

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj:06-061-531/2  
Budva, 22.04.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **BRAJIĆ Dragana** 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 „**ROZINO I**“, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opšt. propisi br. 01/09 izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta

### 1. LOKACIJA

**Blok broj: 14**

**Urbanistička parcela broj: 19**, površine 315,0 m<sup>2</sup>

**Katastarska parcela: 622/4** (površine 315,0 m<sup>2</sup>) **KO BUDVA**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.3 strana 48)

### 2. NAMJENA OBJEKTA

- **Zona SV1** - stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije spratnosti do G+P+3+Pk

U objektima namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora druge namjene, u prizemlju ili u djelu objekta, koji ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete konfor stanovanja suseda. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje: Stanovanje, strana 34)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti: prodavnice i zanatske radnje, poslovne i kancelarijske delatnosti, ugostiteljski objekti, objekti za smeštaj turista, objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostale društvene delatnosti koje služe potrebama stanovnika područja. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1, strana 40)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u List nepokretnosti i kopiju plana može se konstatovati da na predmetnoj k.p. 622/4 nema izgrađenih objekata.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠNA POD OBJEKTOM u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. 19	315,0	432,0	108,0	1,37	0,34	G+P+2+Pk
kat.parcela 622/4 KO Budva	315,0	432,0	108,0			

**Na UP 19 planiran je 1 (jedan) objekat. Uvidom u plan može se konstatovati da predmetna UP 19 nema kolski prilaz.** Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu





površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0 m.

Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ugovorom ili drugim pravosnažnim dokumentom ima trajno obezbeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. (Tekst. deo DUP-a, poglavlje 5.3.2, strana 47)

- Objekti namjene stanovanje veće i velike gustine mogu biti slobodnostojeći, jednostrano uzidani (dvojni objekti) ili dvostrano uzidani (objekti u nizu). Objekti se mogu formirati linijski, u obliku slova L i slova U ili slično. Nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za ceo niz (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7 strana 55 )
- Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, s tim da konačno izgrađeni objekti, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektima, maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Objekti u nizu moraju biti izgrađeni prema jedinstvenom projektu za svaki niz. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.3 strana 56)
- Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana i garaža (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.5 , strana 49 i Poglavlje 5.8.3., strana 51)
- Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se u suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta i u tom slučaju se ukupna planirana spratnost objekta smanji za jednu etažu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. strana 45).
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i slično). Veličina pomoćnog objekta je maksimalno do 30m<sup>2</sup>. (Poglavlje 5.7.3 strana 56)

## 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SV1 i SV2 Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7 stranee 55-57)

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 4,0m.

### **Građevinska linija (GL)**

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 5.1.2 strana 46). Građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom.

Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.2. strana 55)

**Nije dozvoljeno** građenje između građevinske i regulacione linije.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na max. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.7, strana 50 )

### **Bočna građevinska linija**

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilozima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Odstojanje objekta od bočne granice parcele je:

- Za slobodnostojeće objekte 1,5 – 2,0m
- Za jednostrano uzidane objekte 3,0 – 4,0m prema slobodnom djelu parcele, izuzetno ovo rastojanje može da bude i manje 1,5 – 2,5m ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje do susednog objekta min. 4,0m

### **Zadnja građevinska linija**

