

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 06-01-1024/3  
Budva, 25.07.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **RACANOVIĆ B. Iva** 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 II“**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11 /09 izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**rekonstrukciju postojećeg objekta br. 1**  
**na dijelu UP – fazna realizacija**

**1. LOKACIJA**

**Blok broj: B 1**

**Urbanistička parcela broj: UP 14**, površine 1.469,0 m<sup>2</sup>

**Katastarske parcele: 1566, 1565/1 i 1565/2 i deo 3089 KO BUDVA**

**Zahtjev za rekonstrukciju odnosi se na objekat k.p. 1565/1 KO BUDVA**

Na osnovu parcelacije po DUP-u određiće se površina dela k.p. 3089 koja ulazi u zahvat UP 14. Parcelaciju radi ovlaštena geodetska kuća.

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 47)

**2. NAMJENA OBJEKTA**

**SMN2** – mješovita namjena u zoni rekonstrukcije i obnove (zona srednje visokih i objekata veće visine) Objekti u zoni mješovite namjene sa srednje visoki objektima i objektima veće visine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (objekti u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.
- Nova izgradnja podrazumijeva i izgradnju čisto komercijalno-poslovnih objekata, bez stanova ili turističkih apartmana.
- Oblikovanje objekta prema bulevaru i javnim saobraćajnicama je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.)
- Suteran i podrum objekta se koristi isključivo za garažu i pomoćne prostorije. Nije moguća prenamjena garaža, u skladu sa uslovima iz tačke 5.3.11.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na susednu parcelu niti na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, u nagibu 18-23° ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu.
- Uređenje zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje

površina pod zelenilom i slobodnih površina.

- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tačkom 5.13. Uslovi za izgradnju podzida.
- Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.
- Objekti ne smiju imati kolski prilaz, snabdjevanje i prilaz u podzemne garaže sa bulevara već preko servisne saobraćajnice planirane paralelno sa gradskim bulevarom ili preko saobraćajnica u zaleđu objekata

### 3. 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 IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. 14	1.469,0	4.028,0	731,0	2,74	0,50	P+3+Pk <u>P+4+Pk</u> i P
Kat.parcela 1565/1 KO Budva (faza gradnje)- obj. broj 1 (dog., nadog.)	<u>412,0</u>	<u>1.364,0</u>	<u>227,0</u>			

**Obaveza projektanta je da na osnovu postojeće građ. dozvole iskaže kapacitete dozvoljene dogradnje i nadogradnje koju investitor mora da mu dostavi na uvid za obj. br. 1. Objekat br. 2 je u rubrici dozvoljene vrste građenja označen kao OO (bez gradnje).**

- Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, s tim 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.
- Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža... (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.5, strana 48)
- Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila).
- \* 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 minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.
- \* Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više (tekst, poglavlje 5.3.9. strana 49).

### 4. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- \* Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- \* Minimalno rastojanje između regulacione linije bulevara i građevinske linije je 5 m.
- \* Između regulacione linije bulevara i građevinske linije ne može biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte.
- \* Minimalno odstojanje objekta:
  - slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,0m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4m.
  - jednostrano uzidani objekti – 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4m.
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m

