

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM**  
**I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**  
Broj: 06-061- 1794/2  
Budva, 09.03.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **ELEZOVIĆ L. Darinke** iz Budva 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, 38/13 i 33/14) i **Detaljnog urbanističkog plana "DUBOVICA 1"**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/14 izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**rekonstrukciju (dogradnju terasa) uz kolektivni stambeni objekat**  
**na djelu urbanističke parcele-objekat br. 4 (fazna realizacija)**

**1. LOKACIJA**

**Blok broj: 3**

**Urbanistička parcela broj: 1**, koju čine k.p. 1765/11, 1765/19 i delovi k.p. 1765/2 i 1765

KO BUDVA

**Dio urbanističke parcele br. 1: k.p. 1765/19** (površine 18,0 m<sup>2</sup>) i **1765/11**  
(površine 324,0 m<sup>2</sup>) **KO BUDVA**

Investitor je podneo zahtjev za U.T. Uslove za dogradnju terase uz postojeći stambeni prostor na k.p. 1765/19 KO Budva.

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 68).

NAPOMENA: U grafičkim prilogima DUP-a objekat (koji je predmet rekonstrukcije) numerisan je kao **obj. broj 4**. Međutim u kopiji plana i listu nepokretnosti ovaj objekat je numerisan kao obj. broj 1. Radi se o istom objektu pa će kroz U.T. Uslove pratiti numeraciju iz DUP-a tj. objekat broj 4.

**2. NAMJENA OBJEKTA**

Stanovanje veće gustine (SV1)

Stanovanje veće gustine u zoni pretežno postojeće izgradnje je tip stanovanja sa višeporodičnim objektima u otvorenom bloku.

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 5.1.1, strana 68 i poglavlje 5.3.5 strana 69)

Objekti se svojim gabaritim moraju uklopiti u planiranu izgradnju i za njih važe uslovi koji su definisani za pretežnu namjenu zone u kojoj se urbanistička parcele nalazi, osim uslova za rešavanje mirujućeg saobraćaja gde se primenjuju uslovi iz tačke 5.3.11. (Poglavlje 5.11 strana 86)

### 3. URBANISTIČKI PARAMETRI

		POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URB. PARCELA br. 2 (blok 3)		4.586,0	11.832,0	1.972,0	2,58	0,43	P+4+Pk
FAZA	Objekat 4 (postojeći koji se dograđuje)	deo	2.262,0	377,0			P+4+Pk

- Po Tabeli urb. parametara za objekat broj 4 planirana je dogradnja i nadogradnja post. objekta (DOG, NDG)
- Za postojeće objekte koji nisu prekoračili planom definisane urbanističke parametre na nivou urbanističke parcele, dozvoljena je dogradnja i nadogradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parcel, površinom pod objektom (postojeća + novo), ukupnom BGRP i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara na nivou urbanističke parcele. (str.74)
- Obavezan uslov je da za svaku novu stambenu jedinicu, turistički apartman ili poslovni prostor obezbjedi potreban broj parking mjesta u okviru parcele korisnika , na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativima poglavlje 5.3.11 Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.
- Dozvoljena je izgradnja liftova (strana 74).
- Dozvoljena je prenamjena postojećih prostora – tavana, vešernica i drugih sličnih prostora, u stambene ili poslovne površine u okviru postojećih gabarita. (strana 74)
- Moguća je sanacija i rekonstrukcija ravnog krova u potkrovlje sa dvovodnim krovom , uz uslov izrade jedinstvenog arhitektonskog rješenja potkrovlja na svim istim objektima.Pri tome se mora voditi računa o arhitekturi objekta i ostvarenim likovnim i ambijentalnim vrijednostima. (str.75)
- Na građevinskoj parceli nije dozvoljena izgradnja drugih stambenih i poslovnih objekata u zaleđu parcele. Dozvoljeno je saniranje i tekuće održavanje postojećih objekata u zaleđu parcele do privođenja parcele planiranoj nameni.
- Na parceli – kompleksu se ne mogu graditi pomoćni objekti i privremeni objekti (strana 80)
- 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 BGRP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se u suternskom prostoru predvidja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1 strana 96 )
- Ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih pokazatelja datih u tabeli i grafičkog piloga - list 4 "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz tabelarnog priloga.

### 4. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Na zahtjev stranke za slobodan pristup informacijama za uvid u dokumentaciju za izdavanje Građevinske dozvole za kolektivnu stambenu zgradu S-51 u naselju Dubovica (čiji je investitor stambeno-kreditna i štedna zadruga „Elmos“) sekretarijat za lokalnu samoupravu, kao nadležan za poslove arhive, Rješenjem broj 032-02-U-46/4 od 01.03.2016.godine, dostavio je:

- izvod iz Glavnog projekta
- broj Građevinske dozvole za dati objekat (06-061-U-306/693 od 01.02.1988 god.)

Izvodi iz Glavnog projekta i izvod iz spiska Građ. dozvola dati su u prilogu ovih U.T. Uslova.

