

Crna Gora  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za prostorno  
planiranje i održivi razvoj**  
Broj: 06-01-4528/2  
Budva, 30.04.2014 godine

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAĐENOVIĆ VIDA sa Svetog Stefana, na osnovu člana 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 39/13) i LSL „TUDOROVIĆI“, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09 , izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju  
stambenog objekta (izvedena izgradnja)

**Investitor: ZIBERI RUŽA**

**katastarska parcela broj : 2343/1 KO TUDOROVIĆI (površina k.p. je  
395,0 m2)**

**urbanistička parcela broj: T 66 ( površina UP je 459,35 m2)**

**namjena planiranog objekta: SM-stanovanje manje gustine (1 post. obj.)**

**Index izgrađenosti za urbanističku parcelu: 0,90**

**Index zauzetosti za urbanističku parcelu: 0,30**

**BRGP za celu Urb. parcelu: 450,0 m2**

**Maximalna površina pod objektom: 150,0 m2**

**Maximalna spratnost za urbanističku parcelu: S+P+1 (postojeća)**

**U LSL je naznačen gabarit postojećeg objekta.**

Sastavni deo ovih U.T. Uslova je i tekstualni deo LSL dat u prilogu koji propisuje način izgradnje objekata i uslove priključenja na planiranu infrastrukturu.



### **Uslovi za izgradnju objekata-stanovanje manje gustine**

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima nije data kao markica i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije,
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

### **. Horizontalna i vertikalna regulacija**

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti - 2,5m
  - jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su+P+1 odnosno – tri korisne etaže. U suteranu može biti stambeni prostor, ili podrum ili smjestiti garaže.
  - Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
  - Kota prizemlja je:

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 dijela objekta.

### **. Izgradnja na parceli**

1. Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
2. Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
3. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).
4. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
5. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
6. Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m<sup>2</sup>.
7. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
8. Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Naknadni zahtjev za postavljanje sunčevih kolektora realizuje se novom Građ. Dozvolom u smislu rekonstrukcije instalacija objekta.
9. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dati u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
10. Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Studiom. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.
11. Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima.
12. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i poslovne delatnosti koje ne ugrožavaju osnovnu funkciju. Na Urb. parcelama namenjenim stanovanju

dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu) koji ne ulazi u BRGP.

Potreban broj parking mesta obezbediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u objektu ili van njega po normativu od **1,5 PM/stan ili turistički apartman.**

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,90 m ili transparentnom ogradom do visine od 1,50 m.

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovoga kraja, štokovani kamen za okvire prozora, drvo za drvenariju i pergole. Nije dozvoljena potkrovnna etaža. Suteran se smatra korisnom etažom koja je delom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

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

Sastavni deo ovih U.T. Uslova su i tehnički uslovi JP Vodovod i kanalizacija i Agencije za telekomunikacije.

NAPOMENA:

**Do podnošenja Zahteva za izdavanje Grad. dozvole i dostavljanja Glavnog projekta izvršiti formiranje Urbanističke parcele u Direkciji za nekretnine. Svi parametri u ovim .T. Uslovima dati su na nivou UP po LSL "Tudorovići".**

**S obzirom na položaj izgrađenog objekta na terenu potrebno je obezbediti saglasnost vlasnika UP T 68 i T67 za lokaciju izgrađenog objekta (na granici je njihovih UP).**

Prilozi:

- Kopije Dup-a
- Urb. parametri



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