

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Broj: 06-061-1444/3
Budva, 23.09.2016. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu BULATOVIĆ VLADIMIRA iz Budve na osnovu člana 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 38/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Babin do, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12 izdaje:

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

1. LOKACIJA

Blok broj: 2a, Urbanistička parcela broj: 2a-2, koju čini **katastarska parcela 1950 KO Budva**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.2 strana)

2. NAMJENA OBJEKTA : Zona S1 -stanovanje srednje gustine

U površinama za stanovanje mogu se dopustiti:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.(tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.3 strana)
- turistički objekti

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hotela. Ova se namjena smatra kompatibilnom sa pretežnom namjenom stanovanja i u Planu nije definisana kao posebna namjena. To znači da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu.

Objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 63/11), naročito u kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje i parking za goste hotela. U članu 4. Pravilnika navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Plana: hoteli, apartmansi hoteli, turistička naselja, moteli, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, planinski i lovački domovi i omladinski hoteli i odmarališta.

Specifičnosti koje se posebno ističu su:

- sve vrste hotela kao i moteli, pansioni i kampovi mogu imati minimalno 7 (sedam) smještajnih jedinica, a nešto veći (preko 25) mogu imati i depandanse,

- svi hoteli, sem garni hotela moraju imati i restoran,
- hoteli sa 5 (pet) zvjezdica koji koriste oznaku "Grand hotel" moraju imati najmanje 100 soba,
- turističko naselje ima najmanje 50 smještajnih jedinica i sve prateće sadržaje koji omogućuju samostalno funkcionisanje,
- slobodan, zeleni prostor koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje po kategorijama hotela iznosi: hoteli sa 5 (pet) zvjezdica – najmanje 100 m² po jednom krevetu, hoteli sa 4 (četiri) zvjezdice- najmanje 80 m² po jednom krevetu, hoteli sa 3 (tri) zvjezdice- najmanje 60 m² po jednom krevetu. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.2.2. strana)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Rješenjem broj 14-5/76 od 22.09.1970. godine, Krivokapić Blagoju iz Budve, odobrava se izgradnja stambenog objekta na čestici zemlje 414/2 KO Budva.

Potrebno je uraditi indentifikaciju čestice zemlje 414/2 KO Budva u odnosu na novi katastar, u cilju povezivanja stare građevinske dozvole sa katastarskom parcelom 1950 KO Budva. Identifikaciju izrađuje vještak geometarske struke ili ovlašćena geodetska organizacija.

Postojeći objekat se rekonstruiše.

U listu nepokretnosti broj 160 za KO Budva, na katastarskoj parceli 1950 upisan je stambeni objekat spratnosti P+1, površine 77m² i dvorište površine 172 m². Kao vlasnik zemljišta i objekta upisana je KOMERCIJALNA BANKA AD Budva. U rubrici tereti i ograničenja upisano je doživotno pladouživanje i fiducije. Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je regulisati imovinsko – pravne odnose shodno listu nepokretnosti.

4. USLOVI ZA INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Postojeći objekti na parceli čiji indeks izgrađenosti premašuju indeks za zonu zadat ovim planom ne mogu se dograđivati, već je dozvoljeno samo tekuće održavanje, adaptacija i pretvaranje tavanskog prostora u stambeni, odnosno stambenog i pomoćnog u poslovni ukoliko ispunjava ostale važeće propise, kao i poboljšavanje uslova stanovanja (izgradnja kupatila, zamena instalacija, uvođenje centralnog grejanja i sl.). Ako se takav objekat uklanja i zamenjuje drugim za njega važe pravila kao i za svaku novu gradnju u toj zoni.

Postojeći objekti na parceli čiji stepen zauzetosti premašuju stepen zauzetosti za zonu zadat ovim planom a čiji je indeks izgrađenosti manji od zadanog mogu se nadziđivati do planiranog maksimalnog indeksa izgrađenosti.

Postojeći objekti na parceli koji zauzimaju manje od planiranog indeksa zauzetosti parcele 0,40, odnosno objekti čija BRGP je manja od maksimalne za tu parcelu mogu se dograđivati odnosno nadziđivati do ispunjenja zadanih urbanističkih parametara.

Za novosagrađene stanove na parceli takođe je obavezno rešiti parkiranje - garažiranje na parceli. Ukoliko tehnički nije moguće rešiti parkiranje na parceli za planiranu dogradnju, moguće su intervencije samo u cilju preoširenja postojećih stambenih jedinica, bez mogućnosti formiranja novih stambenih jedinica.

Novosagrađeni delovi objekta moraju svojim dimenzijama, materijalima i stilom da se uklapaju kako sa starijim objektom, tako i sa okolnim objektima.

Nadziđivanje predmetnih objekata je moguće ako se istraživanjima utvrdi da je isti fundiran na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posledice po objekat. U

