

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za prostorno  
planiranje i održivi razvoj  
Broj:06-01-14 14/2  
Budva, 12.08.2016. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Pićan Tamare** iz Budve na osnovu člana 61. i 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13-i 38/13) i Lokalne studije lokacije Komoševina 1, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.18/11, izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele - fazna gradnja**

### 1. LOKACIJA

**Dio Urbanističke parcela broj: 10** , površine 1324 m<sup>2</sup> odnosno dio koji čini:

**Katastarska parcela:2513/2 KO Budva** (površine 402 m)

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo na kom dijelu urbanističke parcele je predmetna katastarska parcela kao i površina koja se izuzima za planiranu kolsku saobraćajnicu. 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 LSL-a, Poglavlje Uslovi za uređenje prostora – uslovi za parceleciju)

### 2. NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje srednje gustine (jednoporodično, jednoporodično stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine, jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, višeporodično stanovanje, vikend stanovanje i slično)

Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena i sportskih terena. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje Opšti UTU)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Prema listu nepokretnosti broj 3625 od 12.06.2015. na katastarskoj parceli 2513/2 K.O. Budva uknjižen je porodični stambeni objekat koj pored ostalih tereta ima i teret “nema dozvolu”. Površina objekta je prema listu nepokretnosti i kopiji plana 132 m<sup>2</sup> u osnovi.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

Parametri su dati za kompletnu urbanističku parcelu 10. Obaveza **projektanta** je da nakon urađene parcelecije po LSL i iskazane površine **Uradi rekalkulaciju parametara sa tačnom kvadraturom katastarske parcele** koja je ušla u obuhvat urbanističke

	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	PREPORUČENA SPRATNOST
<b>URBANISTIČKA PARCELA 10</b>	<b>1324</b>	<b>794</b>	<b>331</b>	<b>0,60</b>	<b>0,25</b>	<b>P+2</b>

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju za dio urbanističke parcele 10. Dozvoljena je fazna izgradnja tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje opšti UTU)

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su fiksni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimalna, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suterskom prostoru predvidja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spretnost je data kao preporučeni parameter koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje Regulaciono rešenje). Spratnost novoprojektovanih objekata može biti manja od spratnosti predviđene u Tabeli UTU iz grafičkog priloga 7., ali ne i veća. (Tekstualni dio LSL-a Poglavlje Opšti UTU)

Moguće je spajanje urbanističkih parcela, u zavisnosti od potreba investitora, u okviru dopuštenih koeficijenata.

## 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje Opšti UTU i Posebni UTU za Stanovanje srednje gustine SS.

### **Građevinska linija**

Definisana u grafičkom prilogu karta br.7, a u tekstualnom delu DUP-a:

Spoljnom građevinskom linijom objekata koja definiše uslove građenja u okviru parcel. Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.

Istureni građevinski elementi ne smeju prelaziti građevinsku liniju.

Građevinska regulacija prema susednim objektima:

- Objekti se mogu graditi do ivice parcele samo uz saglasnost suseda. Na fasadi sa te strane nije dozvoljeno otvaranje otvora.
- Objekti se mogu graditi 100cm od suseda samo uz saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja.
- Objekti se mogu graditi od 100cm do 250cm od suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetom.
- Za udaljenje objekata preko 250cm od suseda nije potreban saglasnost i mogu se otvarati otvori normalnih dimenzija i parapeta.

### **Nivelacija**

Na osnovu geodetskog snimka terena odnosno parcele tačno odredila nivelete objekta u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren.

Visina svih etaža je maksimalno 3,10m

Moguća je izgradnja jedne suterenske etaže za potrebe garaža (parkinga).

### **Krovovi**

Krovovi su kosi ili ravni, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-35°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.

## 6. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili 4 i više etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla. Proračune raditi za IX

