

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

Identifikacija 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

