

Crna Gora  
Opština Budva  
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Broj: 06-061- 588/3  
Budva, 23.09.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAKIČEVIĆ DRAGOSLAVA iz Buljarice na osnovu člana 62a 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 Detaljnog urbanističkog plana BULJARICA 1, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.34/16, izdaje:

## Separat URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA za izgradnju objekta/objekata mješovite namjene

### 1. Lokacija

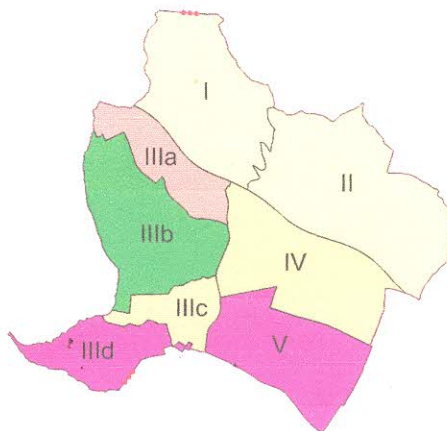
**Urbanistička parcela br. UP IV-16 , koju čini katastarska parcela 418 KO Buljarica 1**

Djelovi katastarske parcele 418 KO Buljarica 1 ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Potrebno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih dijelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji urbanistička parcela. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

U slučaju neslaganja navedenih katastarskih parcela mjerodavan je zvaničan katastar. U slučaju neslaganja geodetskog snimka sa planom mjerodavan je Plan.

### 2. Namjena objekta



Namjena objekata je mješovita i nalaze se u zonama II, IIIc i IV.  
Površina urbanističkih parcela u zoni IV kreće se okvirno od 300 – 5.500m<sup>2</sup>.

Namjena objekata može biti : stanbena, stambeno-poslovni ili turistička.

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 50/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog

dokumenta ("Sl.list CG" br.24/10) i Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14) na urbanističkoj parceli planirana je izgradnja više porodičnog stambenog objekta (stambeni ili stambeno-poslovni) koji sadrži više od 4 stambene jedinice.

U skladu sa Zakonom o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br.61/10 od 22.10.2010.), Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", 31/14 od 24.07.2014.) na urbanističkoj parceli može se planirati i objekat za pružanje usluga smeštaja, ishrana i pića.

Planirana kategorija objekta za pružanje usluga smeštaja, ishrana i pića odrediti će se shodno Pravilniku o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl.list Crne Gore" br.63/11, br.47/12).

### **Prateći sadržaji, pomoćni objekti uz osnovni objekat**

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun BRGP.

### **3. Postojeće stanje**

Predmetna urbanistička parcela je neizgrađena. U listu nepokretnosti broj 482 za KO Buljarica 1, od 12.04.2016.godine, na katastarskoj parceli 418 upisana je voćnjak površine 1378m<sup>2</sup>. Predmetna parcela je upisana u susvojini za po ¼ na Rakićević Jelenu, Miđor Nadu, Adrović Olgu i Čarmak Vijeru. Potrebno je regulisati imovinsko – pravne odnose sa upisanim suvlasnicima kat.parcele 418 KO Buljarica 1.

### **4. Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta**

#### **Zona IV: Objekti na ravnom terenu slobodno stojeći i u nizu**

Broj spratova objekata je 3. Max. broj spratova može biti i 4, ukoliko osnova nije manja od 150m<sup>2</sup> i ne prelazi koeficijent izgrađenosti, odnosno zadatu BRGP. Udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele je 4m.

### **5. Maksimalni dozvoljeni kapacitet objekta**

Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja koja je sastavni dio planske dokumentacije.

