

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM**  
**I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**  
Broj: 06-061-1899/2  
Budva, 16.11.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Jančić Tatjane** iz Beograda 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, 33/14) i Lokalne studije lokacije Podostrog, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12, izdaje:

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

### **1.LOKACIJA**

**Blok broj: /**

**Urbanistička parcela broj: 285**, površine 484,0 m<sup>2</sup> koju čini

**Katastarska parcela 1388 KO Maine** površine 538,0 m<sup>2</sup>

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdila razlika između površine urbanističke i katastarske parcele. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

### **2.NAMJENA OBJEKTA**

stambeno-rezidencijalni objekti - tip vila

Izgradnja nove kuće, tipa 2, je u tradicionalnom maniru unutar tradicionalnog seoskog tkiva. Reč je o novoj izgradnji na nekima od parcela unutar seoskog tkiva, između postojećih kuća, tako da novi objekat ne ugrožava ni susede, ni vizure, niti celovitost ambijenta. (strana 4)

Iz ovog područja treba isključiti kolektivne vidove stanovanja, kolektivne stambene zgrade ili bilo koje stambene forme koje su po svojoj morfologiji gradskog karaktera.(strana 7)

Posebno treba napomenuti da se ne smeju graditi apartmani u višespratnim objektima, već samo u objektima tipa bungalova, gde svaki apartman ima prizemlje i funkcionalni deo parcele. (strana 5)

Na liniji prihvatljivih sadržaja su pojedinačni i specifični ugostiteljski objekat skromnog kapaciteta, umetnički i zanatsko-umetnički atelje ili studio, zbirka lokalnih etnografski vrednih predmeta, otvoreni teren za male sportove, tenis, košarku, odbojku i sl., seoska bakalnica, prodavnica suvenira i lokalnih predmeta, znači sve ono što je u stanju da se uklopi u osetljivo graditeljsko i hortikulturno nasleđe. (str. 8)

Iz sadržaja sela treba isključiti kapacitete čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Reč je o diskotekama, kapacitetima za turiste - izlete, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Takođe treba isključiti i izgradnju bazena sa protočnom vodom iz razloga što skromni seoki vodovodi, tamo gde ih ima, nisu u stanju da obezbede dovoljne količine. U selima ne treba graditi uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Takođe ne treba razvijati ni smeštajne kapacitete za sezonsku radnu snagu. Iz poljoprivrednog sadržaja sela treba isključiti štale, obore, staje i sl. objekte za držanje stoke, koji treba svoje mesto da nađu u odgovarajućim farmama u ataru. Takođe treba isključiti podizanje staklenika koji menjaju izgled predela.(strana 10,11)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Prema dostavljenom listu nepokretnosti broj 1173 za KO Maine kao i kopiji plana na katastarskoj parcel 1388 nema postojećih objekata

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADENOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. 285	484	96,80	290,40	0,20	0,6	3

- **Maksimalna spratnost objekta Su+P+1 odnosno tri vidne etaže.**
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.3 za objekte u nizu
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.9 za objekte u nizu
- Indeksi zauzetosti i izgrađenosti važe za parcele veće od 200m<sup>2</sup>. Na manjim parcelama moguća je izgrađenost i do 100% a u cilju formiranja tradicionalnog niza ili grozda. (strana 83)

### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

**Glavni kubus kuće** mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumeva da glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slučaju da iz bilo kog razloga nije moguće da se ovo usklađivanje izvrši, spratna visina treba da bude 2,4m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 delova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na području Paštrovića dosad nisu korišćeni. Ugaone lođe, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nisu dozvoljeni.

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumeva dodati deo čija je visina najviše dve etaže, a u osnovi najviše polovina površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa. Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike. Velična osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumeva da je u nivou prve međukonstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nastrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se izpred njih nalazi terasa sa lozom. (strana 28)

#### Postavljanje novoplaniranih objekata na parcelu

definiše se na sljedeći način:

- Minimalna udaljenost objekta od granice susedne parcele ili javne površine je 1.5m. Objekti se mogu postavljati i na granicu parcele uz prethodnu saglasnost suseda ili u slučajevima kada se formiraju nizovi. (strana 85)
- Vidik iz susedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne sme da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti

