

**OPŠTINA BUDVA**

**Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine**

Broj:06-061-253/2

Budva, 02.03.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Vrcan Danijela i Vrcan Darko** iz **Tivta** 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 Lokalna studija lokacija "Krstac", usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju turističke vile**

**Katastarska parcela broj:** 1822 i dio 1823 KO Reževići I

**Urbanistička parcela broj:** 44, površine 1.100,90m<sup>2</sup>

**Namjena planiranog objekta:** turizam-vila

**Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu:** 0.46

**Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu:** 0.15

**Maksimalna površina pod objektom za urbanističku parcelu:** 170m<sup>2</sup>

**Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu:** 510m<sup>2</sup>

**Maksimalan broj nadzemnih etaža za urbanističku parcelu:** P+2

**Minimalan broj parking mesta za urbanističku parcelu:** 1,5 PM/stanu-apartman.

**Potreban broj parking mijesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele.**

<b>Namjena</b>	<b>Potreban broj PM, odnosno GM</b>
<b>VILE</b>	<b>1,5 PM/stanu 100m<sup>2</sup></b>
<b>APARTMANI</b>	<b>1,5 PM/apartmanu 60m<sup>2</sup></b>
<b>UGOSTITELJSKI SADRŽAJI</b>	<b>1 PM/4 stolice</b>
<b>TRGOVINSKI SADRŽAJI</b>	<b>1 PM/75 m<sup>2</sup> bruto površine</b>
<b>OSTALI SADRŽAJI</b>	<b>prema analizi planera - projektanta</b>

- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:
  - ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
  - ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (strana 21, 22)

- **Bazen i terase na terenu** ne ulaze u izgrađenost parcele. (strana 22)
- Bazeni i terase na terenu **ne ulaze** u obračun BRGP objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta. Maksimalni dopušteni indeks zauzetosti podzemnih garaža iznosi 1.00 (100%). (strana 32)
- Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanistiškim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije.(strana 22)
- Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekta može biti S+P+1, **gdje je suteran površine pola ili dvije trećine prizemne etaže.**
- Ako postoji denivelacija kote prizemlja i nivoa saobraćajnice min. 2,80 moguća je izgradnja poslovnog prostora uz saobraćajnicu sa obaveznim trotoarom ili prostorom za terasu.
- **Ukupna izgrađena korisna površina stambenog i pomoćnog prostora ne može biti veća od 20%.** Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja parking mjesta po normativima. (strana 25)

### **Horizontalna i vertikalna regulacija**

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: 15. UTU uslovi za izgradnju objekata manje gustine - Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio LSL-a strana 24, 25 i 32)

#### **Građevinska linija (GL)**

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju.(tekstualni dio LSL-a, Poglavlje 8.1, strana 23)

**Nije dozvoljeno** građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 23)

#### **Bočna i zadnja građevinska linija**

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima. Odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,0m.

**Postavljanje novoplaniranih objekata** na granicu susjedne parcele, uz saglasnost susjeda, definiše se na sljedeći način:

-Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične unovoprojektovanim objektima.

-Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

-Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi-samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 23)

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu). Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

