

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 06-061-202/2  
Budva, 14.03.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **VLAZNEV IGOR ALEKSANDROVIĆ** iz Ruske Federacije, 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 **Lokalne studije lokacije „TUDOROVIĆI“-(Vrba)**, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09, izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu investiciono tehničke dokumentacije za rekonstrukciju** **postojećeg stambenog objekta (zatvaranje post. terasa i dogradnja garaže)**

### **1. LOKACIJA**

**Urbanistička parcela broj: V 123** , površine 1.000,51 m<sup>2</sup>

**Katastarska parcela: 1709/1 KO TUDOROVIĆI** (površina k.p. je 994,0 m<sup>2</sup>)

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih još katastarskih parcela se sastoji Urbanistička parcela broj V 123. 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 LSL-a, Poglavlje Uslovi za uređenje prostora – uslovi za parcelaciju)*

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena manja odstupanja površine (oko ± 5%) zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu podzida, a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

### **2. NAMJENA OBJEKTA**

**STANOVANJE:**

#### **Stanovanje u zoni zahvata Studije**

Stanovanje u zoni zahvata podrazumjeva mogućnost izgradnje u okviru postojećih urbanizovanih cjelina i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećih izgrađenih cjelina planirana je nova izgradnja na praznim parcelama, zamjena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

Planirana je stambeno-turistička izgradnja, usmjerena u pravcu podizanja kvaliteta. Teren je uglavnom u nagibu i ima dobre vizure. U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

Minimalne površine parcela su 800m<sup>2</sup> za individualne samostojeće objekte do 500m<sup>2</sup> za objekte u nizu uz koeficijent zauzetosti od 20-30%.Preporučuje se maksimalna spratnost za ove objekte od dvije nadzemne etaže.Na strmim terenima, ukoliko to teren nalaže može imati i suterensku etažu.

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Investitor je dostavio Građ. dozvolu br. 06-U-873/236 od 28.12.2009 god. sa sledećim parametrima: BGP objekta-234,22 m<sup>2</sup> + pokrivena površina 59,37 m<sup>2</sup> + otkrivena površina 89,69 m<sup>2</sup>. Spratnost objekta je P+1.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. V 123	1.000,51	600,0	200,0	0,59	0,20	S+P+1

Urbanistički parametri dati su na površinu formirane UP. Plan predviđa 1 novi objekat.

**-Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli** je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže.

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smatrati izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta.

Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana.

Prostor za izgradnju urbanističke parcele za građenje jednostrano i dvostrano ugrađenog objekta može biti do granica bočnih urbanističkih parcela, uz uslov da se sa te strane ne mogu graditi otvori (prozori i vrata) osim ukoliko susjedna parcela nije javna parkovska, odnosno saobraćajna površina.

**-Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:**

1. Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,5 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.

2. Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu vrijednost, a visina nazidka potkrovnne etaže može biti najviše 2,00 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

3. Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

· Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova.

· Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o.

· Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu

**-Podzemna etaža** ( garaža - G, podrum - Po ili suterena - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena.

-na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

-na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

