

Crna Gora  
OPŠTINA BUDVA  
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Broj: 06-061-2524/2  
Budva, 07.02.2017. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DAPČEVIĆ IRENE I DAPČEVIĆ IVANE iz Budve 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 Babin do, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG- opštinski propisi br. 11/12 izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju stambenog objekta**

### **1. LOKACIJA**

**Blok broj: 2d**

**Urbanistička parcela broj: 2d-8**, koju čini **katastarska parcela 1984 KO Budva**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.2 strana )

### **2. NAMJENA OBJEKTA**

#### **Zona S1 - stanovanje srednje gustine**

U površinama za stanovanje mogu se dopustiti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.3 strana )
- turistički objekti

**Turizam** se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hotela. Ova se namjena smatra kompatibilnom sa pretežnom namjenom stanovanja i u Planu nije definisana kao posebna namjena. To znači da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu. Objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 63/11), naročito u kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje i parking za goste hotela.

### **3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 272 za KO Budva, od 13.12.2016. godine, na katastarskoj parceli 1984 upisana je stambena zgrada površine 113m<sup>2</sup> spratnosti P+1. Kao sukorisnici parcele i suvlasnici objekta na predmetnoj kat.parceli upisani su podnosioci zahtjeva.

Rješenjem broj 06-061-U-1324/122 od 22.09.1987.godine, Dapčević Čedomiru iz Budve, odobrava se upotreba stambene zgrade na čestici zemlje 442/6 KO Budva, bruto površine 181,04m<sup>2</sup> (prizemlje 90,52m<sup>2</sup> + sprat 90,52m<sup>2</sup>).

Rješenjem broj 06-061-U-1740/230 od 29.10.1990.godine, Dapčević Čedomiru iz Budve, odobrena je izmena krovne ravni i izgradnja stepenica (prizemlje 22,27m<sup>2</sup> + sprat 22,27m<sup>2</sup> + potkrovlje 55,37m<sup>2</sup>) na stambenom objektu na čestici zemlje 442/6 KO Budva odnosno po novom katastru 1984 KO Budva.

Postojeći objekat se rekonstruiše. U sklopu rekonstrukcije moguće je postojeći objekat dograditi, nadograditi i prenamjeniti.

#### 4. USLOVI ZA INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Postojeći objekti na parceli čiji indeks izgrađenosti premašuju indeks za zonu zadat ovim planom ne mogu se dograđivati, već je dozvoljeno samo tekuće održavanje, adaptacija i pretvaranje tavanskog prostora u stambeni, odnosno stambenog i pomoćnog u poslovni ukoliko ispunjava ostale važeće propise, kao i poboljšavanje uslova stanovanja (izgradnja kupatila, zamena instalacija, uvođenje centralnog grejanja i sl.). Ako se takav objekat uklanja i zamenjuje drugim za njega važe pravila kao i za svaku novu gradnju u toj zoni.

Postojeći objekti na parceli čiji stepen zauzetosti premašuju stepen zauzetosti za zonu zadat ovim planom a čiji je indeks izgrađenosti manji od zadatog mogu se nadziđivati do planiranog maksimalnog indeksa izgrađenosti.

Postojeći objekti na parceli koji zauzimaju manje od planiranog indeksa zauzetosti parcele 0,40, odnosno objekti čija BRGP je manja od maksimalne za tu parcel mogu se dograđivati odnosno nadziđivati do ispunjenja zadatih urbanističkih parametara.

Za novosagrađene stanove na parceli takođe je obavezno rešiti parkiranje- garažiranje na parceli. Ukoliko tehnički nije moguće rešiti parkiranje na parceli za planiranu dogradnju, moguće su intervencije samo u cilju preoširenja postojećih stambenih jedinica, bez mogućnosti formiranja novih stambenih jedinica.

Novosagrađeni delovi objekta moraju svojim dimenzijama, materijalima i stilom da se uklapaju kako sa starijim objektom, tako i sa okolnim objektima.

Nadziđivanje predmetnih objekata je moguće ako se istraživanjima utvrdi da je isti fundiran na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posledice po objekat. U suprotnom potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mere ili pak u terenu, kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnog opterećenja. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.9 strana )

#### 5. URBANISTIČKI PARAMETRI

POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
--	-----------------------	---	------------------------	----------------------	-----------

