

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj
Broj:061-061-318/2
Budva, 19.03.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Miroslava Lukovića** 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, 38/13 i 33/14) i **Lokalne studije lokacije Kuljače-Vojnići**, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 09/09 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju sa ciljem nadogradnje postojećeg stambenog objekta i izgradnje novog stambenog objekta

1. LOKACIJA

Blok broj: /

Urbanistička parcela broj: 64 (površina UP je prema tabeli urb. Parametara **P=984,42 m²**), urbanističko tehnički uslovi se izdaju za UP 64 koju čine katastarske parcele:

Katastarske parcele 876, dio 877, dio 875/1 dio 875/3 K.O. Kuljače.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po LSL kako bi se tačno utvrdila površina i podbrojevi katastarskih parcela koje ulaze u obuhvat urbanističke parcele. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKATA

Stanovanje manje gustine. Na urbanističkoj parceli je planirana izgradnja dva stambena objekta. Rekonstrukcija sa ciljem nadogradnje postojećeg stambenog objekta kao i izgradnja drugog stambenog objekta.

3. URBANISTIČKI PARAMETRI

| | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ² | BGRP u m ² | MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ² | INDEKS IZGRADENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST |
|--------------------------------|--|-----------------------|---|------------------------|----------------------|--------------|
| URBANISTIČKA PARCELA 64 | 984,42 | 487,50 | 195,00 | 0,49 | 0,20 | S+P+1 |

4. POSTOJEĆE STANJE NA UP

Prema karti urbanističkih parametara evidentiran je postojeći objekat na urbanističkoj parceli sa površinom od **P=80,74 m²** pod objektom.

Podnosilac zahtjeva za UTU nije dostavio prethodno izdatu građevinsku dozvolu za objekat ili uvjerenje da je objekat izgrađen prije 1966. Godine. Potrebno je da isto dostavi uz projekat odnosno zahtjev za izdavanje građevinske dozvole. Ukoliko ne postoje ranije navedeni dokumenti, investitor može koristiti ove uslove kao za izgradnju novog objekta i eventualno iskoristiti mogućnost rušenja postojećeg uz prethodno izrađeni elaborat o rušenju.

5. OBJAŠNJENJA POJMOVA IZ PLANA

-**Nadzemna etaža** je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uredenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje, koje u selima nije dozvoljeno). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3,0 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu

-**Podzemna etaža** (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena.

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uredenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uredenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uredenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterana se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima.

-**Tavan** je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, sa minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl.

-**Korisna etaža** objekta je etaža kojoj je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uredenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

-**Stambena jedinica** je stan ili turistički apartman.

-**Niski objekat za namjenu stanovanje** je objekat do dvije nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma (ili garaže u suteranu) ili korisne površine u suteranu. Maksimalna spratnost višeg objekta se označava na sljedeći način: Su+P+1 ili Po+P+1.

-**Najmanja** dozvoljena visina gradnja objekata za navedene namjene stanovanja i turizma je P+1.

-**Samostojeći objekat** je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

-**Jednostrano uzidan objekat** je objekat kojem se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

