

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-01-16747/3

Budva, 03.02.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAJEVIĆ R. DRAGOSLAVE iz Petrovca 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
rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na delu UP
(objekat br. 18 - I FAZA)

1. LOKACIJA

Blok broj: B4

Urbanistička parcela broj: 40, površine 3.442,0 m² koju čini deo k.p. **503 KO PETROVAC**

Katastarska parcela: deo 503 (površine 3.442,0 m² – u površini UP po DUP-u)

Površina pod objektom br. 18 – 81,0 m² (po listu nepokretnosti br. 168)

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojeg djela predmetne katastarske parcele se sastoji Urbanistička parcele broj 40. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat (društvena stambena zgrada).

Svi planirani stambeni objekti u prizemlju mogu imati poslovnu namjenu, sa max. spratnom visinom 3,20m. 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 na k.p. **503** evidentiraju se 34 (trideset četiri) objekta-stambeni i pomoćni. Svi objekti su spratnosti P.

Dostaviti Građ. dozvole za objekte na terenu ili Uvjerenje iz katastra da su objekti postojali prije 1966 god.

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. 40 | 3.442,0 | 5.507,0 | 1.549,0 | 1,60 | 0,45 | 4 (četiri) |



| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|-----------------------------|
| I FAZA: deo kat.parcele 503 KO Petrovac Pod objektom: 81,0 m ² | | | | | | | 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 1,5m 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)

Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, osim kada se grade kao objekti u nizu, uz saglasnost vlasnika - korisnika susedne parcele.

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 1,20m 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 0,30m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,0m
- Izlozi lokala do 0,9m po celoj visini na djelu trga ili u pešačkoj zoni
- Transparentne bravarske konzolne nadstrešnice do 2,0m po celoj širini objekta sa visinom iznad 2,50m
- Konzolne reklame do 1,2m na visini iznad 2,50m (poglavlje 5.1.10. strana 58)

Postojeći objekti između regulacione i građevinske linije, do uklanjanja, mogu da promene namenu 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 :

