

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj:06-061-945/2  
Budva, 04.07.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **FRANETA P. Igora** 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 BUDVA CENTAR-izmjene i dopune**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 25/11, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju objekta na delu UP**  
**-fazna gradnja-**

**1.LOKACIJA**

**Blok broj: B 19 u kvartu: 6**

**Urbanistička parcela broj: UP 19.5**, površine 1.182,51 m<sup>2</sup> koju čine k.p. **2105/1, 2105/2,**  
**2106/1 i 2106/2 KO BUDVA**

**Kat. parcela obuhvaćana ovom fazom: 2105/1 (površine 431,0 m<sup>2</sup>) KO BUDVA**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

**2.NAMJENA OBJEKTA – VPS-Višeporodično stanovanje**

U okviru zone višeporodičnog stanovanja planiraju se poslovno-trgovački sadržaji sa smeštajnim kapacitetima – poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biro), lokali (prodavnice, butici, servisi) i poslovni apartmani (tekstualni dio DUP-a, strana 122).

Objekti višeporodičnog stanovanja mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (tekstualni dio DUP-a, strana 217)

Predmetna lokacija ulazi u KVART 6 koji daje dopunsku namjenu prostora:

**Kvart 6 (B17, B18, B19, B20, B21, B22)**

Prostor kvarta definisan je postojećim i novoformiranim uličnim pravcima – Jadranskim putem, ul.22.Novembra, novoplaniranom saobraćajnicom koja prolazi središtem po podužnoj osovini područja i potezom Trga slobode. Zauzima središnju poziciju obodnog pojasa područja Plana. Novoformirana prostorno-funkcionalna celina odnosi se na zaokruženje postojeće stambene zone, podizanje kvaliteta uređenja, opremanja i sadržajnu nadgradnju prostora.

**Planirana osnovna namena prostora:**

- Stanovanje srednjih gustina – delovi blokova 17, 19, 20 i 21
- Stanovanje većih gustina – delovi blokova uz ulice 22 Novembra i Trga slobode
- Mešovito stanovanje – stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene zone) na delu uz novoprojektovanu saobraćajnicu
- u okviru bloka višeporodičnog stanovanja, planira se uređenje otvorenog zelenog prostora (trga, pjacete)

**Kao dopunska namena prostora predviđaju se:**



- stanovanje u funkciji turizma
- višeporodično stanovanje sa komercijalnim sadržajima (b22)

**U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:**

- apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile; rezidencijalni kompleksi – elitno stanovanje, kuće za izdavanje
- u okviru zone višeporodičnog stanovanja planiraju se poslovno-trgovački sadržaji sa smeštajnim kapacitetima – poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biroi), lokali (prodavnice, butici, servisi) i poslovni apartmani

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, strana 214)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Po izjavi investitora on je porušio postojeći objekat na k.p. 2105/1 bez Građ. Dozvole za rušenje. Posedovao je samo overeni Elaborat o rušenju. Uvidom u list nepokretnosti i kopiju plana može se konstatovati da investitor nije napravio promenu nakon rušenja postojećeg objekta već je ostalo stanje postojećeg objekta pre rušenja. Investitor je u obavezi da prilikom obračuna komunalija dostavi Projekat i Građevinsku dozvolu kako bi se ova površina uzela u obzir prilikom obračuna za uređenje građ. zemljišta.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA UP 19.5	1.182,51	4.138,79	709,51	3,50	0,60	P+4
kat.parcela 2105/1 KO Budva – faza realizacije	431,0	1.508,5	258,60			

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 214). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 154). **Dozvoljena je fazona izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.** Objekti u nizu moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz. (tekstualni dio DUP-a, strana 217)

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suternskom prostoru predvidja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 153).

Procenat ozelenjenih površina na parceli je minimalno 20%

### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

