

**Crna Gora**

**Opština Budva**

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Broj: 06-061-271/4

Budva, 27.07.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu GALITSKIY MIKHAILA iz Ruske Federacije na osnovu člana 62 i 62a. 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 Potkošljun, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08 izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **izgradnju/rekonstrukciju stambenog objekta**

### **1. LOKACIJA**

**Blok broj: 24**

**Urbanistička parcela broj: 22** , koju čine

**Katastarska parcela 406/3 i dio 3080 KO Budva**

Neophodno je uraditi **Elaborat parcelecije po DUP-u** kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcele broj 22. 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 DUP-a, Poglavlje 5.3.3 strana 60)

### **2. NAMJENA OBJEKTA**

Stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa srednje visokim objektima ili objektima veće visine ili visokim objektima (SS2)

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.9, strana 89)

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 NA URBANISTIČKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 2190 za KO Budva od 04.03.2016.godine, na kat.parceli 406/3 upisan je stambeni objekat spratnosti P+1+Pk i površine u osnovi 120m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenja.

Pronalaženje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, je problem za ovaj sekretarijat jer Evidencija izdatih građevinskih dozvola na teritoriji opštine Budva, za period prije 2002.godine, nije upotrebljiva ako nemamo podatak koje godine je izdata građevinska dozvola i ko je bio investitor. Utvrđivanje da li je postojeći objekat izgrađen u skladu sa zakonom, predstavlja i činjenica da je predmetni objekat možda sagrađen i prije 1966.godine, o čemu evidenciju vodi Uprava za nekretnine.



Dopisom broj 06-061-271/3 od 10.05.2016.godine, zatražena je dopuna zahtjeva za UTU, po kojem podnosilac zahtjeva nije postupio. U telefonskom razgovoru sa podnosiocem zahtjeva, takođe nismo mogli da dođemo do potrebnih informacija.

**Zbog nemogućnosti utvrđivanja činjeničnog stanja vezanog za izgrađeni objekat u naslovu ovih U.T.U. nije precizirano da li je reč o izgradnji ili rekonstrukciji. Ove nedoumice RAZREŠITI prilikom izrade glavnog projekta i priložiti eventualno izdate građevinske dozvole za postojeći objekat .**

#### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 22	420	500	167	1,19	0,40	P+1+Pk

Ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih pokazatelja datih u tabeli i grafičkog priloga - list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga.

Ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost koja je povoljnija za investitora. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 7, strana 117)

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 m<sup>2</sup>, 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 suternskom prostoru predviđa 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).

#### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SS2, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.9 strana 89-91)

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

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati

potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata, maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.7, strana 77)

#### Građevinska linija (GL)

