

**OPŠTINA BUDVA**

**Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine**

Broj:06-061-1405/2

Budva, 12.08.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Shkvarko Aleksander i Korolev Andrey iz Ruske federacije** 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 "Seoce", usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 29/12, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**rekonstrukciju apartmanskog objekta**  
faza II

**Katastarska parcela broj:** 356 KO Prijevor I

**Blok broj:** 6

**Urbanistička parcela broj:** 6.14, ukupne površine 1.113,84 m<sup>2</sup>

(sastoji se još od k.p. 355/2 KO Prijevor I)

**Namjena planiranog objekta:** komercionalni sadržaji sa stanovanjem

**Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu:** 2.50

**Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu:** 0.60

**Maksimalna površina pod objektima za urbanističku parcelu:** 668,30 m<sup>2</sup>

**Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu:** 2.784,60 m<sup>2</sup>

**Maksimalna površina pod objektima na dijelu urbanističke parcele:** 189,6m<sup>2</sup>

**Maksimalna ukupna BRGP na dijelu urbanističke parcele:** 790m<sup>2</sup>

**Maksimalan broj nadzemnih etaža za urbanističku parcelu:** P+4

**Minimalan broj parking mesta za urbanističku parcelu:** 1,1 PM. Potreban broj parking mijesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

**Horizontalna i vertikalna regulacija**

**Građevinska linija**

Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

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 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 5.3, strana 103).

#### **Bočna građevinska linija**

Objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.

Objekti mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija

Objekti mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima

Udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

#### **Zadnja građevinska linija**

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:

Odstojanje do 2.00m, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima. Odstojanje do 4.00m, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima. Za udaljenja veća od 4m nije potrebna saglasnost susjeda.

#### **Kota prizemlja**

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

#### **Krovovi**

Mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 5.9, strana 116,117)

#### **Uslovi za stabilnost terena i objekata**

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). **Odobrenje** za izradu geoloških istraživanja i **saglasnost** na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, **izdaje Ministarstvo ekonomije**.

