

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 06-061-1141/2  
Budva, 08.07.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **BOŽOVOĆ B. Milana** 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 1 - 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  
izgradnju stambenog objekta

### 1. LOKACIJA

**Blok broj: 2**

**Urbanistička parcela broj: UP 2** (površine 825,0 m<sup>2</sup>)

**Katastarska parcela: deo 1770/2 KO BUDVA** (površina cele k.p. je 896,0 m<sup>2</sup>)

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdio deo predmetne katastarske parcele koji formira Urbanističku parcelu broj 2 u bloku B2.

Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

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 68)

### 2. NAMJENA OBJEKTA

**SV4**-Stanovanje veće gustine u zoni nove izgradnje

Novoplanirani objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili jednostrano uzidani (dvojni objekti).(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.8, strana 78)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

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 smještaja 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 strana 64 (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)

### 3. URBANISTIČKI PARAMETRI

POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	Maximalna SPRATNOST
--	-----------------------	--	------------------------	----------------------	------------------------

URBANISTIČKA PARCELA br. 2 u bloku br. 2	825,0	1.186,0	352,0	1,44	0,29	2G+P+3+Pk
---	-------	---------	-------	------	------	-----------

- Ako je DUP-om planirana izgradnja jednog novog objekta, moguće je na istoj lokaciji izgraditi dva manja objekta i obrnuto, uz uslov da se nesmeju prekoračiti planom definisani urbanistički parametri (str. 69).
- Moguće je objediniti dve urbanističke parcele u jednu urbanističku parcelu, uz obavezan uslov da se ne prekorače planom definisani urbanistički parametri (strana 68)
- Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.2 strana 77)
- Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku celinu u svakoj fazi, a potrebe za parkiranjem rešavati takođe sukcesivno sa izgradnjom (tekst. dio DUP-a poglavlje 5.7.3 strana 77)
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (izgradnja bazena, sportskih terena, staklenika, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaža).
- 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 ulaze u zadata BGRP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se u suterskom prostoru predviđja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1 strana 97).

#### 4. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti može se konstatovati da na k.p. 1770/2 ne postoje objekti.

#### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom djelu DUP-a, poglavlje 5.8.2 Horizontalna i vertikalna regulacija za SV2, SV3 i SV4 (strana 76)

##### 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. Ovo pravilo ne važi za trafostanice.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:
  - slobodnostojeci objekti - 7,00 m
  - jednostrano uzidani objekti - 10,00 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.
- Minimalno odstojanje se racuna od stepenica, konzola, loda 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.
- Maksimalna spratnost objekta:
  - srednje visoki objekti: garaza (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje -G+P+2+Pk, ili garaza (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 3 sprata - G+P+3, odnosno - 4 korisne etaže.
  - objekti veće visine: garaza (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje -G+P+3+Pk, ili garaza (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 4 sprata - G+P+4, odnosno - 5 korisnih etaža.
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
  - objekti veće visine: 15,0 - 16,5 m (G+P+3+Pk = 15,0m, G+P+4 = 16,5m), mjereno od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
  - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaza
  - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaza.

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