

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 06-061-121/3  
Budva, 10.03.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **KAŽANEGRA B. ILIJE** iz Pržnog, 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, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana **PRŽNO-KAMENОВО I ( dio Pržno- Podličak)**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09 izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**dogradnju postojećeg stambenog objekta (pomoćni prostor i recepcija)**

### 1.LOKACIJA

**Urbanistička parcela broj: 30, površine 405,85 m<sup>2</sup>**

**Katastarske parcele: 952 (površine 308,0 m<sup>2</sup>) i delovi k.p. 955/2 i 980/2 KO SVETI STEFAN (u površini od 97,85 m<sup>2</sup>)**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih dijelova katastarskih parcela br. 955/2 i 980/2 se sastoji Urbanistička parcele broj 30. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

### 2.NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje manje gustine (SM)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3, stav 5, strana 26)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.(tekst. dio DUP-a, Poglavlje 6.1.1. strana 22)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Investitor je dostavio Građ. dozvolu broj 06-061-U-1661/39 od 24.05.1999 god. za izgradnju potkrovlja nad postojećim stambenim objektom sa BRGP od 137,19 m<sup>2</sup> (prizemlje-terasa 13,50 m<sup>2</sup> + I sprat-terasa 20,17 m<sup>2</sup> + potkrovlje 103,52 m<sup>2</sup>. Spratnost je P+1+Pk.

**Projektant je u obavezi da kroz Glavni projekat evidentira i dokaže stanje na terenu koje je pokriveno Građevinskom dozvolom kako bi se izračunali mogući kapaciteti za planiranu dogradnju. Ta dokumentacija treba da bude sastavni deo Glavnog projekta.**



#### 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 IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. 30	405,85	399,0	193,0	0,98	0,47	P

- Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao markica i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna površina pod objektom odnosno objektima na parceli, maksimalna bruto razvijena površina objekta odnosno objekata na parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7 , strana 29)
- Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.) sa maksimalno dozvoljenom spratnošću P i gabaritom od 30,0 m<sup>2</sup> (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.1.2. Srav 17 strana 24 i strana 29)
- Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila) Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3 , Stav 4, strana 26)

#### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7 strana 27)

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 4,0 m.

##### Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.1.2. Srav 31 strana 25)

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. (strana 29)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

**Nije dozvoljeno** građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3 , stav 7. strana 26)

##### Bočna građevinska linija

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 5,0m prema slobodnom delu parcele.

##### Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele, je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je planirana izgradnja, i 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

