

Crna Gora

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj:06-061-1743/4

Budva, 28.10.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu NIKČEVIĆ DARKA 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 Budva centar, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.32/08 i 25/11, izdaje:

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

1.LOKACIJA

Blok broj: 5B u kvartu: 4

Urbanistička parcela broj: UP 5.19 , koju čini

Kat. parcela 2340 i 2341 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, strana 154)

2.NAMJENA OBJEKTA – Višeporodično stanovanje

U okviru zone višeporodičnog stanovanja planiraju se poslovno-trgovački sadržaji sa smeštajnim kapacitetima – poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biroi), i lokali (prodavnice, butici, servisi). (tekstualni dio DUP-a, strana 122).

Objekti višeporodičnog stanovanja mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (tekstualni dio DUP-a, strana 217)

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, strana 214)

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.

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun BRGP.

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 316 za KO Budva, od 23.09.2016.godine, na katastarskoj parceli 2340 upisana je stambena zgrada (objekat 1) površine 203m² spratnosti S+P+1, zgrada u ostaloj privredi (objekat 2) površine 18m² spratnosti prizemlje i njiva površine 36m². Na kat.parceli 2341 upisan je kao teret i ograničenje za stambeni objekat (objekat 1) – prekoračenje dozvole a za objekat 2 upisan je tert – nema dozvolu za prenamjenu u stambeni proctor. Filmsko preduzeće ZETA – FILM AD iz Budve upisano je kao korisnik katastarske parcele i kao vlasnik oba objekta. Kao vlasnici posebnih djelova objekta 1 i objekta 2 upisano je više lica, među kojima je upisan i podnosilac zahtjeva. U predmetnom listu nepokretnosti, u tabeli Podaci o objektima i posebnim djelovima, u koloni spratnost / sprat površina i redu objekat 2 zgrade u ostaloj privredi upisana je oznaka 3SPM8 čije nam je značenje nepoznato (polat dopis Upravi za nekretnine za pojašnjenje oznake, broj 06-061-1743/2 od 19.10.2016.godine). Čitajući istu tabelu ne možemo jasno sagledati oblik uknjiženog objekta 1 jer su na objektu 1 upisana dva stana u nivou prizemlja (58+58=116m²) a četiri stana u nivou prvog sprata (58+58+57+63= 236m²), plus nestambeni prostori: jedan u nivou prizemlja (23m²), tri u nivou suterena (13+22+23=58m²) i tri u nivou prve etaža podruma (21+18+25=64m²).

Uvjerenjem Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva broj 467-104-2117/16 od 12.10.2016.godine, potvrđuje se da je na katastarskom planu iz 1966.godine na katastarskoj parceli 2340 KO Budva postojao objekat. U posjedovnom listu 332 za KO Budva, stanje iz 1984.godine, parcel 2340 je bila upisana po kulturi dvorište površine 547m² i kuća površine 216m². Kao nosilac prava bila je upisana Optina Budva 1/1.

Predmet ovih UTU je objekat označen u listu nepokretnosti kao zgrada 1 na kat.parceli 2340 KO Budva. Predmetni objekat se rekonstruiše u cilju dogradnje i nadogradnje.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 28.10.2016.godine u 13.34h, konstatovano je da je u listu 332 za KO Budva na kat.parceli 2341 upisana livada površine 260m² sa pravom korišćenja upisanim na Crnu Goru i pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Budva. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja.

4.URBANISTIČKI PARAMETRI

| POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ² | BGRP u m ² | POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ² | INDEKS IZGRADENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | PREPORUČENA SPRATNOST |
|--|-----------------------|---|------------------------|----------------------|--------------------------|
|--|-----------------------|---|------------------------|----------------------|--------------------------|

