

Crna Gora

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj: 06 - 061- 418/3

Budva, 16.05.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu PERKOVIĆ ALEKSANDRA iz Budve 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 Donji Pobori, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.10/13 izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta

### 1. LOKACIJA

**Urbanistička parcela broj: UP86**, koju čine

**Djelovi katastarskih parcela 1072/2, 1076 i 1078 KO Pobori**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcele broj UP86. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

### 2. NAMJENA OBJEKTA

S – stanovanje

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita objekta u grafičkim priložima nije data kao markica i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: -građevinske linije, - maksimalna spratnost,

Maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, -maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli, -kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi. (strana 19),

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i: prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravlje i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.(strana 14)

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednoporodični, višeporodični i višestambeni objekti:

- Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.

- Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 4 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima I dnevni boravak).

- Pod **višeoporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 15)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (strana 17)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Prednetna urbanistička parcela je neizgrađena.

### 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 IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA UP86	1564,98	525	210	0,13	0,34	S+P+1

- **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 računa u ukupnu BRGP. (str.16)
- 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 17)
- Dozvoljena je fazna 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 19)
- Grafička obrada novoprojektovanih objekata ne znači veličinu objekta. Ona određuje regulaciju i građevinsku liniju na terenu. Ne može se mjeriti predviđeni objekat, već se treba izračunati na osnovu veličine urb. parcele 20% kako je predviđeno programskim zadatkom.
- Objekti svojom visinom ne smiju prelaziti krošnje srednjeg drveća što podrazumjeva objekte spratnosti P+1, S+P+1, koji zajedno sa krovom ne prelaze cca 7,50m.
- Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekta može biti S+P+1.
- Ako postoji denivelacija kota prizemlja i nivoa saobraćajnice min. 2,80 moguća je izgradnja poslovnog prostora uz saobraćajnicu sa obaveznim trotoarom ili prostorom za terasu. (strana 20)

### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana.

**Građevinska linija (GL)**

