

Crna Gora  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za prostorno  
planiranje i održivi razvoj**  
Broj: 06-01-1305/3  
Budva, 20.05.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LAKIĆEVIĆ VESNE 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 **PODKOŠLJUN**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 26/08 , izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za rekonstrukciju  
post. stambenog objekta (dogradnja i nadogradnja)

**katastarska parcela broj : 1249/2 KO BUDVA (površina k.p. je 578,0 m<sup>2</sup>),**

**blok broj: 7**

**urbanistička parcela broj: 13 (površina UP je 484,0 m<sup>2</sup>)**

**namjena planiranog objekta: SS4-stanovanje srednje gustine-u zoni rekonstr.  
i obnove (objekti veće visine)**

**Index izgrađenosti za urbanističku parcelu: 1,67**

**Index zauzetosti za urbanističku parcelu: 0,42**

**Maximalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 810,0 m<sup>2</sup>**

**Maximalna površina pod objektima: 202,0 m<sup>2</sup>**

**Maximalna spratnost za urbanističku parcelu: P+2+Pk**

**Sastavni deo ovih U.T. Uslova je i tekstualni deo DUP-a koji propisuje način gradnje objekta i uslove priključenja na infrastrukturu.**



Za objekte kod kojih je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sledeće:

- Dozvoljena dogradnja i nadgradnja se mogu izvršiti do nivoa predviđenog urbanističkim pokazateljima za namjenu u okviru koje se urbanistička parcela nalazi (indeksi zauzetosti i izgrađenosti, spratnost, BRGP) prema sljedećoj tabeli:

NAMJENA

(tip izgradnje), indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, max. spratnost

SS4	0,50	2,50	G+P+4
-----	------	------	-------

kao i poštovanje udaljenja od susjednih urbanističkih parcela i objekata), uz 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 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći uslovima definisanu vrijednost.
- **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 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.**
- Dozvoljena je izgradnja liftova.

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.

#### **Horizontalna i vertikalna regulacija**

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m
  - 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 3,0 m.
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,0 m.



-3-

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
  - u zoni sa objektima veće visine (SS4) - 16,50 m ( $G+P+4 = 16,50$  m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
  - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
  - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova.
- Kota prizemlja je:
  - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
  - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše do 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

### **Izgradnja na parceli**

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), računavaju se u ukupnu BRGP, i **u tom slučaju se ukupna planirana spratnost objekta smanjuje za jednu etažu.**
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m<sup>2</sup>.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o.



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

### **Rješavanje mirujućeg saobraćaja**

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normative:

<b>-stan/apatrman</b>	<b>1,1 PM</b>
<b>-ugostiteljski sadržaji</b>	<b>1 PM/4 stolice</b>
<b>-adm. posl. i trgov. sadržaji</b>	<b>1 PM/75 m2 bruto površine</b>

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

### **Ograđivanje**

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanim ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Sastavni deo ovih U.T. uslova su i Tehnički uslovi D.O.O. Vodovod i kanalizacija kao i Agencije za telekomunikacije.

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

### NAPOMENA:

Svi navedeni kapaciteti u U.T. Uslovima dati su na nivou UP i odnose se na objekat u celini. Deo BRGP za rekonstrukciju definiše se nakon sagledavanja površine objekta date Građ. dozvolom. Ukupna BRGP ne može da pređe navedenu u U.T. Uslovima.

**Do izdavanja Građ. dozvole potrebno je izvršiti formiranje Urb. parcele u Direkciji za nekretnine. Deo predmetne kat. parcele ulazi u zahvat planirane kolsko-pešačke saobraćajnice.**



Za sve radove na rekonstrukciji post. objekta potrebna je SAGLASNOST svih učesnika u UP odnosno Saglasnost Skupštine stanara ukoliko objekat ima više od četiri stanara.

Prilozi:

- Kopije Dup-a,
- Urbanistički parametri
- 
- 



Savjetnik Sekretara,  
arh. Slavica KOVAČ dipl. ing.