

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj: 06-061-696/3

Budva, 31.05.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MARKOVIĆ DRAGANA 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, 39/13 i 33/14) i Lokalne studije lokacije Milino brdo, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta/objekata

1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: 8 koje čine

Djelovi katastarske parcele 2672/1 i 4608 KO Maine

Neophodno je uraditi **Elaborat parcelecije po LSL-u** kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoje predmetne urbanističke parcele. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkih priloga DUP-a, mjerodavan je zvanični katastar. (strana 45)

2. NAMJENA OBJEKTA

Zona stambene izgradnje srednje gustine.

Zona uz postojeći put sa **stambenom izgradnjom male i srednje gustine** namijenjena je stanovanju, ali i razvoju i daljem širenju turističke ponude kroz različite sadržaje – agroturizam, smještajni kapaciteti u vidu vanpasijske ponude, apartmanski smještaj, trgovina usluge i ugostiteljstvo, kulturno zabavni sadržaji.

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. (strana 43)

U okviru stambenih zona mogu se planirati sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika (trgovina i ugostiteljstvo, smještaj turista, zdravstvena i socijalna zaštita, sport i rekreacija). (strana 48)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti na kat.parceli 2672/1 KO Maine nije evidentiran objekat, a kopiji katastarskog plana je ucrtan objekat na kat.parceli 2672/1 KO Maine.

Postojeći objekat se uklanja.

Investitor je u obavezi da shodno Članu 143, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, pribavi Rješenje za uklanjanje postojećeg objekta i dostavi **Revidovani Elaborat uklanjanja objekta** i dokaz o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).

Shodno Članu 71a, stav 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) prilikom rušenja objekta obezbediti ponovno korišćenje ili reciklažu materijala i dijelova objekta nakon rušenja.

U cilju umanjavanja naknade za komunalno opremanje gradskog zemljišta, potrebno je pribaviti **UVJERENJE Uprave za nekretnine**, područna jedinica Budva, kojom se potvrđuje da je na katastarskom planu iz 1966.godine na katastarskoj parceli 2672/1 KO Maine postojao objekat.

Za česticu zgrade po starom katastru dostaviti **kopiju spiska površina iz Državnog arhiva Crne Gore**, Arhivsko odeljenje Budva u Starom Gradu (Cara Dušana 13, Budva)

Postojeći objekti mogu se zamijeniti novim, odnosno mogu se sanirati, rekonstruisati, dograđivati i adaptirati u skladu sa UTU predviđenih LSL-om.

Kod rekonstrukcije i dogradnje postojećih objekata, kao i kod izgradnje novih, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju.

Treba stimulisati nastojanja da se kroz takve intervencije na objektima postigne viši kvalitet turističke ponude, prije svega kroz izgradnju ili zamjenu manjih smještajnih jedinica novim, veće površine, čime bi stambeno naselje postepeno moglo da preraste u mješovitu stambeno-turističke zonu. (Strana 45)

Za postojeće objekte koji su **prekoračili** planom definisane urbanističke parametre mogu se naknadno izdati odobrenja za izgradnju, odnosno za rekonstrukciju u postojećim gabaritima, ako su ispunjeni uslovi za parkiranje vozila na sopstvenoj parceli, te ako ovi nijesu prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama, niti regulacionu liniju prema saobraćajnici. Izuzetno, ako su ispunjeni drugi gore navedeni uslovi, odobrenja se mogu izdati i za objekte koji su prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama, ako to nebi prouzrokovalo sporove između susjeda.

Mogu se dozvoliti radovi na obnovi, sanaciji i zamjeni oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova objekata i krova u postojećim gabaritima, zatim izrada priključaka na komunalnu infrastrukturu i rekonstrukcija svih vrsta instalacija, kao i radovi na izradi potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta). Izuzetno, može se odobriti i funkcionalna prenamjena dijelova objekata pod uslovom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje životne sredine i ne utiče na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima. (strana 47)

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

Nakon izrade Elaborata parcelacije po LSL-u za predmetne urbanističke parcele, provjeriti i po potrebi korigovati urbanističke parametre u djelu površine urbanističke parcele, a na osnovu tih izmena korigovati i BGRP i površinu pod objektima za urbanističku parcelu.

	ORJENTACIONI (obrađeni na osnovu mjerenja površine urbanističke parcele na karti u DWG format)			FIKSNI (podvučeni parametri su fiksni i prepisani iz plana)		
	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	BROJ NADZEMNIH ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 8 kp 2672/1 i 4608 KO Maine	904	994,4	271,2	<u>1,10</u>	<u>0,30</u>	<u>3</u>

Optimalna površina urbanističke parcele je >600 m², **indeks zauzetosti urbanističke parcele je 30 %, spratnost četiri nadzemne etaže, a maksimalni indeks izgrađenosti je 1,10.** Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih stambenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju, te je moguće da parcele, odnosno lokacije za gradnju, budu i manje površine (~300 m²). (strana 48)

