

Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj:06-061-2182/3

Budva, 30.12.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOO ADOC iz Beograda 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
rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta na djelu urbanističke parcele
(u katastru označen kao objekat broj 2 na kp 1308/2 KO Budva)

1.LOKACIJA

Blok broj: 14, Urbanistička parcela broj: 1 koju čine

dio katastarske parcele 1308/2 KO Budva i druge susjedne parcele.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara DUPa Podkošljun nema podatka koje katastarske parcele formiraju urbanističku parcel.

Dio katastarske parcele 1308/2 KO Budva ulazi u trasu DUP-om planiranih saobraćajnih površina.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih katastarskih parcela se još sastoji Urbanistička parcele broj 7. 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 str. 60)

2.NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje veće gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa objektima veće visine i visokim objektima (SV1)

Uvidom u grafički prilog DUP-a, katra namjena površina, konstatovano je da su predmetne urbanističke parcele u zoni sa namjenom – SV1.

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 6.10, strana 92)

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).

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

Rješenjem Ministarstva uređenja prostora, broj 0605-1784/1-95 od 18.12.2016.godine, Mješovitom društvu ADOC iz Beograda, odobrava se izgradnja stambeno-poslovnih objekata u okviru DUP-a Podkošljun.

U listu nepokretnosti broj 2554 za KO Budva, na kat.parceli 1308/2 upisani su stambeni objekat 1, stambeni objekat 2 (4 stambena prostora, 2 poslovna prostora i garaža) površine 245m² i spratnosti P+1 i stambeni objekat 3. Kao vlasnik objekta 2 i korisnik kat.parcele 1308/2 upisan je DD ADOC Beograd. Na parceli i objektu 2 nema upisanih tereta i ograničenja.

Postojeći objekat broj 2 se rekonstruiše.

Objekti 1, 2 i 3 su građeni kao objekti u nizu, pa je potrebno regulisati imovinsko pravne odnose sa suvlasnicima objekta 1 i objekta 3.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 1	12043	33701	5819	2,80	0,48	P, S+P, S+P++3, P+4+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.

