

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-01- 404/3

Budva, 27.04.2016. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAFAILOVIĆ KATARINE iz Rafailovića 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, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Bečići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
faznu izgradnju stambenog objekta na djelu urbanističke parcele

1. LOKACIJA

Blok broj: 29

Urbanistička parcela broj: 29.2 , površine koju čine

Katastarske parcele 1198/1, 1198/2, 1195/1, 1195/2, 1195/3, 1196/1, 1196/2 i 1199 KO Bečići

Neophodno je uraditi **Elaborat parcelacije po DUP-u** kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcela broj 29.2. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja).

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (strana 399).

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2 , strana 394)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Rješenjem broj 06-061-U-57/206 od 18.01.2002..godine, Tomić Branku iz Bečića, odobrava se izgradnja stambenog objekta na kat.parcelama 1195 i 1196 KO Bečići, spratnosti S+P+1 i razvijene građevinske površine 438m². Za predmetni objekat izdati su utu za rekonstrukciju objekta, broj 06-01-3475/2 od 17.04.2014.godine.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

Na osnovu uvida u grafički prilog DUP-a karta parcelacije u digitalnom format i Acad verziji, konstatovano je da je u DUP-u u tabelarnom pregledu površina napravljena greška u površini urbanističke parcele 29.2. U tabelarnom pregledu upisano je 707 umjesto 770m² . Na isti način približno je izračunata površina djelova kat.parcela II faze : 257m² i 2014.godine površina I faze 513m².

Ukoliko, nakon urađenog Elaborata o parceleciji dođe do odstupanja u navedenim površinama urbanističke parcele 29.2 i površine kat.parcela za I i II fazu, potrebno je korigovati BGRP i površinu pod objektom za fazu I i II.

U II fazu uključena je i kat.parcele 1199 KO Bečići kao susjedna parcel predmetnim kat.parcelama 1198/1 i 1198/2 KO Bečići i zbog uslova propisanog u tekstualnom djelu DUP-a Poglavlje 5.4 kojim je predviđeno da najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80m². Udeo kat.parcele 1199 u površini urbanističke parcele ne ispunjava ovaj uslov, da bi mogao da se realizuje kroz posebnu samostalnu fazu izgradnje.

| URBANISTIČKI PARAMETRI | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ² | BGRP u m ² | POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ² | INDEKS IZGRAĐENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | PREPORUČENA SPRATNOST |
|---|--|-----------------------|---|---------------------|-------------------|-----------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA 29.2 | 707 | 2475 | 424 | 3,5 | 0,60 | P+5 |
| URBANISTIČKA PARCELA 29.2 sa korekcijom na osnovu grafičkog djela DUP-a | 770 | 2695 | 462 | 3,5 | 0,60 | P+5 |
| II faza: kat.parcela 1198/1, 1198/2 i 1199 | 257 | 899 | 154 | 3,5 | 0,60 | P+5 |
| I faza: kat.parcele 1195/1, 1195/2, 1195/3, 1196/1 i 1196/2 | 513 | 1795 | 308 | 3,5 | 0,60 | P+5 |

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 394). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252). Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.4, strana 399)

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suternskom prostoru predvidja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spretnost je data kao preporučeni parameter koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 251).

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – stanovanje srednje gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.4 strana 399)

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na

