

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-01-16926/2

Budva, 28.01.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOO GEOMONT iz Budve na osnovu člana 60. i 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 Lokalne studije lokacije Blizikuće, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.21/14 i 23/14 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za faznu rekonstrukciju dvojnog stambenog objekta i izgradnja dve garaže

1. LOKACIJA

I FAZA:

Dio Urbanističke parcele broj: **UP48** , koju čini kat. parcela **1826/3 KO Sv. Stefan**

II FAZA:

Dio Urbanističke parcele broj: **UP48** , koju čini kat. parcela **1826/1 KO Sveti Stefan.**

Manji djelivi kat. parcela 1826/3 (cca 9m²) i 1826/1 (cca 19m²) KO Sveti Stefan ulaze u trasu kolske saobraćajnice po LSL Blizikuće.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcele broj 48 a koji djelovi ulaze u trasu puta. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažuriranog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurirano katastarsko stanje. (strana 33)

2. NAMJENA OBJEKTA

SMN – stanovanje manje gustine

Ovaj tip izgradnje obuhvatu stanbeni objekti, samostojeći i u nizu za jednoporođično stanovanje ili najviše 3 stanbene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima I dnevni boravak).(str.21)

Nisu dozvoljene namjene i aktivnosti čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Riječ je o diskotekama, kapacitetima za izletnike, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Zabranjene su uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Nije dozvoljena izgradnja staklenika jer oni mijenjaju i ne uklapaju se u ovaj predio. Ne smiju se graditi objekti za smještaj sezonske radne snage. (strana 21)

Turizam se na području LSL u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za hotele i apart-hotele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za planiranu pretežnu namjenu.



Objekte namjenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim akatima koji regulišu ovu djelatnost. (strana 20)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Rješenjem broj 042-U-7/117 od 03.11.1980.godine, Salković Milici iz Budve, odobrava se izgradnja – rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja stambene u selu Blizikuće sagrađene na čestici zemlje 1826/1 KO Sveti Stefan bruto razvijene površine 150,12m².

U Listu nepokretnosti broj 773 za KO Sveti Stefan, od 03.12.2014.godine, na kat.parceli 1826/3 KO Sveti Stefan upisan je stambeni objekat površine u osnovi 102m² i spratnosti P+2 i garaža površine 32m² i spratnosti prizemlje. Izvedeni stambeni objekat predstavlja jednu polovinu dvojnog objekta (fasadni zid je na granici sa kat.parcelom 1826/1 KO Sveti Stefan).

Na kat.parceli 1826/1 KO Sveti Stefan izvedena je druga polovina dvojnog stambenog objekta i garaža.

Postojeći stambeni objekti se fazno rekonstruišu u cilju legalizacije izvedenog stanja. Na terenu su izvedene dve garaže koje se takođe fazno legalizuju ovim planom i urbanističko tehničkim uslovima.

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 UP48	589,98	525	175	0,89	0,30	Postojeći dvojni objekat i 2 garaže
I faza: kat.parcela 1826/3 Sveti Stefan	363 – cca 9* = 354	315,06	106,20			Postojeći objekat i 1 garaža
I faza: kat.parcela 1826/1 Sveti Stefan	255 – cca 19**=236	210,04	70,08			Postojeći objekat i 1 garaža

* površina kat.parcele 1826/3 koja ulazi u trasu puta po LSL-u, dobijena mjerenjem na karti parcelacije u Acad format.

** površina kat.parcele 1826/1 koja ulazi u trasu puta po LSL-u, dobijena mjerenjem na karti parcelacije u Acad format. Ovu površinu proveriti u odnosu na Elaborat parcelacije.

U slučaju da se izmerene površine ne slažu sa površinama iz Elaborata, potrebno je korigovati BGRP i površinu pod objektom za I i II fazu.

- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene. Ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena. Ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (str.22)
- Max. broj spratova objekta je 3 etaža. S+P+1 od čega je stambeni dio suterena ½ prizemlja ili dvije trećine prizemne etaže. (strana 33)
- Ako je veći nagib terena dozvoljava se izgradnja djelimičnih suterena. (strana 25)

