

OPŠTINA BUDVA  
**Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine**  
Broj: 06-061-319/2  
Budva, 15.03.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **REDKO VIKTORA** iz Velike Britanije, 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 **Lokalne studije lokacije „BLIZIKUĆE“**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 21/14 i 23/14 izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju stambenih objekata** (postojeći objekat se ruši)

### 1. LOKACIJA

**Urbanistička parcela broj: UP 98** (površina je 1.102,73 m<sup>2</sup>) koju čini deo k.p. 76 KO

REŽEVIĆI I

**Katastarska parcela: 76 KO REŽEVIĆI I** (površina cele k.p. je 1.108,0 m<sup>2</sup>)

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojeg djela katastarske parcele br. 76 se sastoji Urbanistička parcela broj UP 98. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažuriranog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurirano katastarsko stanje. (strana 33)

### 2. NAMJENA OBJEKATA

**SMG** – stanovanje manje gustine

Ovaj tip izgradnje obuhvataju stambeni objekti, samostojeći i u nizu za jednoporodično stanovanje ili najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak-str.21)

Nisu dozvoljene namjene i aktivnosti čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Riječ je o diskotekama, kapacitetima za izletnike, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Zabranjene su uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Nije dozvoljena izgradnja staklenika jer oni mijenjaju i ne uklapaju se u ovaj predio. Ne smiju se graditi objekti za smještaj sezonske radne snage. (strana 21)

Turizam se na području LSL u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za hotele i apart-hotele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za planiranu pretežnu namjenu.

Objekte namjenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim aktima koji regulišu ovu djelatnost.(strana 20)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti i kopiju plana na predmetnoj k.p. evidentiran je stambeni objekat gabarita 93,0 m<sup>2</sup> spratnosti P i garaža gabarita 22,0 m<sup>2</sup> spratnosti P.

#### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA UP 98	1.102,73	550,0	127,0	0,50	0,20	S+P+1
Deo kat. parcele 76 KO REŽEVIĆI I	1.102,73	550,0	127,0			

- **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. (str.22)
- Max. broj spratova objekta je 3 etaža. S+P+1 od čega je stambeni dio suterena ½ prizemlja ili dvije trećine prizemne etaže. (strana 33)
- Ako je veći nagib terena dozvoljava se izgradnja djelimičnih suterena. (strana 25)
- Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu. (str.22) Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele. (strana 33)
- Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici tamo gdje je to moguće. Garažni prostor **ne ulazi u** BRGP objekta. (strana 33)
- Dozvoljena je fazona izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (strana 25)
- Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekta za koje urbanistiškim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije.

#### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA - (OPŠTI USLOVI)

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana (tekstualni dio LSL-a strana 33).

##### Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja krajnju liniju do koje je dozvoljeno građenje.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90 m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90 m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta. (strana 22)

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2 m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju. (strana 23)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 24)

##### Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,50 m, izuzetno samo u specijalnim netipičnim slučajevima ovo rastojanje može biti i 1,0 m. Za jednostrano uzidane objekte 5,0 m prema slobodnom djelu parcele.

##### Zadnja građevinska linija

Zadnja građevinska linija određena je u grafičkim priložima, i predstavlja liniju do koje se

