

Crna Gora  
Opština Budva  
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Broj: 06-061-1675/3  
Budva, 27.10.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MILETIĆ KATICE iz Petrovca 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, 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 objekata stambene namjene

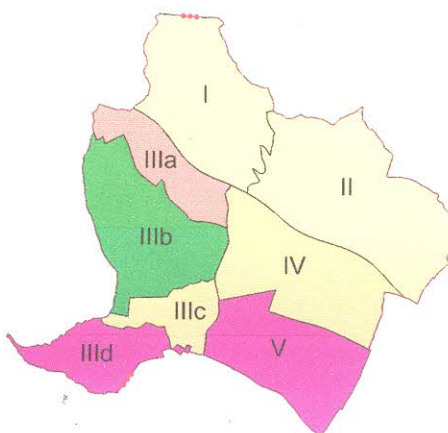
### 1. Lokacija

Urbanistička parcela UP I - 2 koju čine katastarske parcele 18/2 i 18/3 KO Buljarica 1

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP I - 2 čine i djelovi kat.parcele 1381 KO Buljarica 1. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije, kao i na osnovu uvida u kartu parcelacija i regulacija u digitalnom formatu i ACad programu konstatovano je da predmetnu urbanističku parcelu čine samo kp 18/2 i 18/3 KO Buljarica 1.

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

### 2. Namjena objekta



Namjena objekata je stanovanje male gustine i nalaze se u zonama I, II i IIIa.  
Površina urbanističkih parcela u zoni I kreće se okvirno od 250 – 6.500m<sup>2</sup>, u zoni II kreće se okvirno od 250 – 4.500m<sup>2</sup> 290 – 2.200m<sup>2</sup> i u zoni IIIa kreće se okvirno od 500 do 2000m<sup>2</sup>, izuzev postojećih objekata i njihove okućnice.

Vrsta objekta na urbanističkoj parceli je porodično stanovanje sa najviše četiri zasebne stambene jedinice.

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 porodičnog stambenog objekta.

Članom 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata predviđeno je da se utu za primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića mogu izdati ako lokacija namjenjena planskim dokumentom za stanovanje ili poslovnu djelatnost nije privedena namjeni.

Shodno članu 3 tačka 1 Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića su: hoteli, hosteli, pansioni, moteli, vile.... Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata definisana je namjena i sadržaj turističkih objekata.

### **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**

U listu nepokretnosti (prepis) broj 939 za KO Buljarica 1, od 30.09.2016.godine, na katastarskoj parceli 18/2 upisan je pašnjak površine 500m<sup>2</sup> a na kat.parceli 18/3 upisan je pašnjak površine 500m<sup>2</sup>. Na kat.parcelama nema upisanih objekata. Na obe kat.parcele nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

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

Max. broj spratova objekata je 3. Prva stambena etaža je suterenska koja je djelimično ukopana, prema Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14). Max. spratna visina je 3m (od poda do poda).

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

Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu

