

## OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-061-385/2

Budva, 23.03.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **ROZGAJA I. BRANKA** 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, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana **DUBOVICA I (izmjene 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 postojećeg stambenog objekta

#### 1. LOKACIJA

**Blok broj: 1**

**Urbanistička parcela broj: 10**, površine 472,0 m<sup>2</sup> koju čini deo k.p. 1765/9 i deo k.p. 1765/8

KO BUDVA

**Djelovi katastarskih parcela: 1765/9 (površina cele k.p. je 535,0 m<sup>2</sup>) i 1765/8 KO BUDVA**  
**Objekat se gradi na delu k.p. 1765/9 KO BUDVA**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcela se sastoji Urbanistička parcela broj UP 10. Elaborat izrađuje ovlašćena Geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopustena su manja odstupanja površine zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. **Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti druge parcele.** Pojas eksproprijacije omogućuje izradu svih neophodnih djelova konstrukcije saobraćajnice (tamponi, rigole, podzidi i dr.), a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vrsice se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

#### 2. NAMJENA OBJEKTA

**(SV3)- Stanovanje veće gustine u zoni sa postojećim objektima na sopstvenoj parceli-srednje visoki objekti**

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (različite kancelarije, službe, biroi, ugostiteljsko-turistički sadržaji), garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1, strana 68 i poglavlje 5.3.5 strana 69)

Kao turistička namjena planom nisu definisane posebne lokacije, već se one uklapaju u pretežnu namjenu na nivou bloka. Turistički kapaciteti u okviru druge pretežne namjene podrazumevaju objekte u kojima se turistima pruža usluga smeštaja sa ishranom.

Na pojedinim lokacijama u okviru druge pretežne namjene mogu se graditi turistički kapaciteti, ukoliko oni ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu koji su definisani u poglavlju 5.1.2.tačka 16 (dozvoljene su delatnosti kod kojih se ne javlja buka i zagađenje okoline).

Normativi i standardi za izgradnju turističkih objekata propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji i





minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata” (Službeni list RCG broj 23/05)

Objekti se svojim gabaritim moraju uklopiti u planiranu izgradnju i za njih važe uslovi koji su definisani za pretežnu namjenu zone u kojoj se urbanistička parcele nalazi, osim uslova za rešavanje mirujućeg saobraćaja gde se primenjuju uslovi iz tačke 5.3.11. (Poglavlje 5.11 strana 86)

### 3. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. 10	472,0	606,0	121,0	1,28	0,26	Su+P+2+Pk
Deo kat.parcela 1765/9 i 1765/8 KO Budva	472,0	606,0	121,0			

Urbanistički parametri su dati na nivou formirane UP. Objekat se gradi na delu k.p. 1765/9.

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

Za postojeće objekte koji **nijesu 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 urbanističkih parametara na nivou urbanisticke parcele. Za objekte kod kojih je dozvoljena dogradnja i nadgradnja vazi 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 postovanje udaljenja od susjednih urbanističkih 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 tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garaziranje vozila.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije precizno uslovima definisanu vrijednost, a visina nazidka potkrovnne etaze može biti najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaze do tačke 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 tačke 5.18 UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmickog rizika.
- Uredjenja površina pod zelenilom i slobodnih površina vršiti prema tački 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.

Dozvoljena je adaptacija postojećih prostora (tavana, vesernica i drugih slicnih prostora) u korisne, stambene ili poslovne površine u okviru postojećih gabarita, na sljedeći način:

Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman, odnosno poslovni prostor obezbijedi parking ili garazno mjesto u sastavu sopstvene urbanisticke parcele, a na osnovu tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garaziranje vozila. Neophodan parking, odnosno garazni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Maksimalna visina nazidka potkrovlja je 1,5 m (računajući od poda potkrovnne etaze do preloma krovne kosine).

Moguće je formirati samo jednu galeriju u okviru potkrovlja i nije dozvoljena izgradnja potkrovlja u više nivoa.

- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

Dozvoljeno je i tekuće održavanje i sanacija, kao i:

- obnova, sanacija i zamjena ostecenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih djelova objekta i krova u zatecenim gabaritima;

