

Crna Gora

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj: 06-061-1615/2

Budva, 12.09.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **KALOŠTRO M. SIMA** iz Budve, na osnovu člana 60 i 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 34/11, 40/10, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i **Lokalne studije lokacije Stambeno-turistička zona niske gustine RIJEKA REŽEVIĆI**, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 34/09 izdaje:

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

### 1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: **UP 24**, površine 588,0 m<sup>2</sup>

Katastarske parcele: **1178**, **1179** i deo **1180 KO REŽEVIĆI I**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje (tekstualni deo LSL, poglavlje 4.3 strana 63).

Neophodno je uraditi **Elaborat parcelacije po LSL-u** kako bi se tačno utvrdilo iz kojeg djela katastarske parcele br. 1180 se sastoji Urbanistička parcela broj UP 24. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija. Deo k.p. 1180 ulazi u zahvat planirane kolsko-pješačke saobraćajnice.

### 2. NAMJENA OBJEKTA

**Porodično stanovanje** – predlaže se kao jedini tip što ne isključuje mogućnost da se u starim velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti nađe i veći broj stanova. Data je mogućnost individualnog stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima uz dodatak odgovarajućeg smeštajnog kapaciteta (apartmana, soba). (tekstualni dio LSL poglavlje 3.1.1 strana 54)

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.1 strana 63)

### 3. POSTOJEĆE STANJE

Uvidom u list nepokretnosti konstatovano je da na predmetnim kat. parcelama nema izgrađenih objekata.

### 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 24 k.p. 1178, 1179 i deo 1180 KO Reževići I	588,0	265,0	88,0	0,45	0,15	S+P+1

Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske etaže i njihova površina ne ulazi u ukupnu BRGP /bruto građevinsku površinu/ ukoliko se koriste kao garaže, podrum ili instalacione etaže. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.2 strana 63)

## 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovu grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE. Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.2 strana 63)

Nova kuća može da bude postavljen na različite načine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne kuće, ili javne površine, javne objekte, infrastrukture ili sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove kuće poštuju pravila koja se sreću u tradicionalnoj arhitekturi, koja su se kristalisala kroz vrijeme i kojima su dodata i neka nova.

Voda sa krova nove kuće ne smije da lije u susjedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstevno dvorište.

Vidik iz susjedne kuće koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susjedne kuće na glavni vizuelni motiv – more.

Prozori nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susjedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

**Regulaciona linija** u ovom projektu je definisana u odnosu na saobraćajnice ili granicu katastarske parcele a koordinate su prikazane u grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE.

**Građevinska linija** u odnosu na regulacionu liniju je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. Između građevinske i regulacione linije ne može biti stalnih, pomoćnih i privremenih objekata a koordinate su prikazane u grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE.

**Visinske regulacije** definisane su označenom spratnošću (Grafički prilog: SPRATNOST OBJEKATA) na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 2,6 m za stambeni objekat, odnosno 4,2 m za objekte centralnih funkcija.

### **Okvirna visinska kota prizemlja: 62,00 mNV**

**Podzemne etaže** mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže (tekstualni dio LSL-a strana 64). Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje. Omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju

**Krovovi** su jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crepom M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kod grupacije objekata vidnih samo sa mora i hotela moguća je primjena ravnih krovova. Početna visina potkrovne etaže je 1,80 m. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 strana 65)

