

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-01-13644/3

Budva, 09.02.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KNEŽEVIĆ VIDOJA, NIKOLIĆ IVANA I LAJOVIĆ LAVA 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 i 38/13) i Lokalne studije lokacije Kuljače Vojnići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.09/09 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju stambenog objekta na djelu urbanističke parcele

1. LOKACIJA

Blok broj: Vojnići

Urbanistička parcela broj: V73 , koju čine

Katastarske parcele 1626/1, 1626/3 i 1626/4 KO Kuljače i

djelovi kat.parcela 1626/2, 1626/5, 1626/6, 1623 i 1628 KO Kuljače

Neophodno je uraditi **Elaborat parcelecije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcele broj V73 i na kojim katastarskim parcelama je izgrađen postojeći objekat.** Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (Poglavlje 6.7 strana 20)

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti. (Poglavlje 4.3. strana14)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. (strana 18)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Postojeći objekat je izgrađen bez odobrenja za gradnju.

U listu nepokretnosti 270 – prepis, za KO Kuljače, broj 104-956-3827/2014 od 14.11.2014.godine, na kat.parceli 1626/1 upisan je stambeni objekat površine 70m² i spratnosti Prizemlje. Kao teret i ograničenje na dvorištu na kat.parceli 1626/1 upisana je hipoteka CKB AD Podgorica i Pravo službenosti prolaza u korist kat.parcele 1627; na stambenom objektu na kat.parceli 1626/1 upisana je hipoteka CKB AD Podgorica a na pašnjaku na kat.parceli 1626/4 upisana je hipoteka CKB AD Podgorica.

Na kopiji katastarskog plana broj 467-104-1813/14 od 14.11.2014.godine na kat.parceli 1626/1 KO Kuljače nije ucrtan objekat iz lista nepokretnosti!!! **Do podnošenja zahtjeva za**



građevinsku dozvolu neophodno je uskladiti list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana za 1526/1 KO Kuljače u Upravi za nekretnine područna jedinica Budva.

4. USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE KOJI NISU PREKORAČILI PLANOM DEFINISANE URBANISTIČKE PARAMETRE

Za postojeće objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke parametre dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara (tačka 7. Urbanistički pokazatelji)

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Za uređenje urbanističke parcele obavezno je idejno rješenje parcele kao prilog zahtjeva za izdavanje uslova.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni 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.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-30°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu vrijednost, a visina nazidka potkrovnne etaže može biti najviše 2,00 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat ovim dokumentom, UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Najmanje 50% urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno.
- Za izgradnju podzida važe uslovi iz Studije. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida. Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.
- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,5 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom. Parcele se ograđuju ogradom čiji je zidani dio maksimalne visine 1,50 m (računajući od kote trotoara). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 20)

5. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST (postojeće stanje)
URBANISTIČKA PARCELA V73	633,06	487,50	195	0,77	0,33	S+P+I

- BGRP – bruto razvijena građevinska površina je zbir površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BGRP 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

