

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-061/136/2

Budva, 25.02.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **MITROVIĆ Ivana, Veljka, Stanka, Nikole, Draginje, Branka i Dejana** iz Pržnog, 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 **PRŽNO-KAMENОВО I (dio Pržno- Podličak)**, 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 na dijelu UP-fazna gradnja

1.LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: 226, površine **3.224,49 m²** koju čine k.p. 834, 836 i deo 835/1

Katastarske parcele: 834 (površine 42,0 m²), **836** (površine 714,0 m²) i deo **835/1** (u površini od 2.468,49 m²) **KO SVETI STEFAN**

U ovoj fazi realizuje se objekat faze 2 i 6 (objekat 7 i 8) – po idejnom urbanističkom rešenju a na djelovima k.p. 835/1 i 836 KO Sveti STEFAN

Deo katastarske parcele br. 835/1 KO Sveti Stefan ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetne katastarske parcele se sastoji Urbanistička parcele broj 226. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2.NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje manje gustine (SM)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3, stav 5, strana 26)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.(tekst. dio DUP-a, Poglavlje 6.1.1. strana 22)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti i kopiju plana može se konstatovati da na lokaciji faze 2 i faze 6 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. 226	3.224,49	5.650,0	1.130,0	1,75	0,35	S+P+2+Pk

FAZA 2 i 6 (po idejnom rešenju)

1.084,0

S+P+2+Pk

- Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao markica i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna površina pod objektom odnosno objektima na parceli, maksimalna bruto razvijena površina objekta odnosno objekata na parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7 , strana 29)
- Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.) a maksimalno dozvoljena spratnost P a gabarit 30m² (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.1.2. Srav 17 strana 24 i strana 29)
- Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila) Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3 , Stav 4, strana 26)

5.HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7 strana 27)

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 4,0m.

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. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.1.2. Srav 31 strana 25)

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.(strana 29)

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 minimalnoj visini od 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3 , stav 7. strana 26)

Bočna građevinska linija

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 5,0m prema slobodnom delu parcele.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele, je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je planirana izgradnja, i definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

