

Crna Gora  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za prostorno  
planiranje i održivi razvoj**  
Broj: 06-01-16740/2  
Budva, 03.02.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu PAJKOVIĆ MIOMIRA iz Beograda, 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 izgradnju  
stambenog objekta

**investitori: PAJKOVIĆ Miomir i MILISAVLJEVIĆ Milenko**

**katastarska parcela broj :** deo 1702/1 **KO BUDVA** (površ. k.p. je 802,0 m<sup>2</sup>)

**blok broj: 9**

**urbanistička parcela broj: UP 12** (površina UP je 585,0 m<sup>2</sup>)

**namjena planiranih objekata: SV2**-stanovanje veće gustine u zoni sa post.  
objektima na sopstvenoj parceli  
(objekti veće visine)

**Index izgrađenosti za urbanističku parcelu: 1,75**

**Index zauzetosti za urbanističku parcelu: 0,35**

**Maximalna BRGP za urb. parcelu: 1.023,0 m<sup>2</sup>**

**Maximalna površina pod objektom: 205,0 m<sup>2</sup>**

**Maximalna spratnost za urbanističku parcelu: G+P+3+Pk**

Sastavni deo ovih U.T. uslova je i tekstualni deo plana koji propisuje način izgradnje objekata i uslove priključenja na infrastrukturu kao i sve zahteve za ovu namenu stanovanja.

**Sastavni deo ovih U.T. Uslova su i tehnički uslovi JP Vodovod i kanalizacija i Agencije za komunikacije.**

Velicina i oblik gabarita zgrade, u grafickim priložima, data je kao simbol i može 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**
- **1 PM/75 m2 bruto površ. za adm-posl. 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. Povrsina garazne etaze ne sme biti veca od 75% od pripadajuće površine Urb. parcele. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

Kota poda prizemlja je max. 1,2 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena ili 1,5 m sa podrumskom ili suterenskom etažom. Maximalna visina venca za objekte spratnosti G+P+3+Pk je 15,0 m od uredenog terena do gornje ivice krovnog venca. Maximalna visina slemena je 3,5 m od gornje ivice venca do sljemena krova. Visina nadzitka potkrovnog etaže iznosi 1,5 m od kote poda do preloma krovne kosine.

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. 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.

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



### **Horizontalna i vertikalna regulacija**

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.
- . Između regulacione i građevinske linije **ne može** biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte.
- Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.
- Minimalno odstojanje se računa od stepenica, konzola, lođa 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 čijoj granici je predviđena izgradnja.**

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.

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

U obradi fasada koristiti svijetle prigusene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bez, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vrsiti na tradicionalni način. Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kicu, kao što su lazna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.).

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.

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



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

Sastavni deo ovih U.T. Uslova sui tehnički uslovi JP Vodovod i kanalizacija kao i tehnički uslovi Agencije za telekomunikacije.

**NAPOMENA:**

**Urbanistički parametri dati su na nivou cele UP. Do podnošenja Zahteva za Građ. dozvolu formirati Urb. parcelu u Direkciji za nekretnine.**

**Prilozi:**

- Kopije Dup-a
- Urbanistički parametri
- 



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