

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-1860/2
Budva, 16.03.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **MARKOVIĆ R. Nikole** iz Budve, na osnovu člana 60, 62a i 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i **Detaljnog urbanističkog plana PODKOŠLJUN**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 26/08 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju primarnog ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja i usluge
pripremanja i usluživanja hrane i pića na delu UP

1. LOKACIJA

Blok broj: 7

Urbanistička parcela broj: 20, površine 598,0 m²

Katastarske parcele: 1226 (površine 365,0 m²) i **1225** (površine 249,0 m²) **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 5.3.3 strana 60).

Preklapanjem kopije plana i parcelacije po DUP-u može se konstatovati da se grafički potpuno poklapaju te će se u obračun uzeti površina katastarskih parcela od 365,0 m²+249,0 m² što iznosi **614,0 m²**.

Investitor je podneo zahtjev za izgradnju predmetnog objekta na k.p. 1225 a koji će koristiti sve raspoložive kapacitete sa UP 20 uz saglasnost vlasnika objekta na k.p. 1226 (Marković Vukosave i Tamare). Na k.p. 1225 nema izgrađenih objekata (nije privedena namjeni).

2. NAMJENA OBJEKTA

SS4 - Stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove-objekti veće visine

U zoni rekonstrukcije i obnove, moguća je nova izgradnja, na osnovu uslova datih ovim planom. Urbanistički pokazatelji za novu izgradnju u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa postojećim susjednim objektima i analizom ekonomske realnosti rekonstrukcije preostalih lokacija sa nižim stepenom izgrađenosti. Na ovaj način se ne remeti započet oblik rekonstrukcije prostora i stvaraju se uslovi za njegovo konačno uobličavanje.

Novi objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu), (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7, strana 82)

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (različite kancelarije, službe, biroi, ugostiteljsko-turistički sadržaji), garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.5, strana 76)

3. POSTOJEĆE STANJE

Za postojeći objekat na terenu investitor je dostavio Grad. dozvolu br. 35-UP/I-2113/2 od 07.07.1975 god za izgradnju porodične stambene zgrade sa BRP od 164,68 m². Zgrada je izgrađena na čestici zemlje 1179/3 i 1180/5 KO Podostrog. Investitor je dostavio i Upotrebnu dozvolu br. 06-U-8/21 od 28.09.1983 god. **S obzirom da u Listu nepokretnosti postoji teret da objekat na k.p. nema dozvolu potrebno je uraditi Elaborat postojećeg stanja na terenu kako bi se dobio mogući kapacitet objekta koji se gradi. U Elaboratu je potrebno naznačiti koliki je BRGP svih namena posebno (garaže, pomoćni prostori i stambeni).**

4.URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br. 20	598,0	1.192,0	238,0	1,99	0,40	G+P+3+Pk
Kat. parcele 1225 i 1226 KO BUDVA	<u>614,0</u>	<u>1.221,86</u>	<u>245,0</u>			

Za urbanističke parametre primenjuje se površina kat. parcela iz razloga neusklađenosti površine UP i predmetnih katastarskih parcela.

Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11,00 m,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 80 m²,
- u slučaju dvostrano uzidanih objekata (niz) dozvoljeno je maksimalno 3 (tri) objekta u nizu,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10,00 m.
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

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.). BRGP pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m², a maksimalno dozvoljena spratnost P.

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suterenskom prostoru predvidja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.4 strana 76 i poglavlje 7 strana 115).

Za objekte koji se rekonstruišu obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu, turistički apartman ili poslovni prostor obezbijedi potreban broj parking mjesta u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.

Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći uslovima definisanu vrijednost, a visina nazidka potkrovnne etaže može biti najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Dozvoljena je izgradnja liftova.

5.HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SS4, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7.2 strana 83-84)

