

**OPŠTINA BUDVA**

**Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine**

Broj: 06-061-478/3

Budva, 28.11.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Stanojević Bobana** iz **Beograda** 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 Bečići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju stambenog objekta**  
(stari objekat se ruši)

**Katastarska parcela broj:** 98/4, 99, 100, 102, 103/2 i 104 KO Bečići

Ukupna površina gore navedenih katastarskih parcela 1.515m<sup>2</sup>

**Blok broj:** 105D

**Urbanistička parcela broj:** 105.12 ukupne površine 3.841,75m<sup>2</sup>

(sastoji se još od k.p. 108 i dijelova 98/3, 103/1, 107/3 i 109 KO Bečići)

**Namjena planiranog objekta:** stanovanje (SV)

**Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu:** 4.50

**Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu:** 0.60

**Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcel:** 17.287,88m<sup>2</sup>

**Maksimalna ukupna BRGP na dijelu urbanističke parcele:** 6.817,5m<sup>2</sup>

**Maksimalna površina pod objektom za urbanističku parcelu:** 2.310,05m<sup>2</sup>

**Maksimalna površina pod objektom na dijelu urbanističke parcele:** 909m<sup>2</sup>

**Maksimalan broj nadzemnih etaža:** P+7

**Minimalan broj parking mesta:** 1,1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu.

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila.

**Horizontalna i vertikalna regulacija**

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – stanovanje veće gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5. strana 400).

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti susjeda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 stav 3 strana 394)

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

### **Građevinska linija**

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije. Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

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 minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana 394)

### **Bočna građevinska linija**

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije:

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 6m prema slobodnom delu parcele.

**Građevinska linija podzemne etaže:** podzemno građenje može ići do regulacione linije (100% zauzetosti)

### **Kota prizemlja**

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

### **Krovovi**

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat. Poslednja etaža može se koristiti i kao potkrovlje ali bez mogućnosti rešavanja u vidu višespratnih nivoa. Visina nazitka potkrovlja iznosi najviše 1,5m računajući od kote poda potkrovlja do tačke preloma krovne konstrukcije. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5. strana 400).

### **Uslovi za stabilnost terena i objekata**

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

