

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
**Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj**
Broj: 06-01-171/2
Budva, 26.02.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAIČEVIĆ Miška, ĐUKIĆ Božidara, ELEZOVIĆ Dare i ASANOVIĆ Darinke 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
objekta br. 4 na delu Urb. parcele (DOG, NDG)
(FAZNA realizacija)

- katastarska parcela broj :** 1765/11 i deo k.p. 1765/2 **KO BUDVA**
(površina k.p. pod objektom br. 4 je 324,0 m²)
- blok broj:** 3
- urbanistička parcela broj:** 1 (površina UP pod objektom br. 4 je 377,0 m²)
- namjena planiranih objekata:** SV1-stanovanje veće gustine u zoni sa post.
višestambenim objektima
- Index izgrađenosti za urbanističku parcelu:** 2,58
- Index zauzetosti za urbanističku parcelu:** 0,43
- Maximalna BRGP za urb. parcelu:** 11.832,0 m²
- Maximalna BRGP za deo UP – 2.262,0 m² (obj. broj 4)**
- Maximalna površina pod objektom br. 4:** 377,0 m²
- Maximalna spratnost za urbanističku parcelu (obj. br. 4):** P+4+Pk

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



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.
- 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.

Dodatni urbanističko-tehnički uslovi objekte u zoni SV1, SS2, SS3:

- Nije dozvoljena preparcelacija u smislu djeljenja postojećih urbanističkih parcela.
- Nije dozvoljeno dodjeljivanje ili prodaja slobodnih i zelenih površina vlasnicima stanova ili lokala u prizemljima objekata i formiranje posebnih katastarskih ili urbanističkih parcela.
- Moguća je sanacija ravnog krova izgradnjom potkrovlja sa kosim krovom i maksimalnom visinom nazidka od 1,50 m, uz uslov izrade **jedinstvenog arhitektonskog rješavanja (projektovanja) na svim istim objektima i jednovremenog izvođenja radova na cijelom objektu**. Pri tome se posebno mora vodi računa o arhitekturi objekta i ostvarenim likovnim i ambijentalnim vrijednostima, na osnovu tačke 5.20. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje.
- Dogradnja postojećih objekata je dozvoljena samo u granicama građevinskih linija.
- Obavezan uslov je obezbjeđenje parking mjesta za svaku novoformiranu stambenu jedinicu (turistički apartman) ili poslovni prostor prema normativu na osnovu tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.
- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.18. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- U površinama pod zelenilom i slobodnim površinama navedenih blokova nije dozvoljena izgradnja novih objekata.



- Prostori planirani za javne namjene ne mogu se koristiti u druge svrhe. Ove površine, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni mogu se privremeno koristiti isključivo kao zelene površine, dječija ili sportska igrališta, bez izgradnje čvrstih objekata.
- Parcele objekata se ne mogu ograđivati.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:

- slobodnostojeci objekti - 7,00 m
- jednostrano uzidani objekti - 10,00 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od bocne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.
- Minimalno odstojanje se racuna od stepenica, konzola, loda i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na cijoj granici je predviđena izgradnja

• Izuzetno za zonu sa postojećim viseporodičnim i visestambenim objektima u otvorenom bloku SV1 (blok 3, UP1) – prilikom dobijanja dozvole za nadogradnju stambene lamele prema datim urbanističko-tehničkim uslovima, nije obavezno pribavljanje saglasnosti etažnih vlasnika svih lamela na urbanističkoj parceli, već samo saglasnosti stanara predmetne lamele koja se nadograđuje.

Uslovi za parkiranje i garaziranje vozila dati su prema sledecem normativu:

- **1,1 PM/stanu ili apartmanu**
- **1 PM/75 m² bruto površ. za adm-posl. delatnosti**
- **1 PM/4 stolice za ugostiteljske delatnosti**
- **1 PM/75 m² ili 1 PM/1 lokal za trgovinske delatnosti**

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta. Gradjevinska linija podzemne etaze mora biti min. 1,5 m udaljena od bocnih granica i 0,0 m prema javnoj saobraćajnici. Površina garazne etaze ne sme biti veća od 75% od pripadajuće površine Urb. parcele. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

Krovovi ovih objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije odnosno oblikovanja. Ukoliko su kosi primjenti krovni pokrivač adekvatan nagibu koji iznosi od 18-23°. Ukoliko su ravni krovni pokrivač definisati kako je predviđeno u uslovima za gradnju.



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

Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova.

Dozvoljena je izgradnja liftova.

Na parceli se ne mogu raditi pomoćni ili privremeni objekti.

U prizemlju ili delu prizemlja mogu se planirati lokali koji ne ugrožavaju okolinu.

Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tacki 5.20. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konacno izgrađeni objekat ne smije da prede maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanisticke parcele.

Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojecih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat. Objekti u nizu moraju biti izradeni prema jedinstvenom projektu za svaki niz, tako da konacno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Proveriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji pre pristupanja izradi potrebne dokumentacije za izdavanje Građ. dozvole. Prilikom projektovanja proračun raditi za IX stepen seizmičkog intenziteta po MSC. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

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.

Tehnickom dokumentacijom predvideti mere zastite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zastite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zastiti i spasavanju (Sl.list CG br. 13/07) i Pravilnikom o merama zastite od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 8/93)

Projektom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite na radu shodno clanu 7 Zakona o zastiti na radu (Sl. List RCG br. 79/04)

Na SITUACIJI terena u Glavnom projektu prikazati Urbanističko rešenje cele UP sa saobraćajnim pristupima do svih objekata kao i pejzažno uređenje prema uslovima iz DUP-a. Na predmetnoj situaciji



-5-

prikazati FAZE izgradnje i obezbediti saglasnost svih učesnika u ovoj UP na ovako prezentovano rešenje.

Uz zahtjev za izdavanje U.T. Uslova dostavljena je ODLUKA o dogradnji predmetnog objekta od strane Skupštine stanara od 24.02.2011 god.

NAPOMENA:

Do podnošenja Zahteva za izdavanje Grad. Dozvole rešiti imovinsko-pravne odnose u delu planirane dogradnje predmetnog objekta br. 4.

Prilozi:

- Kopije Dup-a
 - Urbanistički parametri
 - ODLUKA Skupštine stanara



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