

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-01-17354/2

Budva, 26.05.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Dragović Zdravka iz Podgorice na osnovu člana 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08) i Lokalne studije lokacije „Lazi“, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 29/12, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta

1. LOKACIJA

Blok broj: /

Urbanistička parcela broj: 15, površine 554 m² koju čine

Dijelovi katastarskih parcela 4432, 4435, 4437, 4438, 4439 KO Maine

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele i koje površine se sastoji Urbanistička parcele broj 15. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkih priloga LSL, mjerodavan je zvanični katastar.

2. USLOVI ZA GGRAĐENJE STAMBENIH OBJEKATA MANJE GUSTINE

U okviru postojećih stambenih zona male gustine moguća je izgradnja objekata na urbanističkim parcelama optimalne površine >400 m², čija je spratnost tri nadzemne etaže (ne računajući suteran). Indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 25 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,90.

Ako su parcele u području vrijednog zelenila (masline), u cilju očuvanja postojećeg zelenila i postizanja što više kategorije smještaja, indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 22 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,80.

Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod (dijelom) objekta.

Na parcelama veće površine, ukoliko postoji želja investitora za izgradnjom luksuznijih rezidencijalnih objekata (vile sa bazenima i sl.), indeksi zauzetosti mogu biti i veći, ali u okviru predviđenog indeksa izgrađenosti i ne na uštrb predviđenih zelenih površina.

Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih stambenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju, te je moguće je da parcele budu i manje površine (~ 250 - 300 m²).

Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa

neizgrađenim površinama – parkingom i sl.). Izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenom saglasnošću.

Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, a uz objekte namijenjene stanovanju moguća je izgradnja i pomoćnih prizemnih objekata čija površina ne ulazi u predviđene koeficijente iskorišćenosti i izgrađenosti. To su prostori za garažiranje i drugi pomoćni objekti koji treba da su min. 2 m udaljeni od regulacione linije.

Najmanje 40% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno, a najmanje 50% površine urbanističke parcele kod stambene izgradnje male gustine u zelenilu.

Lokacija za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se izdati u skladu sa uslovima iz LSL-e i za dio urbanističke parcele (min 250 m²), nezavisno od vlasništva nad preostalim dijelom, ako organ nadležan za sprovođenje planskog dokumenta ocijeni da su za to ispunjeni neophodni tehnički i tehnološko-ekonomski uslovi.

Za postojeće objekte koji su **prekoračili** planom definisane urbanističke parametre mogu se naknadno izdati odobrenja za izgradnju, odnosno za rekonstrukciju u postojećim gabaritima, ako su ispunjeni uslovi za parkiranje vozila na sopstvenoj parceli, te ako ovi nijesu prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama, niti regulacionu liniju prema saobraćajnici. Izuzetno, ako su ispunjeni gore navedeni uslovi, odobrenja se mogu izdati i za objekte koji su prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama uz saglasnost susjeda. Mogu se dozvoliti radovi na obnovi, sanaciji i zamjeni oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova objekata i krova u postojećim gabaritima, zatim izrada priključaka na komunalnu infrastrukturu i rekonstrukcija svih vrsta instalacija, kao i radovi na izradi potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta). Izuzetno, može se odobriti i funkcionalna prenamjena djelova objekata pod uslovom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje životne sredine i ne utiče na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima.

U okviru stambenih zona mogu se planirati sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika (trgovina i ugostiteljstvo, smještaj turista, zdravstvena i socijalna zaštita, sport i rekreacija).

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Prema dostavljenoj dokumentaciji (list nepokretnosti i kopija plana) na urbanističkoj parceli nema postojećih objekata. Prema karti urbanističkih parametara na urbanističkoj parceli je evidentiran postojeći objekat BGR površine 500,0 m².

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	BGRP u m ²	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADENOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br 15	554,0	250,0	500,0	0,45	0,90	P+1

5. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu.

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja i

