

Crna Gora  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za prostorno  
planiranje i održivi razvoj**  
Broj: 06-01-16177/3  
Budva, 31.01.2014 godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu NIKOLIĆ MILOVANA 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 i 39/13) i Detaljnog urbanističkog plana **PRŽNO-KAMENOV II (dio KAMENOV-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  
dvojnog stambenog objekta

**kat. parcela broj : deo 445/3 KO SVETI STEFAN**

(površina k.p. je 600,0 m<sup>2</sup>)

**blok broj: 18**

**urbanistička parcela broj: UP 6** (površina UP je 610,0 m<sup>2</sup>) , čini je još deo  
k.p. 445/1

**namjena planiranog objekta:** SM1 – stanovanje manje gustine (izgradnja)

**koeficijent izgrađenosti:** 1,28

**koeficijent zauzetosti:** 0,35

**ukupna BRGP za urb. parcelu:** 389,0+389,0=778,0 m<sup>2</sup>

**max. površina pod objektima:** 216,0 m<sup>2</sup>

**spratnost objekata : P+2+Pk (garaža po tekstualnom delu)**

Sastavni deo ovih U.T. Uslova je i tekstualni deo DUP-a koji propisuje način gradnje i priključka na infrastrukturu kao i sve Urb. uslove date za ovu namenu objekata.



Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu.

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 (površine pod zelenilom i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

### **Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele**

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- 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.
- Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore.

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta po sledećem normativu:

<b>Stanovanje</b>	<b>1,1 PM ili GM/stan</b>
<b>Apartmani</b>	<b>1,0 PM ili GM/apartman</b>

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 %.



Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža mora biti i u više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena namijenjenog za garažu ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 3,0 m.

Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima je dozvoljeno projektovanjem kaskadnih objekata, čija visina u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimalno dozvoljenu visinu objekta za taj tip izgradnje

Stanovanje manje gustine u zoni pretežne legalizacije je tip stanovanja sa jednoporodičnim i višeporodičnim niskim i srednje visokim objektima.

Novoplanirani objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili jednostrano uzidani (dvojni objekti).

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

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Maksimalne dozvoljene dimenzije gabarita objekata su 8x16 m.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti – 2,5 m, izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m) ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,0 m.
  - jednostrano uzidani objekti – 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,0 m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min 1,5 m), ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,0 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,0 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova. Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
  - Na pretežno ravnom terenu za objekte bez podrumskih ili suterenskih etaža je najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa



podrumskim ili suterenskim etažama orjentaciona kota prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

- Na terenu u većem nagibu: u nivou kote poda najviše korisne etaže i iznosi najviše 3.50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

### **Izgradnja na parceli**

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehantička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.16. *UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.*
- Dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli.
- 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 (strana 68 tekstualnog dela DUP-a)
- BRGP pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m<sup>2</sup>, a maksimalno dozvoljena spratnost P.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na susjednu parcelu, niti na drugi objekat.
- Krovovi objekata su kosi – nagiba 18-23° ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.

Parcela se može ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90 m ili transparentnom do visine od 1,60 m.

Proveriti geomehantička svojstva terena na mikrolokaciji pre pristupanja izradi potrebne dokumentacije za izdavanje Građ. dozvole. Prilikom projektovanja proračun raditi za IX stepen seizmičkog intenziteta po MSC. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Ispoštovati uslove za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl. List CG 10/09 od 10.02.2009 god.)

Mesto za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na Urb. parceli (tekstualni deo DUP-a) i u skladu sa Zakonskim propisima iz oblasti upravljanja čvrstim otpadom.

Tehnickom dokumentacijom predvideti mere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda



-5-

postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Sl.list CG br. 13/07) i Pravilnikom o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 8/93)

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala (kamen za oblaganje fasade, zidanje prizemnih delova objekta, kamene podzide, stepeništa...)

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu (Sl. List RCG br. 79/04)

Sastavni deo ovih U.T. Uslova su i Tehnički uslovi JP Vodovod i kanalizacija kao i Agencije za telekomunikacije.

**NAPOMENA:**

**Urbanistički parametri dati su na nivou cele UP. Do podnošenja Zahteva za Građ. dozvolu formirati Urbanističku parcelu u Direkciji za nekretnine.**

**Prilozi:**

- Kopije Dup-a
- Urbanistički parametri
- 



**Savjetnik Sekretara,  
arch. Slavica Kovač dipl. ing.**