored navedenih uslova građenja, zahtijeva se da kod svake lokacije sa maslinama, investitor mora da poštuje Zakon o maslinarstvu (Sl. List RCG br. 055/03). Svaka građevinska intervencija na ovom prostoru predstavlja proporcionalno nove zasade masline (i primorskog bora), a kako bi se taj postupak i zvanično verifikovao, svaki urbanistički i glavni projekat obavezno mora da sadrži i projekat hortikulture i pejzaža koji će potvrditi predhodne zahtijeve-uslove date ovim poglavljem. (str. 63)

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 dijela 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 1,20m ne mogu prelaziti građevinsku liniju, odnosno regulacionu liniju. (Poglavlje 5.1.9. strana 58)

Postojeći objekti između regulacione i građevinske linije, do uklanjanja, mogu da promjene namjenu ali bez dogradnje i nadogradnje. (Poglavlje 5.1.16. strana 59)

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
- Za slobodnostojeće objekte, na djelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije iznosi najmanje 2,5m
- Za objekte u nizu koji su prvi ili poslednji u nizu na djelu do bočne granice parcele iznosi najmanje 2,5m
- Postojeći objekti čije je rastojanje do granice parcele manje od utvrđenih vrijednosti, ne mogu na toj strani imati otvore čiji je parapet niži od 1,8m

Zadnja građevinska linija

Definisana je u poglavlju 5.1.3 strana 55 i to :

Udaljenje od zadnje granice parcele iznosi najmanje 5,0m.

Nivelacija

Definisana je u poglavlju 5.1.4, 5.1.4 i 5.1.6 strana 56 i to :

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u padu u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mestu polovine širine parcele.

Kota poda prizemlja određuje se u odnosu-na kotu nivelete saobraćajnice, i to:

- Kota prizemlja novog objekta nemože biti niža od kote nivelete saobraćajnice
- Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,2m viša od kote nivelete saobraćajnice
- Za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0,20m, svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,20m, savladava se unutar objekta.

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine do kote slemena ili venca objekta. Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini saobraćajnice, i to:

