

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 06-061-1285/2  
Budva, 26.08.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **BUŠKOVIĆ I. Vojislava** iz Budve, 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 **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 stambenog objekta (izvedena izgradnja)

### 1. LOKACIJA

**Blok broj: B 7**

**Urbanistička parcela broj: UP 7**, površine 286,0 m<sup>2</sup>

**Katastarska parcela: deo k.p. 1419/2 KO BUDVA** (ukupne površine 322,0 m<sup>2</sup>)

Na osnovu parcelacije po DUP-u određiće se površina navedene k.p. koja čini UP 7 i površina koja ulazi u trasu planiranog puta.

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

SV1 – stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (zona srednje visokih i objekata veće visine)

Stanovanje veće gustine predstavlja tip stanovanja sa jednoporodičnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove u namjeni stanovanje veće gustine sa srednje visokim objektima i objektima veće visine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani 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.

**Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa uslovima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).**

Nova zgrada, ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

### 3. POSTOJEĆE STANJE

Investitor poseduje Građ. dozvolu br. 06-U-7/261 od 14.10.1986 god za izgradnju porodične stambene zgrade na čestici zemlje br. 1307/3 KO PODOSTROG (po novom katastru parcel br. 1419/2 KO Budva) gabarita u osnovi 87,95 m<sup>2</sup> i spratnošću od P+1 a po Glavnom projektu br. 189/86.



Dostavljena je i Građ. dozvola br. 06-U-120/19 od 08.03.2007 god. za rekonstrukciju u cilju dogradnje i nadogradnje stambenog objekta na k.p. 1419/2 KO BUDVA sa razvijenom građevinskom površinom od 172,25 m<sup>2</sup> i spratnošću P+1+Pk.

#### 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 IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. UP7	286,0	487,0	162,0	1,71	0,57	P+2

Po parametrima iz DUP-a za predmetnu UP7 navedena je vrsta građenja 00 (bez gradnje). U tabeli Urb. parametara u delu opisa postojećeg objekta navedeni su parametri kao kod planiranog objekta. Iz toga proizilazi da je moguće samo "legalizovati" postojeći objekat, bez gradnje na terenu. U listu nepokretnosti se kao teret vodi "prekoračenje dozvole".

- 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 (ovo se odnosi na gradnju novih objekata).
- 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).

Za postojeće objekte koji **nijesu prekoračili** planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou urbanističke parcele dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinom pod objektom (postojeća+dodata), ukupnom BRGP i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara na nivou urbanističke parcele.

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 5.14. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.**
- Dozvoljena je izgradnja liftova.

#### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Minimalno odstojanje objekta:
  - slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,0m), ukoliko je oblik

