

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-061-296/2

Budva, 16.03.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOO BOLTON MANAGEMENT MONTENEGRO iz Budve, koje zastupa Simović Mirela 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 38/13) i Lokalne studije lokacije Vrba 2, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.39/10 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju stambeno turističkog objekta – ekskluzivna vila**

1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: 1 , koju čine

Katastarske parcele 1663 i dio 1664 KO Tudorovići

Djelovi katastarskih parcela 1663 KO Tudorovići ulaze u trasu saobraćajnice po LSL-u.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcele broj 1. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA – stambeno turistička

U skupu ove namjene dopuštena je izgradnja stambeno turističkog naselja, ekskluzivnih vila i manjih objekata u njihovom sklopu za sportske i rekreativne svrhe. (strana 17, poglavlje 7.2.)

Vila predstavlja jednu smeštajnu jedinicu. (strana 23).

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. (strana 20)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Rješenjem broj 06-U-50/23 od 08.03.2011.godine, BOLTON MANAGEMENT, MONTENEGRO DOO iz Budve, odobrava se izgradnja stambeno-turističkog objekta bruto građevinske površine 1273,20m² i površine pomoćnih i tehničkih prostorija koje se ne mogu prenamjeniti 262,07m² na kat.parcelama 1663 i 1664 KO Tudorovići. Spratnost objekta je S+P+1

Dio postojećeg objekata se ruši i rekonstruiše u cilju objezbeđenja zakonom propisane sigurnosti i stabilnosti objekta. (na osnovu Revizije Glavnog projekta sanacije konstrukcije, broj RBMM-31-201501 od januara 2015.godine, ARHINET DOO iz Budve)

Investitor je u obavezi da shodno Članu 142, stav 1 i Članu 143, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, pribavi Odobrenje za rušenje djela postojećeg objekta.

Shodno Članu 71a, stav 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 38/13) prilikom rušenja objekta obezbediti ponovno korišćenje ili reciklažu materijala i djelova objekta nakon rušenja.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

- BGRP – bruto razvijena građevinska površina je zbir površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne



uzima u obzir zavisno od namjene. Ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena. Ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne računava u ukupnu BRGP. (strana 18)

- Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu. (strana 17)

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 1	6214,17	1375	550	0,9	0,22	S+P+1

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju ekskluzivnih vila, (tekstualni dio LSL-a poglavlje strana 23)

Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. 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.

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta. (strana 18)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 20).

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 20)

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

