

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-061-99/3

Budva, 19.02.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **DOKIĆ D. 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 PODKOŠLJUN**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 26/08 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju stambenog objekta

1. LOKACIJA

Blok broj: 23

Urbanistička parcela broj: 3, površine 1.535,0 m² koju čine k.p. 1090/3 i deo k.p.1089 KO BD

Katastarske parcele: 1090/3 (površine 825,0 m²) i deo **1089** (površina cele k.p. je 1.100,0 m²)
KO BUDVA

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojeg djela katastarske parcele br. 1089 se sastoji Urbanistička parcela broj 3. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.3 strana 60)

2. NAMJENA OBJEKTA

SM2 - Stanovanje manje gustine (višeoporodično stanovanje u gradskim vilama)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeoporodičnim stanovanjem sa gradskim vilama podrazumijeva do 4 stana u objektu, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Objekti višeoporodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje sa gradskim vilama mogu biti samo kao slobodnostojeći objekti na parceli. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.8.2. strana 87)

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (različite kancelarije, službe, biroi, ugostiteljsko-turistički sadržaji), garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.5, strana 76)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti i kopiju plana može se konstatovati da na predmetnim katastarskim parcelama nema izgrađenih objekata.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. 3	1.535,0	1.412,0	471,0	0,92	0,31	G+P+2



kat.parcele br. 1090/3 i deo 1089 KO Budva	1.535,0	1.412,0	471,0	0,92	0,31	G+P+2 P+2
--	---------	---------	-------	------	------	--------------

Ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost koja je povoljnija za investitora. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 7, strana 117)

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno), s tim da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje (poglavlje 6.8.2.3. strana 88).

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). BRGP pomoćnih objekata je maksimalno do 30,0 m², a maksimalno dozvoljena spratnost P.

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

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 BRGP, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta a ukupna planirana spratnost objekta smenjuje za jednu etažu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.8.2.3. strana 88).

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje UTU za izgradnju objekata, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.8.2. strana 87-89)

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata, maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.7, strana 77)

Građevinska linija (GL)

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta

- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,00 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4,00 m.
- Maksimalna spratnost objekta je garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 1 sprat i potkrovlje - G+P+1+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 2 sprata - G+P+2, odnosno – tri korisne etaže.
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
 - 9,0 – 10,5 m (G+P+1+Pk = 9,0 m; G+P+2= 10,5 m), mjereno od konačno nivelisanog i urednog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i urednog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje

