

Crna Gora  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za prostorno  
planiranje i održivi razvoj**  
Broj: 06-01-696/2  
Budva, 28.02.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu IVA KALOŠTROVIĆA iz Petrovca, 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 i 39/13) i LSL Stambeno-turističke zone niske gustine „RIJEKA REŽEVIĆI“, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 07/09 , izdaje:

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

**investitor: KALOŠTROVIĆ Ivo**

**katastarska parcela broj : 1416 KO REŽEVIĆI I (površina k.p. je 466,0 m<sup>2</sup>)**

**urbanistička parcela broj: UP 48 (površina UP je 469,0 m<sup>2</sup>)**

**namjena planiranog objekta: stambena**

**Index izgrađenosti za urbanističku parcelu: 0,45**

**Index zauzetosti za urbanističku parcelu: 0,15**

**Maximalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu: 399,0 m<sup>2</sup>**

**Maximalna površina pod objektom: 70,0 m<sup>2</sup>**

**Maximalna spratnost za urbanističku parcelu: S+P+1 (S ukopan sa tri strane)**

**Okvirna visina kote prizemlja za ovaj objekat je: 54,80 mNV**

**NAPOMENA:**

Sastavni deo ovih U.T. Uslova je i tekstualni deo plana koji reguliše način izgradnje i uslove priključaka na infrastrukturu.

### **Regulacija i nivelacija:**

Za objekte sa suterenskim i podrumskim etažama kota prizemlja može biti max. 1,20 m iznad konačno uređenog i nivelisanog terena ili 0,60 m za objekte bez podruma. 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.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Prije izrade tehničke dokumentacije obavezno je provjeriti stabilnost objekata sa dokazom konstruktivne i seizmičke stabilnosti objekta.

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama a prema normativu:

#### **- apartman - 1.1 parking mjesto / apartmanu**

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Podzemne etaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. 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 18-23o sa pokrivačem od "ceramide" ili "mediteran" crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta.

Fasade - kamene ili malterisane sa min 50% fasade obrađene prirodnim, autohtonim kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke, za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griljama" ili "škurama", **isključuje se** mogućnost g rađenja balkona iznad prizemlja, sem lođe koja ne izlazi iz ravni fasade više nego oluk ( 30 cm );

Spoljne stepenice uz objekta treba da budu pune-podzidane;

Poželjne su pergole "tremovi" ;

Ograde i podzide raditi od kamena;

Ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa ili inox-a a nikako balustrade;





### **Izrada nove kuće u tradicionalnom maniru**

Ovdje se daju pravila za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru starog seoskog tkiva. U ovoj zoni i nova kuća treba da bude u stilu paštrovskih kuća. Pod ovim se ne podrazumijeva doslovna arhitektonsko građevinska imitacija paštrovske kuće, već se podrazumijeva pridržavanje određenih stilskih odlika koje

se kombinuju sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i hortikulturnim rešenjuma.

### **Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom:**

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom vrši se na tim parcelama, a ne na javnim površinama sela. Treba računati da jedno vozilo treba da bude predviđeno za 100 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine kuće. Nije dozvoljeno prebacivanje viška vozila na javne površine sela.

### **Prozori nove kuće ka susjedu:**

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.

### **Minimalni bočni prilaz za kola:**

Minimalni bočni prilaz za kola je širine 2,5 m. U slučaju podizanja pune ograde ka susjedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obračunati prilikom određivanja širine prolaza, odnosno bočne udaljenosti kuće od parcelacione linije.

### **Građevinska stabilnost susjedne kuće:**

Građevinska stabilnost susjedne kuće ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće. Ukoliko je za izgradnju nove kuće potrebno denivelisanje terena, zasijecanje i sl. a u neposrednoj blizini susjedne kuće, neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti određene zaštitne radove, potporne zidove i sl. kako bi se stabilnost susjeda obezbijedila.

### **Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća:**

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća. Ovim se ne podrazumijeva doslovna imitacija paštrovske kuće, već pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenih tehničkim zahtjevima.

### **Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena:**

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumijeva da teren ne smije da bude zasijecan više od 2 m visine, a ukoliko





to nije dovoljno za rješavanje nivelacije kuće potrebno je primijeniti denivelaciju osnove.

**Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću:**

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

**Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan:**

Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da pređe 3 m. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primjena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.

**Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter:**

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi u kombinaciji kamena i maltera.

**Usjecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće nije dozvoljeno:**

Usjecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuće, ili i za prolaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

**Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo:**

Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo. Pod tim se podrazumijeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.



-5-

Projektom dokumentacijom je potrebno predvideti propisane mere zaštite od požara i mere zaštite na radu.

Sastavni deo ovih U.T. Uslova su Tehnički uslovi J.P. Vodovod i kanalizacija i Agencije za telekomunikacije.

Prilozi:

- Kopije LSL-e
- Urbanistički parametri



**Savjetnik Sekretara,  
arh. Slavica Kovač dipl. ing.**