

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj:06-061-2158/2

Budva, 29.11.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Marković Davora** 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 Rozino II, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju stambenog objekta
(stari objekat se ruši)

Katastarska parcela broj: dio 1455/2 KO Budva

Blok broj: 1

Urbanistička parcela broj: 4, površine 251m² (sastoji se još od dijela k.p. 1553 KO Budva)

Namjena planiranog objekta: stambena (SMN2)

Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu: 2.43

Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu: 0.41

Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 610m²

Maksimalna površina pod objektom za urbanističku parcelu: 102m²

Maksimalan broj etaža za urbanističku parcelu: G+P+4+Pk

Minimalan broj parking mesta: 7. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele.

Zona SMN2 objekti miješovite namjene u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima i objekata veće visine (SMN2)

Površine miješovite namjene predviđene su za stanovanje I druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih ni jedna nije preovladavajuća.

U površinama miješovite namjene mogu se predvidjeti stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja.
(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1, strana 39)

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, Fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.5)

Pomoćni objekat: je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. Ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3m do vijenca objekta.

Privredni objekti uz stambenu namjenu se definišu kao objekti koji ne zagađuju okolinu: šupe, ljetnje kuhinje, ostave za alat i poljoprivredne mašine i proizvode, sušare (pušnice) i sl. i kao objekti koji zagađuju okolinu: staje (za goveda, ovce i koze), svinjci, kokošinjci, objekti za kuniće i krznašice, golubarnici. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.1.2. stav 18 i 19, strana 43).

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se u suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. strana 44).

Horizontalna i vertikalna regulacija

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SMN2 Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.9.2. strana 63)

Min. rastojanje između regulacione linije bulevara i građevinske linije je 5m.

Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 5.1.2 strana 45). Građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

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 max. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.7, strana 48 i 49)

Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Odstojanje objekta od bočne granice parcele je

- slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m, izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4m.

