

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-926/3
Budva, 09.06.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **PRIBILOVIĆ Vladimira** iz Budve 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 „**ROZINO I**“, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opšt. propisi br. 01/09 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju radi nadogradnje postojećih stambenih objekata
(broj 1 i 3)

1. LOKACIJA

Blok broj: 14

Urbanistička parcela broj: 8, površine 743,0 m²

Katastarska parcela: 625/1 (površine 605,0 m²), **625/3** (površine 8,0 m²) i deo k.p. **621/1 KO BUDVA**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojeg dela kat. parcele br. 621/1 se još sastoji Urbanistička parcele broj 8. 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 DUP-a, Poglavlje 5.3.3 strana 48)

2. NAMJENA OBJEKTA

- **Zona SV1** - stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije spratnosti do G+P+3+Pk

U objektima namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora druge namjene, u prizemlju ili u djelu objekta, koji ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete konfor stanovanja suseda. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje: Stanovanje, strana 34)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti: prodavnice i zanatske radnje, poslovne i kancelarijske delatnosti, ugostiteljski objekti, objekti za smeštaj turista, objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostale društvene delatnosti koje služe potrebama stanovnika područja. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1, strana 40)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u List nepokretnosti i kopiju plana može se konstatovati da na k.p. 625/1 postoje stambena i pomoćna zgrada bez tereta i ograničenja. **Obaveza projektanta je da na osnovu postojeće Građ. dozvole izračuna moguću BRGP za nadogradnju objekata kako je to planirano DUP-om Rozino I.**

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
--	-----------------------	---	------------------------	----------------------	-----------

URBANISTIČKA PARCELA br. 8	743,0	184,0	64,0			
				0,25	0,09	P, P+2

Na UP 8 planirana su tri postojeća objekta. U razradi Urb. parametara navodi se da se post. objekti br. 1 i 3 mogu nadograđivati a na objektu br. 2 nema intervencija. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0 m. Za objekte kod kojih je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Dozvoljena dogradnja i nadgradnja se mogu izvršiti do nivoa predviđenog urbanističkim pokazateljima (indeksi zauzetosti i izgrađenosti, spratnost, BRGP) definisanih u tački 6. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*, uz poštovanje udaljenja od susjednih urbanističkih parcela i objekata i ispunjenje svih ostalih UTU datih za tu namjenu.
- **Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu, turistički apartman ili poslovni prostor obezbijedi potreban broj parking mjesta u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu na osnovu tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.**
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći uslovima definisanu vrijednost, a visina nazidka potkrovnne etaže može biti najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju (dogradnja, nadgradnja) obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.16 UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je izgradnja liftova.
- Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, s tim da da konačno izgrađeni objekti, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektima, maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Objekti u nizu moraju biti izgrađeni prema jedinstvenom projektu za svaki niz. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.3 strana 56)
- Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana i garaža (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.5 , strana 49 i Poglavlje 5.8.3., strana 51)
- 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 zadata 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 suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta i u tom slučaju se ukupna planirana spratnost objekta smanji za jednu etažu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. strana 45).
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i slično). Veličina pomoćnog objekta je maksimalno do 30m².(Poglavlje 5.7.3 strana 56)

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SV1i SV2 Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7 strane 55-57)

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.

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi.(tekstualni dio DUP-a Poglavlje 5.1.2 strana 46). Građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom.

Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.(tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.2. strana 55)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

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 max. 50% površine fasade, na minimalnoj

