

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj
Broj:061-061-195/2
Budva, 16.03.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „ MTS GMBH ESCHBORN“ iz Eschborna 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, 38/13 i 33/14) i **Urbanističkog projekta Crvena Glavica**, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 02/10 izdaje:

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

1. LOKACIJA

Blok broj: /

Urbanistička parcela broj: 52 (površina UP je prema tabeli urb. Parametara $P=1206,64$ m²), urbanističko tehnički uslovi se izdaju za **dio UP** koju čine katastarske parcele:

Katastarske parcele 1493/12, 1493/17 i 1493/11 K.O. Sveti Stefan. Zbirna površina predmetnih katastarski parcela je $P= 1138,0$ m². UTU se **ne izdaju** za k.p. 1456/62 i 193/15 K.Ö. Sveti Stefan tako da će urbanistički parametri biti umanjeni proporcionalno umanjenju urb. Parcele.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po UP-u kako bi se tačno utvrdila površina urbanističke parcele. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA

turizam- ekskluzivne vile u funkciji turizma

3. URBANISTIČKI PARAMETRI (rekalkulisani)

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ² (UMANJENA)	BGRP u m ² (UMANJENA)	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ² (UMANJENA)	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 52	1138,0	682,8	227,6	0,60	0,20	3

4. OBJAŠNJENJA POJMOVA IZ PLANA

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje. Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za: stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m; poslovno-komercijalnu etažu do 4 m; izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u tabeli planirana spratnost.

Podzemna etaža (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena.

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.

Objekti mogu imati samo jedan podrum osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m. Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

Korisna etaža objekta je etaža kojoj je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl.

Niski objekat je objekat do dijve nadzemne etaže s mogućnošću izgradnje podruma (suterana ili garaže u suteranu). Maksimalna spratnost niskog objekta se označava na sljedeći način: P+1.

Najmanja dozvoljena visina gradnja objekata za navedene namjene turizma je S+P+1.

Samostojeći objekat je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

Jednostrano uzidan objekat je objekat kojem se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

Dvostrano uzidan objekat je objekat kojem se dvije bočne strane nalaze na granicama urbanističke parcele, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna 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 1m.

Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta.

Postojeća katastarska parcela je parcela definisana katastarskim planom.

Urbanistička parcela (UP) je parcela koja je Planom predviđena za izgradnju objekta ili za drugu namjenu definisanu u grafičkom prilogu. "Planirano stanje - namjena površina".

Izgrađena površina je površina definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog-uređenog terena.

Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu.

