

Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 06-061-2372/3

Budva, 30.01.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu GVOZDENOVIĆ SVETLANE iz Buljarice na osnovu člana 62a 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 Detaljnog urbanističkog plana BULJARICA 1, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.34/16, izdaje:

## Separat URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA za rekonstrukciju objekata stambene namjene

### 1. Lokacija

Urbanistička parcela UP II -11

koju čine kat. parcele 203, 204 i 210 KO Buljarica 1

U slučaju neslaganja navedenih katastarskih parcela mjerodavan je zvaničan katastar.

Napomena: U slučaju neslaganja geodetskog snimka sa planom mjerodavan je Plan.

### 2. Namjena objekta

Namjena objekata je stanovanje male gustine i nalaze se u zonama I, II i IIIa.

Površina urbanističkih parcela u zoni I kreće se okvirno od 250 – 6.500m<sup>2</sup>, u zoni II kreće se okvirno od 250 – 4.500m<sup>2</sup> 290 – 2.200m<sup>2</sup> i u zoni IIIa kreće se okvirno od 500 do 2000m<sup>2</sup>, izuzev postojećih objekata i njihove okućnice.

Vrsta objekta na urbanističkoj parceli je porodično stanovanje sa najviše četiri zasebne stambene jedinice.

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 50/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl.list CG" br.24/10) i Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14) na urbanističkoj parceli planirana je izgradnja porodičnog stambenog objekta.

### Prateći sadržaji, pomoćni objekti uz osnovni objekat

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjeme, šahtovi, kotlanice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun BRGP.

### 3. Postojeće stanje

U listu nepokretnosti (prepis) broj 548 za KO Buljarica 1, od 16.12.2016.godine, na katastarskoj parceli 203 upisana je njiva površine 360m<sup>2</sup> a na kat.parceli 204 upisana je stambena zgrada površine 151m<sup>2</sup>, pomoni objekti površine 18m<sup>2</sup> i 19 m<sup>2</sup> i dvorište površine 249m<sup>2</sup>. Na obe kat.parcele i objektima nema upisanih tereta i ograničenja, a kao suvlasnice sa obimom prava po 1/3 upisane su: Gvozdrenović Svetlana (podnosilac zahtjeva), Gvozdrenović Dobrila i Karabaić Snežana.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 27.01.2017.godine, konstatovano je da je u listu 282 za KO Buljarica 1 na kat.parceli 210 upisana njiva površine 238m<sup>2</sup> u susvojini Peković Ilije.

Za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UPII-11 potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose sa svim učesnicima u urbanističkoj parceli.

Rješenjem broj 06-U-739/195 od 11.11.2010.godine, Gvozdrenović Momiru, Dobrili i Svetlani iz Buljarice, odobrena je upotreba stambenog objekta na kat.parcelama 203 i 204 KO Buljarica (objekat broj 1) bruto razvijene površine 367,32m<sup>2</sup> i spratnosti P+1+Pk.

### 4. Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta

Max. broj spratova objekata je 3. Prva stambena etaža je suterenska koja je djelimično ukopana, prema Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14). Max. spratna visina je 3m (od poda do poda).

### 5. Maksimalni dozvoljeni kapacitet objekta

Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja koja je sastavni dio planske dokumentacije.

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI
URBANISTIČKA PARCELA UP II-11	1037,96	480	160	0,46	0,15

Opšti indeksi za stanovanje male gustine u zoni I i II i IIIa su:

- Indeks izgrađenosti je fiksni. Za novu gradnju II = 0.40
- Indeks zauzetosti je promenljiv. Za novu gradnju IZ = 0.16 a nije veći od 0.20
- Indeks zauzetosti i izgrađenosti kod postojećeg stanja su proistekli iz stanja na terenu.

