

## OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-061-342/2

Budva, 07.04.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ZENOVIĆ BRANISLAVA iz Bara 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 Krstac, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12 izdaje:

### URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju turističkih objekata – vile

#### 1. LOKACIJA

**Urbanistička parcela broj: UP11** , koju čine

**Katastarska parcela 1568 i djelovi katastarskih parcela 1567/1, 1520, 1522, 1511/2, 1519/1, 1523/1 i 1523/3 KO Reževići 1**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih dijelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcele broj 11. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

#### 2. NAMJENA OBJEKTA

TN – turističko naselje, vila

Površine za turizam služe za odmor i rekreaciju i to su: površine rezidencijalnih i renta vila, i apartmanskih objekata.

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 19)

**Stambena jedinica** je turistički apartman.(strana 21)

Turistički objekti manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Za ovu studiju u samostojećim objektima predviđa se maksimum tri stambene jedinice. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 15. strana 23)

Dozvoljena je izgradnja stanbenih i turističkih objekata kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu turizam. Namjene su naznačene u grafičkom prilogu.

U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zauzetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i **objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta**. Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti





od najmanje 1.5m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika - korisnika susedne parcele.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, i garaža. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje 8.1, strana 23)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 384 za KO Reževići 1 od 23.02.2015.godine, na kat.parceli 1568 upisana su dva stambena objekta gabarita u osnovi 102m<sup>2</sup> i 69m<sup>2</sup>, spratnosti P+2+Pk i S.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara za LSL Krstac kao postojeće stanje evidentirani su: postojeći objekat površine u osnovi 102m<sup>2</sup> i spratnosti S+P+1+Pk, postojeći objekat površine u osnovi 69 m<sup>2</sup> i spratnosti P i pomoćni objekat 14 m<sup>2</sup> i spratnosti P.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 11	901,54	562	225	0,24	0,62	S+P+1*

- \* analizom indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti kao i površine pod objektom i BGRP za UP11 konstatovano je da je u tabelasnom pregledu urbanističkih parametara, kolona planirana spratnost za UP11 upisana P+1 unjesto S+P+1
- U tabelasnom pregledu urbanističkih parametara za UP11 u koloni status objekata, upisana su **2 POSTOJEĆA OBJEKTA, 1 POMOĆNI OBJEKAT i GARAŽA** – novi objekat 40m<sup>2</sup>.
  - **Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni prostora na način na koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. Objekti svojom površinom mogu da zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, štop podrazumeva objekte spratnosti S+P i P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od oko 7,50m.** Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (tekstualni dio strana 20)
  - **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. (strana 21, 22)
  - **Bazen i terase na terenu** ne ulaze u izgrađenost parcele. (strana 22)
  - Bazen i terase na terenu **ne ulaze** u obračun BRGP objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta. Maksimalni dopušteni indeks zauzetosti podzemnih garaža iznosi 1.00 (100%). (strana 32)
  - 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.(strana 22)

