

OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam i  
zaštitu životne sredine  
Broj:06-061-2386/2  
Budva, 16.12.2016. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Slobodana Perovića** iz Beograda 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 Detaljnog urbanističkog plana Pržno Kamenovo II dio, 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  
**rekonstrukciju sa ciljem nadogradnje stambenog objekta**

### LOKACIJA

**Blok broj: 19**

**Urbanistička parcela broj: 12** , površine 1119 m<sup>2</sup> koju čini

**Katastarske parcele: 456/1 i 455** (površine 1162,0m<sup>2</sup>) **K.O. Sveti Stefan**

**Potrebno je uraditi elaborat parcelacije po DUP-u i odrediti površinu katastarskih parcela koje ulaze u trasu kolske saobraćajnice.**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.3 strana 60)

### NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje manje gustine (SM1)

Stanovanje manje gustine je tip stanovanja sa jednorodničnim i višerodničnim niskim i srednje visokim objektima. Novoplanirani objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili jednostrano uzidani (dvojni objekti).(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7, strana 67)

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (različite kancelarije, službe, biro, ugostiteljsko-turistički sadržaji), garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.5 , strana 61)

### URBANISTIČKI PARAMETRI

|                         | POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE u m <sup>2</sup> | BGRP u m <sup>2</sup> | POVRŠINA POD<br>OBJEKTIMA u m <sup>2</sup> | INDEKS<br>IZGRADENOSTI | INDEKS<br>ZAUZETOSTI | SPRATNOST |
|-------------------------|--|-----------------------|--|------------------------|----------------------|-----------|
| URBANISTIČKA PARCELA 12 | 1119   | 724                   | 248  | 0,65                   | 0,22                 | P+2+Pk    |

- Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP.
- BRGP pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m<sup>2</sup>, a maksimalno dozvoljena spratnost P (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 5.7. strana 67 i 68)

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6 strana 106).

## POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Na urbanističkoj parceli je izgrađen dvojni porodični objekat shodno građevinskoj dozvoli broj 042-U-7/66 od 06.08.1980 godine a za predmetne objekte je izdata upotrebna dozvola broj 06-U-821 od 14.05.1984. godine.

Shodno dostavljenom zapisniku o premjeravanju urađenog od strane Sekretarijata za investicije od 18.11.2008. godine ukupna BRGP objekta je 570,22 m<sup>2</sup> tako da postoji razlika u odnosu na ukupnu BRGP objekta koji su dati u parametrima plana za urbanističku parcelu.

## HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM2, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7 strana 67).

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

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 2,5m, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,5m ako je oblik parcele nepravilan.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 3,0m – 4,0m prema slobodnom delu parcele, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,5m ako je oblik parcele nepravilan

### Zadnja građevinska linija

