

Crna Gora  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za prostorno  
planiranje i održivi razvoj**  
Broj: 06-01-313/2  
Budva, 04.02.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu BOŽOVIĆ (Mila) NEDJELJKA 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 i 39/13) i Detaljnog urbanističkog plana **DUBOVICA I (izmene i dopune)**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/14, izdaje:

### **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za rekonstrukciju radi nadogradnje stambenog objekta (rekonstrukcija Pk u 4 sprat i nadogradnja 5-og sprata)

**Investitori: BOŽOVIĆ (Milo) Nedeljko, BOŽOVIĆ (Ljubo) Slobodan, BOŽOVIĆ (Ljubo) Slobodanka, BOŽOVIĆ Darinka, RACANOVIĆ (Ilija) Jovan, BOŽOVIĆ (Đuro) Vukašin, BOŽOVIĆ (Jovan) Milorad i BOŽOVIĆ (Blažo) Joke**

**katastarska parcela broj : 466/38 KO BUDVA ( površina k.p. je 1.174,0 m2)  
blok broj: 15**

**urbanistička parcela broj: 6 (površina UP je 1.188,0 m2)**

**namjena planiranog objekta: SS4-stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje**

**Index izgrađenosti za urbanističku parcelu: 2,00**

**Index zauzetosti za urbanističku parcelu: 0,36**

**Maximalna BRGP za urb. parcelu: 2.348,0 m2**

**Maximalna površina pod objektom: 428,0 m2**

**Maximalna spratnost za urbanističku parcelu: G+P+5**

**BRGP garaža : 713,0 m2**

**Sastavni deo ovih U.T. uslova je i tekstualni deo plana koji propisuje način izgradnje objekata i uslove priključenja na infrastrukturu.**



## Uslovi za objekte koji nijesu prekoracili planom definisane urbanisticke parametre koji su dati na nivou urbanisticke parcele:

Za postojece objekte koji **nisu prekoracili** planom definisane urbanisticke pokazatelje koji su dati na nivou urbanisticke parcele dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinom pod objektom (postojeca+dodata), ukupnom BRGP i spratnoscu ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanistickih parametara na nivou urbanisticke parcele. Za objekte kod kojih je dozvoljena dogradnja i nadgradnja vazi sljedece:

- Dozvoljena dogradnja i nadgradnja se mogu izvršiti do nivoa predviđenog urbanistickim pokazateljima (indeksi zauzetosti i izgradenosti, spratnost, BRGP) definisanih u tacki 6. *Urbanisticki pokazatelji - Tabela 19. Urbanisticki pokazatelji po blokovima i urbanistickim parcelama*, uz postovanje udaljenja od susjednih urbanistickih 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 garazi u sklopu ili van objekta, prema normativu na osnovu tacke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garaziranje vozila.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije precu uslovima definisanu vrijednost, a visina nazidka potkrovnne etaze moze biti najvise 1.50 m racunajuci od kote poda potkrovnne etaze do tacke preloma krovne kosine.
- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju (dogradnja, nadgradnja) obavezno je provjeriti staticku stabilnost objekta i geomehanicka svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tacke 5.18 UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmickog rizika.
- Uredjenja površina pod zelenilom i slobodnih površina vršiti prema tacki 7.1.4. UTU za uredjenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Za izgradnju podzida vaze uslovi definisani 5.17. Uslovi za izgradnju podzida.
- Dozvoljena je izgradnja liftova.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najviseg sljemena, kod slozenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- **Krovovi ovih objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije, odnosno oblikovanja. Ukoliko su kosi primjeniti krovni pokrivač adekvatan nagibu koji iznosi od 18-23°. Ukoliko su ravni krovni pokrivač definisati kako je predviđeno u uslovima za gradnju.**

Velicina i oblik gabarita zgrade, u grafickim prilozima, data je kao simbol i moze se prilagodjavati potrebama investitora uz postovanje parametara iz plana i zadate Građevinske linije. Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim delom do građ. linije. Erkeri, terase, balkoni...mogu da prelaze Građ. liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na max. 50% površine fasade, na min. visini od 3,0 m od konačno nivelisanog okolnog terena.



**Uslovi za parkiranje i garaziranje vozila dati su prema sledecem normativu:  
- 1,1 PM/stanu ili apartmanu**

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta

**Na terenu sa vecim nagibom (ako je visinska razlika na UP veca od 3,0 m) nije dozvoljena izgradnja zasecanjem terena do granice UP i formiranje betonskih podzida visine vece od 3,0 m. Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima dozvoljeno je projektovanjem kaskadnih objekata, cija visina u svakoj tacki, u odnosu na konacno nivelisan teren, ne sme preci maksimalno dozvoljenu visinu za taj tip izgradnje.**

Naknadni zahtev za postavljanje solarnih kolektora može se izdavati isključivo kroz postupak izdavanja Građ. dozvole za rekonstrukciju objekta u smislu izmene instalacija.

Parcele objekata ne mogu se ogradjivati.

Na parceli se ne mogu raditi pomoćni ili privremeni objekti.

Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko deo koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku celinu. Konacno izgradjeni objekat ne može da predje dozvoljene koeficijente date na nivou cele Urb. parcele.

Proveriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji pre pristupanja izradi potrebne dokumentacije za izdavanje Građ. dozvole jer se uvidom u izvod iz postojeće Geologije može konstatovati da se predmetna lokacija nalazi u zoni **AKTIVNOG KLIZIŠTA**. Prilikom projektovanja proračun raditi za IX stepen seizmičkog intenziteta po MSC.

Ispoštovati uslove za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl. List CG 10/09 od 10.02.2009 god.)

Mesto za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na Urb. parceli (tekstualni deo DUP-a) i u skladu sa Zakonskim propisima iz oblasti upravljanja čvrstim otpadom.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala (kamen za oblaganje fasade, zidanje prizemnih delova objekta, kamene podzide, stepeništa...) **Nadograđeni deo objekta uskladiti sa postojećom fasadom.**

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara i mere zaštite na radu.



-4-

#### NAPOMENA:

Kao prilog dokumentaciji za uzdavanje U.T. Uslova dostavljena je Građevinska dozvola br. 06-02-U-153/65 od 31.07.2013 god za izgradnju stambenog objekta sa BRGP od 2.139,84 m<sup>2</sup> i garaže od 445,13 m<sup>2</sup>. Planirana spratnost je G+P+3+Pk.

**Iz navedenog proizilazi da je za nadogradnju ostalo još 208,16 m<sup>2</sup>.**

Nadogradnju vršiti samo nad gabaritom postojećeg objekta.

#### Prilozi:

- Kopije Dup-a
  - Urbanistički parametri
  - Građevinska dozvola

Savjetnik Sekretara,  
**arh. Slavica Kovač dipl. ing.**

