

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 06-061-673/3  
Budva, 27.05.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **STANIĆ M. Ranka** iz Podgorice, 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 **PRŽNO-KAMENОВО ( dio ŠIPKOV KRŠ) - izmjene i dopune**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/14 izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta (VILA 4\*)

### 1. LOKACIJA

**Blok broj: B (oznaka V 02)**

**Urbanistička parcela broj: UP 13 , površine 896,0 m<sup>2</sup>**

**Katastarske parcele: deo 484/3 (površina cele k.p. je 1.222,0 m<sup>2</sup>), KO SVETI STEFAN**

**Kota (relativna) prizemlja: + 19,90 mnv**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojeg djela katastarske parcele br. 484/3 se sastoji Urbanistička parcela broj 13. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

### 2. NAMJENA OBJEKTA

**Vila 4\* - turistička vila**

Planirane su u okviru urbanističkog bloka A, u zoni prema urbanističkom bloku B. Vile se nalaze u zaleđu Parka, a odlikuje ih slobodnija forma u odnosu na ambijentalne vile, sa uglavnom kosim, jednovodnim krovovima. Sve vile su planirane sa bazenima i velikim krovnim terasama.

Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. (Službeni list RCG, broj 63 iz 2011g. i broj 47 iz 2012g). Planom se predviđa mogućnost fazne izgradnje kapaciteta u turističkim naseljima, i na urbanističkim parcelama (strana 38).

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u list nepokretnosti može se konstatovati da na kat. parceli 484/3, koja je u zahvatu UP 13 ne postoji izgrađenih objekata.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
--	-----------------------	---	------------------------	-------------------	-----------



URBANISTIČKA PARCELA br. 13	896,0	290,0 bez podruma	186,0	0,30	0,20	S+P
-----------------------------	-------	-------------------------	-------	------	------	-----

### Planiran je jedan objekat.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta.

Nivelaciju terena urbanističkih parcela rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema saobraćajnim i pješačkim površinama ili putem kišnih kanala (rigola) i njima najkraćim putem u vodotok Vrlješticu. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi i u zelene površine. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

**Nadzemna etaža** je bilo koja etaža objekta (na i iznad **konačno nivelisanog i uređenog terena**), uključujući prizemlje, spratove i potkrovlje.

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod **konačno uređenog i nivelisanog terena**.

Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila, garaža može biti i više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne smije biti manja od 2,20 m.

**Suteren** je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren.

**Korisna etaža** objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke **konačno uređenog i nivelisanog terena** neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzitka najviše 1,50 m.

Svijetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,60 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, etažno grijanje i sl.

**Samostojeći objekat** je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

**Pomoćni objekat** je cistjerna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1,0 m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta (strana 42).

## 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

**Građevinska linija objekta definisana je u planu parcelacije i regulacije i određena koordinatnim tačkama.**

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore.

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 2,0 m

Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji

Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

