

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-652/3
Budva, 06.05.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **MITROVIĆ M. Laza** iz Petrovca, 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 PETROVAC-Centar**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju radi dogradnje i nadogradnje postojećeg
stambeno-poslovnog objekta (izvedena izgradnja)

LOKACIJA

Blok broj: 2

Urbanistička parcela broj: 777, površine 512,09 m²

Katastarska parcela: 777 KO PETROVAC (površine 512,0 m²)

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, Uslovi za parcelaciju-strana 51)

NAMJENA OBJEKTA – SMN (apartmansko stanovanje, srednja gustina)

U zonama mješovite namene stanovanje, turizam, komercijalni i poslovni sadržaji su ravnomjerno zastupljeni i mogu se prostorno diferencirati po spratovima u okviru jednog objekta (komercijalni sadržaji u prizemlju i prvom spratu, stanovanje na višim etažama) ili po preovlađujućoj namjeni na parceli (gde namjena na parceli može biti i monofunkcionalna), (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.5.1, strana 85).

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 79)

POSTOJEĆE STANJE NA UP:

Za predmetnu Urb. parcelu izdata je Građ. dozvola za izgradnju porodične stambene zgrade na čes. zemlje br. 48 KO PETROVAC broj 06-U-7/39 od 23.04.1985 god. Planirana BGP je 242,93 m² a spratnost P+2. Rješenjem br. 06-U-800/81 od istog dana 23.04.1985 god mijenja se stav 1 dispozitiva te se odobrava izgradnja porodične stambene zgrade sa POSLOVNIM PROSTOROM u prizemlju. Pod brojem 06-061-U-1350/102 od 27.11.2003 god. izdato je RJEŠENJE za izvođenje radova na dogradnji postojećeg stambeno-poslovnog objekta na k.p. 777 KO PETROVAC sa BGP od 85,52 m².

Uvidom u List nepokretnosti br. 305 KO PETROVAC može se konstatovati da je evidentirano prekoračenje dozvole za 263,0 m² u osnovi objekta.

URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA U ZONI GRADNJE u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 777	512,09	1.302,60	434,20	2.54	0.85	P+2

Obaveza projektanta je da kroz Glavni projekat rekonstrukcije definiše stanje koje je u skladu sa izdatim Građ. dozvolama i na osnovu toga izračuna mogući kapacitet dogradnje i nadogradnje postojećeg objekta.

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 79). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele. Dozvoljena je fazna izgradnja 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 strana 51 i 80).

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 suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Za postojeće objekte koji **nijesu prekoračili** planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara ("Urbanistički pokazatelji")

Spratnost je data kao preporučeni parametar 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, Nivelacioni uslovi, strana 50).

Tretman postojeće izgradnje:

- Objekti se zadržavaju u zatečenom horizontalnom gabaritu i spratnosti, prema grafičkom prilogu 5.0 i 6.0 regulacija i nivelacija.
- Na ovim objektima nije moguća remodelacija i dogradnja novih kapaciteta.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- Obavezan uslov je obježbjedenje dovoljnog broja parking mjesta na sopstvenoj parceli za svaki novoformirani lokal prema tački Rješavanje mirujućeg saobraćaja.

HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – stanovanje male gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5.1 strana 85)

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 4,0m.

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 ivici parcele. U

