

**Crna Gora**

**Opština Budva**

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Broj:06-061-1523/3

Budva, 20.10.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu BORKOVAČKI MIRJANE iz Beograda 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, 38/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Bečići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG- opštinski propisi br.01/09, izdaje:

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

### **1. LOKACIJA**

**Kvart broj: 4, Blok broj: 30**

**Urbanistička parcela broj: 30.9, koju čini dio katastarske parcele 1376 KO Bečići**

Dio katastarske parcela 1376 KO Bečići ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji urbanistička parcele broj. 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, strana 252)

### **2. NAMJENA OBJEKTA**

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (strana 399).

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (strana 399).

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje.5.2 , strana 394)

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje Distribucija planirane namjene i sadržaja u okviru celina, za Kvart 4 je predviđeno sladeće: “ U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao deopunsku namjenu prostora: turistički apartmani”(strana 65)

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.

**Prateći sadržaji, pomoćni objekti uz osnovni objekat**

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 315 za KO Bečići (prepis), od 31.08.2016.godine, na katastarskoj parceli 1376 upisana je stambena zgrada površine 122m<sup>2</sup> spratnosti P+1 i dvorište površine 309m<sup>2</sup>. Na kat.parceli 1376 nema upisanih tereta i ograničenja, a kao sukorisnik parcele i suvlasnik objekta upisan je podnosilac zahtjeva (obim prava 1/2) zajedno sa Mijović John (obim prava 1/4) i Milović Veronika Nikol (obim prava 1/4).

Rješenjem broj 032-U-788/2 od 06.08.1976.godine, Knežević Stan ii Mijović Oliveri iz Beograda, odobrava seizgradnja dvojnog stambenog objekta, površine u osnovi 2 x 99,98m<sup>2</sup>, na čestici zemlje 725/2 KO Bečići.

Potrebno je uraditi indentifikaciju čestice zemlje 725/2 KO Bečići u odnosu na novi katastar, u cilju povezivanja stare građevinske sa katastarskom parcelom 1376 KO Bečići. Identifikaciju izrađuje vještak geometarske struke ili ovlašćena geodetska organizacija.

Postojeći objekat se rekonstruiše. U sklopu rekonstrukcije moguće je postojeći objekat dograditi, nadograditi i prenamjeniti.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

|                           | POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE u m <sup>2</sup> | BGRP u m <sup>2</sup> | POVRŠNA POD<br>OBJEKTIMA u m <sup>2</sup> | INDEKS<br>IZGRADENOSTI | INDEKS<br>ZAUZETOSTI | PREPORUČENA<br>SPRATNOST |
|---------------------------|--|-----------------------|---|------------------------|----------------------|--------------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA 30.9 | 383,88   | 1289,10               | 214,85                                    | 3,36                   | 0,56                 | P+5                      |

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 394). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252). Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.4, strana 399)

