

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-01-141/2

Budva, 20.02.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KOSTOVIĆ IVA 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 i 38/13) i Detaljnog urbanističkog plana DUBOVICA 1, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/14 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju jedne polovine dvojnog stambenog objekta,
na djelu urbanističke parcele

1. LOKACIJA

Blok broj: 14

Urbanistička parcela broj: 6, koju čine

Katastarske parcele 476/3, 557/3, 476/2 i 476/1 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, Poglavlje 5.3.3 str. 68)

2. NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje srednje gustine (SS2)

Stanovanje srednje gustine u zoni pretežno postojeće izgradnje. Novoplanirani objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili jednostrano uzidani - dvojni objekti. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7, strana 76)

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, biro, ugostiteljsko-turistički sadržaji, prodavnice, zanatske radnje), garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1, strana 60 i poglavlje 5.3.5 strana 69)

Kao turistička namjena planom nisu definisane posebne lokacije, već se one uklapaju u pretežnu namjenu na nivou bloka. Turistički kapaciteti u okviru druge pretežne namjene podrazumevaju objekte u kojima se turistima pruža usluga smeštaja sa ishranom.

Na pojedinim lokacijama u okviru druge pretežne namjene mogu se graditi turistički kapaciteti, ukoliko oni ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu koji su definisani u poglavlju 5.1.2.tačka 16 strana 64.(dozvoljene su delatnosti kod kojih se ne javlja buka i zagađenje okoline).

Normativi i standardi za izgradnju turističkih objekata propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji i minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata"(Službeni list RCG broj 23/05)

Objekti se svojim gabaritim moraju uklopiti u planiranu izgradnju i za njih važe uslovi koji su definisani za pretežnu namjenu zone u kojoj se urbanistička parcele nalazi, osim uslova za rešavanje mirujućeg saobraćaja gde se primenjuju uslovi iz tačke 5.3.11. (Poglavlje 5.11 strana 71)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI



Rješenjem broj 042-U-7/116od 25.08.1980.godine, Samoupravnoj interesnoj zajednici stanovanja iz Budve, odobrava se izgradnja stambenog naselja Pod Dubovicom – 38 kuća, na česticama zemlje 1430, 1398/3, 1432/1, 143/2, 143/3, 1432/4, 1433, 1441/1, 1441/2, 1441/3, 790/1 i 790/2 KO Podostrog.

Potrebno je uraditi indentifikaciju čestice zemlje 1430, 1398/3, 1432/1, 143/2, 143/3, 1432/4, 1433, 1441/1, 1441/2, 1441/3, 790/1 i 790/2 KO Podostrog u odnosu na novi katastar, u cilju povezivanja stare građevinske sa katastarskom parcelom 476/1 KO Budva. Identifikaciju izrađuje vještak geometarske struke ili ovlašćena geodetska organizacija.

Postojeći objekat, u listu nepokretnosti broj 3413 označen kao stambena zgrada broj 17, se rekonstruiše.

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 6 u bloku 14	12965	22118	5991	1,71	0,46	P, P+1, P+2+Pk
II faza dio kat.parc. 476/1 KO Budva objekat 17a	-	484	121			P+2+Pk

- Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.2 strana 77)
- Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku celinu u svakoj fazi, a potrebe za parkiranjem rešavati takođe sukcesivno sa izgradnjom (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.3 strana 77)
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (izgradnja bazena, sportskih terena, staklenika, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaža).
- Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se u suternskom prostoru predvidja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1 strana 97).
- **Ukoliko novi arhitektonski koncept objekta ne može da se prilagodi zatečenom stanju ili zbog statičke stabilnosti i sličnog, kod objekata kod kojih je predviđena nadgradnja, moguća je i potpuna rekonstrukcija – sa uklanjanjem postojećeg djela objekta, uz saglasnost susjeda sa kojim se objekat djeli.. (strana 75)**

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom djelu DUP-a, poglavlje 5.7.2 Horizontalna i vertikalna regulacija za SS1 (strana 76)

Građevinska linija (GL)

Utvrdjuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

