

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-061-358/2

Budva, 23.03.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu FRANOVIĆ MLADENA 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 i 38/13) 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 faznu izgradnju stambenog objekta

1. LOKACIJA

Blok broj: B3

Urbanistička parcela broj: 27, koju čini dio

Katastrske parcele: 331 KO Petrovac

Dio katastarske parcela 331 KO Petrovac ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

2. NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat.

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 strana61)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U Listu nepokretnosti broj 544 (104-956-3668/2015 od 24.02.2015.) za KO Petrovac, na kat.parceli 331 upisan je stambeni objekat spratnosti Po+Pr i bruto površine prizemlja 146m². U tabeli sa podacima o teretima i ograničenjima upisano je da stambeni objekat nema građevinsku dozvolu.

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 27	392	549	157	1,40	0,40	4

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju za definisane urbanističke parcele.

Na parcel 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)

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 :

- 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 :

