

Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj:06-061-1104/3

Budva, 10.02.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu NIKOLIĆ DRAGANE 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 38/13) i Lokalne studije lokacije Podbabac Markičevići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11, izdaje:

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

1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: 23 , koju čine **katastarskih parcela 1521 i dio 1520 KO Kuljače**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcele. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA – stanovanje u zoni seoske izgradnje

Stanovanje u zoni zahvata podrazumjeva mogućnost izgradnje u okviru postojećih urbanizovanih cjelina i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećih izgrađenih cjelina planirana se nova izgradnja na praznim parcelama, zamjena postojećih objekta novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara. (poglavlje 4.3 strana 14)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.(Poglavlje 6.1.1. strana 15)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža.(poglavlje 6.3.5. strana 18)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 362 za KO Kuljače, od 31.08.2016.godine, na katastarskoj parceli 1521 upisana je ruševina 54m², njiva površina 24m² i neplodno zemljište 152m². Na kat.parceli su upisani tereti i ograničenja a kao upisan je podnosilac zahtjeva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 10.02.2017.godine, konstatovano je da u listu 362 za KO Kuljače nema promjena.

Uvjerenje Uprave za nektnine Područna jedinica Budva broj 467-104-1796/16 od 01.09.2016. potvrđuje das u na foto skicama iz 1970 godine (aerofotogrametrijsko snimanje) kao i na analognim planovima , postojala dva objekta na kat.parceli 1521 KO Kuljače.

Indetifikacija urađena od strane Vještaka geodetske struke Miladina Čepića, potvrđuje da čestici zgrade 18 KO Podbabac po starom katastru, odgovara objekat broj 1 na kat.parceli 1521 KO Kuljače, po novom katastru.

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

Za česticu zgrade 18 KO Podbabac po starom katastru u kopiji spiska površina iz Državnog arhiva Crne Gore, Arhivsko odelenje Budva u Starom Gradu od dana 25.08.2016.godine upisana je stajna kuća.

3. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRABENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 23	234,7	212,50	85	0,72	0,37	S+P+1

Dozvoljena je fazna izgradnja (poglavlje 6.7. tačka 3 strana 21).

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

- ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (Poglavlje 6.1.2. str. 17)

Postojeći objekti:

- **Mogu se zamijeniti novim, prema uslovima UTU ili**
- **Može se vršiti sanacija, rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija u okviru urbanističkih parametara prema uslovima plana (poglavlje 6.6. strana 20)**

4. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

