

OPŠTINA BUDVA  
**Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj**  
Broj:06-061-270/3  
Budva, 18.03.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **HETA ASSET RESOLUTION d.o.o.** iz Podgorice, na osnovu člana 60 i 62. 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 **Lokalne studije lokacije „BLIZIKUĆE“**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 21/14 i 23/14 izdaje;

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju stambenih objekata na delu UP-I faza**

## 1. LOKACIJA

**Urbanistička parcela broj: UP 4** (površina je 2.488,47 m<sup>2</sup>),

koju čine k.p. 1596, deo 1597, deo 1598 i deo 1599 KO Sveti STEFAN

**Katastarske parcele na kojima se gradi I faza: 1596** (površ. 1707,0 m<sup>2</sup>), **1597** (ukupne površ. 339,0 m<sup>2</sup>) **KO SVETI STEFAN**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih dijelova katastarskih parcela br. 1597, 1598 i 1599 se sastoji Urbanistička parcele broj UP 4. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažuriranog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurirano katastarsko stanje. (strana 33)

## 2. NAMJENA OBJEKATA

**SMG** – stanovanje manje gustine

Ovaj tip izgradnje obuhvataju stambeni objekti, samostojeći i u nizu za jednoporođično stanovanje ili najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak-str.21)

Nisu dozvoljene namjene i aktivnosti čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Riječ je o diskotekama, kapacitetima za izletnike, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Zabranjene su uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Nije dozvoljena izgradnja staklenika jer oni mijenjaju i ne uklapaju se u ovaj predio. Ne smiju se graditi objekti za smještaj sezonske radne snage. (strana 21)

Turizam se na području LSL u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za hotele i apart-hotele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za planiranu pretežnu namjenu.

Objekte namjenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim aktima koji regulišu ovu djelatnost.(strana 20)

## 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uvidom u listove nepokretnosti i kopije planova na predmetnoj UP nema evidentiranih objekata.

#### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

|  | POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE u m <sup>2</sup> | BGRP u m <sup>2</sup> | POVRŠINA POD<br>OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>   | INDEKS<br>IZGRADENOSTI | INDEKS<br>ZAUZETOSTI | SPRATNOST |
|--|--|-----------------------|--|------------------------|----------------------|-----------|
| URBANISTIČKA PARCELA UP 4  | 2.488,47   | 1.125,0               | 450,0<br>Pod<br>jednim<br>objektom:<br>150,0 | 0,45                   | 0,18                 | S+P+1     |
| I FAZA: k.p. 1596 i deo 1597 (parcelacijom<br>odrediti površinu učešća u UP 4) | *  | *                     | *  |                        |                      |           |

- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto 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 uračunava u ukupnu BRGP. (str.22)
- Max. broj spratova objekta je 3 etaža. S+P+1 od čega je stambeni dio suterena ½ prizemlja ili dvije trećine prizemne etaže. (strana 33)
- Ako je veći nagib terena dozvoljava se izgradnja djelimičnih suterena. (strana 25)
- Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu. (str.22) Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele. (strana 33)
- Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici tamo gdje je to moguće. Garažni prostor **ne ulazi u** BRGP objekta. (strana 33)
- 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. (strana 25)
- Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanističkim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije.
- Pri podjeli urbanističkih parcela sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovom Studiom. Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Za urbanističke parcele na kojima se nalaze spomenici kulture zabranjena je preparcelacija. Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog korišćenja ne mogu se preparcelisati. (strana 23)

#### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA - (OPŠTI USLOVI)

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana (tekstualni dio LSL-a strana 33).

##### Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja krajnju liniju do koje je dozvoljeno građenje.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90 m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90 m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta. (strana 22)

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2 m, ne mogu prelaziti

