

**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine**  
Broj:06-061-419/3  
Budva, 30.03.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Kažanegre Bogdana, Kažanegre Miloša i Nikčević Sofije** 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, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Kamenovo-Vrijesno, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 19/10 , izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju 2 stambena objekta**

**Katastarska parcela broj:** dijelovi 401/2 i 402 KO Sveti Stefan

**Blok broj:** 16

**Urbanistička parcela broj: 1,** površine 1.773 m<sup>2</sup>

(sastoji se još od dijelova k.p. 407, 408, 409 i 1920/7 KO Sv.Stefan)

**Namjena planiranog objekta:** SM5

**Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu:** 0.42

**Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu:** 0.16

**Maksimalna površina pod objektima za urbanističku parcelu:** 288m<sup>2</sup>

**Maksimalna ukupna BRGP za urbanističku parcelu:** 748m<sup>2</sup>

**Maksimalan broj nadzemnih etaža za urbanističku parcelu:** P+1+Pk

**Minimalan broj parking mesta za urbanističku parcelu:** 1,1 PM/stanu

**Podzemna građevinska linija PGL**

Podzemne garaže kod planiranih objekata mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m

- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m, uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %, (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 5.3.9. strana 63)

#### **Horizontalna i vertikalna regulacija**

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM5, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.9.3 strana 84-87)

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 3,0m.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.7, strana 62)

#### **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. Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL). 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 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.7, strana 62)

#### **Bočna građevinska linija**

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,50m, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,50m ako je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje do susjednog objekta min 3,0m. Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 3,0m – 4,0m prema slobodnom delu parcele, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,50m ako je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje do susjednog objekta min 3,0m.

#### **Zadnja građevinska linija**

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje min. 1,5 m, ukoliko je min. odstojanje objekta od susednog objekta je 3,0m. Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore.
- Prozori novoplanirane zgrade ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjedne zgrade veći od 3,0 m.
- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.

