

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-2195/2
Budva, 29.12.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KOPITOVIĆ MARKA iz Petrovca 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 Petrovac šira zona, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08, izdaje:

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

1. LOKACIJA

Blok broj: B9, Urbanistička parcela broj: 9, koju čini

Katastrska parcela 843 KO Petrovac

2. NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat

Uvidom u kartu namjene površina konstatovano je da predmetna urbanistička parcela ima namjenu : stanovanje. Svi planirani stambeni objekti u prizemlju mogu imati poslovnu namjenu, sa max. spratnom visinom 3,20m. Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementarne sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 60:40. (Poglavlje 5.2.1 strana 61)

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

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 540 za KO Petrovac, od 05.12.2016.godine, na katastarskoj parceli 843 upisana je porodična stambena zgrada površine 111m² i dvorište 243m². Na kat.parceli 843 nema upisanih tereta i ograničenja, a kao korisnik parcele i vlasnik objekta upisan je podnosilac zahtjeva.

Rješenjem broj 06-061-U-1162/186 od 02.09.1989.godine, Kopitović Marku i Urošu iz Petrovca, odobrava se rekonstrukcija stambenog objekta bruto razvijene građ.površine 59,66m² i spratnosti P+1, na kp 843 KO Petrovac.

Postojeći objekat se rekonstruiše.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

| | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ² | BGRP u m ² | POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ² | INDEKS IZGRAĐENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | DOZVOLJEN BROJ ETAŽA |
|-------------------------------|--|-----------------------|---|------------------------|----------------------|-------------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA 9 | 354 | 354 | 124 | 1,0 | 0,35 | 3 |

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju za definisane urbanističke parcele.

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimalna, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Površina podzemnih etaža, max. visine 2,40m, ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u podzemnim etažama predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti.

Spratnost objekta je iskazana brojem etaža u tabeli i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spretne etaže i potkrovnna etaža, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun.

U spratnost objekata ne ulazi suterenska etaža ukoliko se koristi kao ostava ili garažni prostor visine ne veće od 2,40m

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Službeni list CG br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suterren, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

Na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° predlaže se izgradnja objekata koji kaskadno prati liniju terena. tekstualni dio DUpa Poglavlje 5.1.7. strana 57)

Na parceli se može graditi samo glavni objekat, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani max. indeks zauzetosti i izgrađenosti. (Poglavlje 5.1.18. strana 60)

U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zauzetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta graditi i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta. Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1,5m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na granici parcele uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele. Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namenjeni trgovini, ličnim i intelektualnim

