

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I**  
**ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**  
Broj: 06-061-1821/2  
Budva, 21.06.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Mezentsev Sergey-a** iz Bugarske 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 Perazića do, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/11 izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju 2 turističke vile**

### 1. LOKACIJA

**Urbanistička parcela broj: 28, površine 1107,98 m<sup>2</sup> koju čini**

**Katastarska parcela 2851/12 i 2851/13 (površine 1108,0 m<sup>2</sup>) KO Reževići 1**

### 2. NAMJENA OBJEKATA – Turističke vile

U objektima namijenjenim stanovanju - vile, dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu obavljati su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl., a prema propisima za obavljanje svake od ovih djelatnosti.

Posebnim oblikovanjem i aktiviranjem najmanje jedne (prizemne) etaže u komercijalne svrhe, dopunjava se sistem komercijalnih i poslovnih sadržaja. (Poglavlje 4.3. strana 19)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Prema dostavljenoj dokumentaciji listovima nepokretnosti i kopiji plana, na urbanističkoj parceli nema izgrađenih objekata

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

Broj objekata	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST	
URBANISTIČKA PARCELA 28	2	1.107,93	1020,0	340,0	0,30	0,90	3

- 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. (tekstualni dio DUP-a, strana 26)



- Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila) Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu. (tekstualni dio DUP-a, strana 22)
- Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekta, za koje ovim urbanistiškim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata. (strana 23)
- Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana i garaža. (strana 24)
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m, a najveća 40% od površine parcele, za vile, za apartmanske objekte 60% i za hotele 49%. (strana 25)  
Kod velikih nagiba može se javiti i više suterenskih etaža, ali sljeme krova u nagibu ili ravni krov ne može biti višoj od kote postojećeg magistralnog puta. Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova. (strana 26) –  
Fasade finalno obrađene malterom i kamenom, min.50% kamene autohtonog kamena.  
Spoljna fasadna stolarija sa griljama ili škurama.  
Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – podzidane i mogu ići samo jednu etažu, obrađene kamenom.  
U zoni turističkih objekata ići na maksimalni broj podzemnih garaža.  
Max. broj spratova objekta je 3 nadzemne etaže uključujući i suteran.  
Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda).

## 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.5 strana 25)

### **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. (tekstualni dio DUP-a strana 22)

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 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

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

### **Bočna građevinska linija**

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 5,0m prema slobodnom delu parcele.

### **Zadnja građevinska linija**

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m

### **Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 4,0m.**

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele, je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je planirana izgradnja, i definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim 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 metara.

