

Crna Gora

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj: 06 - 061- 927/3

Budva, 25.07.2016. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu FRANOVIĆ BRANKA 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 39/13) i Lokalne studije lokacije Katun Gornje selo, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 34/09, izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju postojećeg i izgradnju novog stambena objekta** **na dvije urbanističke parcele**

### **1. LOKACIJA**

**Urbanistička parcela broj: 61 i 66**, koju čine

**Katastarske parcele 2107, 2105/1 i 2105/3 KO Reževići 1**

Na djelu predmetnih kat.parcela predviđena je pješačka staza.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetne katastarske parcele se sastoje Urbanističke parcele broj 61 i 66 i trasa pješačke staze. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio LSL, strana 102)

### **2. NAMJENA OBJEKTA**

**SN- seoska naselja**

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje i revitalizaciji postojećih seoskih grupacija. Dozvoljeni su i turističko-stambeni objekti tipa vila visokog standa. (strana 19)

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 objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu predvidjeti su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

Posebnim oblikovanjem i aktiviranjem najmanje jedne (prizemne) etaže u komercijalne svrhe, dopunjava se sistem komercijalnih i poslovnih sadržaja. (strana 18)

Treba voditi računa da stara sela, koja su u zoni ove Studije ne budu narušena novom gradnjom. Treba dozvoljavati samo rekonstrukciju u postojećim gabaritima i dozvoliti popunjavanje praznina između niza postojećih objekata.

Zaštita navedenih objekata, podrazumijeva slijedeće mjere:



jasno definisanje zaštićene ambijentalne cjeline i njene zaštitne, kontakt-zone; definisanje sadržaja i funkcija u skladu sa autentičnim aktivnostima, ili onih kompatibilnih sa autentičnim, koje će na odgovarajući način sačuvati, prezentovati i popularisati identitet i duh mjesta. Obavezno zaštititi bašte tzv."potkunjice" koje su karakteristične za paštrovska sela i nedozvoliti nikakvu gradnju na istim. (str. 19)

Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana i garaža. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 6.3.Uslovi za parcelaciju, prepercelaciju i izgradnju, stav 5, strana 23).

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 6.7, strana 24).

Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima I kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005)

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 356 za KO Reževići 1, od 17.06.2016.godine, na kat.parceli 2107 upisan je stambeni objekat površine 116m<sup>2</sup> i spratnosti P+1 i garaža površine 25m<sup>2</sup> spratnosti P. Za oba objekta upisan je teret: nema dozvolu. Postojeći objekat se rekonstruiše, jer je za isti izdato **UVJERENJE Uprave za nekretnine**, područna jedinica Budva, kojom se potvrđuje da je na katastarskom planu iz 1966.godine na katastarskoj parceli 2107 KO Reževići 1 postojao objekat.

ELABORATOM originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu za kat.parcele 2105 i 2103 KO Reževići 1, urađenim od strane GEO IN DOO Budva, broj 9/15 od 25.02.2015.godine, isparcelisane su predmetne parcele i parcelacija sprovedena u katastru, a u skladu sa faktičnim stanjem na terenu, na način da izvedenu pješачku stazu čini kat.parcela 2105/3 KO Reževići 1 (u vlasništvu Opštine Budva).

### 4.URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADENOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA br 61	132,25	70	175	0,53	1,32	S+P+1 (postojeća spratnost)
URBANISTIČKA PARCELA br 66	587,50	120	360	0,20	0,60	S+P+1

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele. 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.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m<sup>2</sup> (tekstualni dio LSL, Poglavlje 6.7, Stav 3, strana 25). Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta.(strana 21)

