

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-1761/2
Budva, 30.09.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu JANKOVIĆ DIMITRIJA 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, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana DUBOVICA 1, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/14 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju jedne polovine dvojnog stambenog objekta,
u cilju dogradnje, nadgradnje i prenamjene u turistički objekat,
na djelu urbanističke parcele

1. LOKACIJA

Blok broj: 14, Urbanistička parcela broj: 6, koju čine

katastarske parcele 476/3, 557/3, 476/2 i 476/1 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 5.3.3 strana 68)

2. NAMJENA OBJEKTA – apartmanski blok

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) u članu 19 stav dva, tri i četiri definisana je namjena i sadržaj turističkog apartmana odnosno apartmanskog bloka.

Uvidom u grafički prilog DUP-a, katra namjena površina, konstatovano je da su predmetne urbanističke parcele u zoni sa namjenom – stanovanje srednje gustine (SS2) u zoni pretežno postojeće izgradnje.

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, prodavnice, zanatske radnje), garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1, strana 60 i poglavlje 5.3.5 strana 69)

U tekstualnom djelu DUP-a navedeno je:

Kao turistička namjena planom nisu definisane posebne lokacije, već se one uklapaju u pretežnu namjenu na nivou bloka. Turistički kapaciteti u okviru druge pretežne namjene podrazumevaju objekte u kojima se turistima pruža usluga smještaja sa ishranom.

Na pojedinim lokacijama u okviru druge pretežne namjene mogu se graditi turistički kapaciteti, ukoliko oni ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu koji su definisani u poglavlju 5.1.2.tačka 16 strana 64.(dozvoljene su delatnosti kod kojih se ne javlja buka i zagađenje okoline).

Objekti se svojim gabaritim moraju uklopiti u planiranu izgradnju i za njih važe uslovi koji su definisani za pretežnu namjenu zone u kojoj se urbanistička parcele nalazi, osim uslova za rešavanje mirujućeg saobraćaja gde se primenjuju uslovi iz tačke 5.3.11. (Poglavlje 5.11 strana 71)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Rješenjem broj 042-U-7/116od 25.08.1980.godine, Samoupravnoj interesnoj zajednici stanovanja iz Budve, odobrava se izgradnja stambenog naselja Pod Dubovicom – 38 kuća, na česticama zemlje 1430, 1398/3, 1432/1, 143/2, 143/3, 1432/4, 1433, 1441/1, 1441/2, 1441/3, 790/1 i 790/2 KO Podostrog.

Potrebno je uraditi indentifikaciju čestice zemlje 1430, 1398/3, 1432/1, 143/2, 143/3, 1432/4, 1433, 1441/1, 1441/2, 1441/3, 790/1 i 790/2 KO Podostrog u odnosu na novi katastar, u cilju povezivanja stare građevinske sa katastarskom parcelom 476/1 KO Budva. Identifikaciju izrađuje vještak geometarske struke ili ovlašćena geodetska organizacija.

Postojeći objekat (u listu nepokretnosti označen kao objekat broj 9, a u DUP-u označen kao objekat broj 1) se rekonstruiše u cilju dogradnje i nadgradnje.

Investitor je u obavezi da shodno Članu 142, stav 1 i Članu 143, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, pribavi Odobrenje za rušenje postojećeg objekta.

Shodno Članu 71a, stav 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 38/13) prilikom rušenja objekta obezbediti ponovno korišćenje ili reciklažu materijala i dijelova objekta nakon rušenja.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 6 u bloku 14	12965	22118	5991	1,71	0,46	P, P+1, P+2+Pk
faza dio kat.parc. 476/1 KO Budva objekat br.1	-	590	212			G+P+2+Pk

Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.2 strana 77)

Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da 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. Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku celinu u svakoj fazi, a potrebe za parkiranjem rešavati takođe sukcesivno sa izgradnjom (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.3 strana 77)

