

Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 06-061-2316/2

Budva, 12.12.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "ALLAMONT" d.o.o. iz Budve na osnovu člana 62 i 62a 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 Šipkov Krš, 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 – vile 4\*

### LOKACIJA

**Blok: B**

**Urbanistička parcela broj: 13**, koju u cijelosti čini

**Dio katastarske parcele 484/3 KO Sveti Stefan**

Dio katastarske parcele 484/3 KO Sv. Stefan ulazi u trasu kolsko-pješačke saobraćajnice i zelene površine po DUP -u.

Neophodno je uraditi **Elaborat parcelecije po LSL-u**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

### NAMJENA OBJEKTA

T2 – turizam, vile

### 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 13	896	290	186	0.3	0.2	S+P

- 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.(strana 44)
- **Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni prostora na način na koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. Objekti svojom površinom mogu da zauzimaju najviše do 1/5 parcele a**

**visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, štop podrazumeva objekte spratnosti S+P i P+1 koji zajedno sa krovom ne prelaze visinu od oko 7,50m.** Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (tekstualni dio strana 9)

- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BRGP se ne uračunava površina: podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehničke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena. (str.43)
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP. **Pomoćni objekat** je cistijerna 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 i 44)

## HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: **4.4 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA** (tekstualni dio DUP-a, knjiga 1, od strane 41) i URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI, Smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju (tekstualni dio DUP-a, knjiga 2).

**Građevinska linija (GL)** se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju **na, iznad i ispod površine zemlje**, do koje je dozvoljeno građenje. Za podzemne etaže se može definisati i **građevinska linija ispod zemlje (GL0)**. **Građevinska linija na zemlji (GL1)** je linija koja defonise granicu do koje je moguće planirati (graditi) nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. **Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL)**. (strana 43)

### Postavljanje novoplaniranih objekata

Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m.

Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.

Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane, ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori. (strana 44 i 45)

**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 1.00m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren. (strana 42)

