

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-061-294/3

Budva, 07.04.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **MEDIN ZORKE** iz Petrovca, na osnovu člana 62. 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-Centar**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju radi dogradnje i nadogradnje postojećeg** **stambeno-poslovnog objekta (izvedena izgradnja)**

LOKACIJA

Blok broj: 1

Urbanistička parcela broj: 195, površine 424,10 m² koju čini k.p. 195 KO PETROVAC

Katastarska parcela: 195 KO PETROVAC (površine 424,0 m²)

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, Uslovi za parcelaciju strana 51)

NAMJENA OBJEKTA – SMN, mješovito stanovanje sa komercijalnim i poslovnim sadržajima

U zonama mješovite namene stanovanje, turizam, komercijalni i poslovni sadržaji su ravnomjerno zastupljeni i mogu se prostorno diferencirati po spratovima u okviru jednog objekta (komercijalni sadržaji u prizemlju i prvom spratu, stanovanje na višim etažama) ili po preovlađujućoj namjeni na parceli (gde namjena na parceli može biti i monofunkcionalna), (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.5.1, strana 85).

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana 79)

POSTOJEĆE STANJE NA UP:

Za predmetnu Urb. parcelu izdata je Građ. dozvola za izgradnju dvojnog stambeno-poslovnog objekta na k.p. 195 KO PETROVAC broj 06-U-339/33 od 11.04.2007 god. Planirana BRGP je 465,47 m² a spratnost P+2. Obaveza investitora je da do izdavanja Građ. dozvole za rekonstrukciju izgrađeni objekat uknjiži u Katastar jer nije evidentiran ni u listu nepokretnosti ni u kopiji plana.

Po dostavljenom zapisniku o premeravanju broj 05-2354/2 od 28.04.2010 god izveden je objekat sa BRGP od 903,04 m² i spratnosti od P+3+Pk.

Uz dokumentaciju nam je dostavljena i SAGLASNOST opštine Budva (sekretarijat za zaštitu imovine) broj 02-959/2 od 07.04.2015 god o evidentiranom teretu od 2 m² (građenje na tuđem zemljištu) za koju će Skupština opštine Budva doneti odluku o prenosu prava na nepokretnosti.



URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA U ZONI GRADNJE u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 195	424,0	1.488,24	296,8	3,51	0,70	P+4

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 79). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele. Dozvoljena je fazna izgradnja tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje (tekstualni dio DUP-a strana 51 i 80).

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suterskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, Nivelacioni uslovi, strana 50).

Tretman postojeće izgradnje:

- Objekti se zadržavaju u zatečenom horizontalnom gabaritu i spratnosti, prema grafičkom prilogu 5.0 i 6.0 regulacija i nivelacija.
- Na ovim objektima nije moguća remodulacija i dogradnja novih kapaciteta.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- Obavezan uslov je objezbjeđenje dovoljnog broja parking mjesta na sopstvenoj parceli za svaki novoformirani lokal prema tački Rješavanje mirujućeg saobraćaja.

HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – stanovanje male gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5.1 strana 85)

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 4,0m.

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti suseda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 strana 79)

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – “glavna prednja građevinska linija” (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a), a u tekstualnom delu DUP-a:

