

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za prostorno  
planiranje i održivi razvoj  
Broj:061-01-17790/2  
Budva, 17.04.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Samardžić Đura** iz Budve 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 **Lokalne studije lokacije Kuljače-Vojnići**, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 09/09 izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju 4 turistička objekta-eksluzivne vile

### 1. LOKACIJA

**Blok : Bjelila**

**Urbanistička parcela broj: 74** (površina UP je prema tabeli urb. Parametara  $P=2.232,92$  m<sup>2</sup>), urbanističko tehnički uslovi se izdaju za UP 74 koju čine katastarske parcele:

**Katastarske parcele 1728 i dio 1729 K.O. Kuljače.**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po LSL kako bi se tačno utvrdila površina i podbrojevi katastarskih parcela koje ulaze u obuhvat urbanističke parcele ali i površina k.p. 1728 koja ulazi u saobraćajnicu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

### 2. NAMJENA OBJEKATA

Turistički objekti-eksluzivne vile. Na urbanističkoj parceli je planirana izgradnja 4 nova objekta eksluzivnih turističkih vila.

### 3. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	MAX POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 74 (4 nova objekta)	2232,92	1112,50	445,0	0,49	0,20	S+P+1

### 4. POSTOJEĆE STANJE NA UP

Prema listovima nepokretnosti i kopijama plana dostavljenim uz Zahtjev za urbanističko-tehničke uslove na urbanističkoj parceli nema postojećih objekata.

### 5. OBJAŠNJENJA POJMOVA IZ PLANA

-**Nadzemna etaža** je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uredenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje, koje u selima nije dozvoljeno). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3.0 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 grafičkom prilogu

**-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 (garažu), 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. Objekti mogu imati samo jedan suteran, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterana se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima.

**-Tavan** je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl.

**-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.

**-Stambena jedinica** je stan ili turistički apartman.

**-Niski objekat za namjenu stanovanje** je objekat do dvije nadzemne etaže s mogućnošću izgradnje podruma (ili garaže u suteranu) ili korisne površine u suteranu. Maksimalna spratnost višeg objekta se označava na sljedeći način: Su+P+1 ili Po+P+1.

**-Najmanja** dozvoljena visina gradnja objekata za navedene namjene stanovanja i turizma je 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.

-Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednoporođični, višeporođični i višestambeni objekti:

