

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-061-629/2

Budva, 20.05.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **GAVRIĆ M. NADE** 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, 39/13 i 33/14) i **Detaljnog urbanističkog plana BUDVA CENTAR-izmjene i dopune**, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 25/11, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju objekta (dogradnja i nadogradnja) na delu UP** **-fazna gradnja-**

1.LOKACIJA

Blok broj: B 20A u kvartu: 6

Urbanistička parcela broj: UP 20.17, površine 2.326,32 m² koju čine k.p. **2097, 2098** i delovi
k.p. 2096 i 2099 KO BUDVA

Kat. parcela obuhvaćana ovom fazom: 2097 (površine 980,0 m²) **KO BUDVA**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

2.NAMJENA OBJEKTA – VPS-Višeporodično stanovanje

U okviru zone višeporodičnog stanovanja planiraju se poslovno-trgovački sadržaji sa smeštajnim kapacitetima – poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biro), lokali (prodavnice, butici, servisi) i poslovni apartmani (tekstualni dio DUP-a, strana 122).

Objekti višeporodičnog stanovanja mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (tekstualni dio DUP-a, strana 217)

Predmetna lokacija ulazi u KVART 6 koji daje dopunsku namjenu prostora:

Kvart 6 (B17, B18, B19, B20, B21, B22)

Prostor kvarta definisan je postojećim i novoformiranim uličnim pravcima – Jadranskim putem, ul.22.Novembra, novoplaniranom saobraćajnicom koja prolazi središtem po podužnoj osovini područja i potezom Trga slobode. Zauzima središnju poziciju obodnog pojasa područja Plana. Novoformirana prostorno-funkcionalna celina odnosi se na zaokruženje postojeće stambene zone, podizanje kvaliteta uređenja, opremanja i sadržajnu nadgradnju prostora.

Planirana osnovna namena prostora:

- Stanovanje srednjih gustina – delovi blokova 17, 19, 20 i 21
- Stanovanje većih gustina – delovi blokova uz ulice 22 Novembra i Trga slobode
- Mešovito stanovanje – stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene zone) na delu uz novoprojektovanu saobraćajnicu
- u okviru bloka višeporodičnog stanovanja, planira se uređenje otvorenog zelenog prostora (trga, pjacete)

Kao dopunska namena prostora predviđaju se:

- stanovanje u funkciji turizma
- višeporodično stanovanje sa komercijalnim sadržajima (b22)

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile; rezidencijalni kompleksi – elitno stanovanje, kuće za izdavanje
- u okviru zone višeporodičnog stanovanja planiraju se poslovno-trgovački sadržaji sa smeštajnim kapacitetima – poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biroi), lokali (prodavnice, butici, servisi) i poslovni apartmani

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, strana 214)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Investitor je dostavio Građ. dozvolu broj 32-9/4/1-67 od 07.01.1967 god kojom se odobrava izgradnja građ. objekta na čest. zemlje broj 576/1 i 576/2 K.O. Budva, Građ. dozvolu broj 06-47/3 od 06.02.1984 god za izgradnju dvojne porodične stambene zgrade na čest. zemlje 2097 KO Budva sa BRP od 367,88 m² i Rešenje o lokaciji broj 06-061-U-1227/1 od 07.02. 1995 god za rekonstrukciju i prenamjenu post. objekta. Po izjavi investitora dokumentacija po ovom rešenju nije dostupna u opštinskoj arhivi. Uvidom u List nepokretnosti može se konstatovati da na k.p. postoje 3 (tri) objekta sa gabaritom u osnovi od 115,0, 105,0 i 161,0 m². Uz dokumentaciju dostavljen je i Zapisnik o premeravanju izvedenog objekta broj 05-1743/1 od 10.07.1996 god sa bruto površinom od 1.309,88 m².

Do izdavanja Građ. dozvole investitor je u obavezi da Uverenjem, Građevinskom ili Upotrebnom dozvolom dokumentuje stanje na terenu u smislu postojećeg gabarita u nivou prizemlja kako bi se odredili da li je potrebna Saglasnost ostalih učesnika u UP za radove na predmetnom objektu.

Potrebno je uraditi indentifikaciju čestice zemlje 576/1, 576/2 i 2097 KO Budva i u odnosu na novi katastar, u cilju povezivanja starih Građevinskih dozvola sa katastarskom parcelom 2097 KO Budva. Identifikaciju izrađuje vještak geometarske struke ili ovlašćena geodetska organizacija.

4.URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA UP 20.17	2.326,32	8.142,12	1.395,79	3,50	0,60	P+5
kat.parcela 2097 KO Budva – faza realizacije	980,0	3.430,0	588,0			

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 214). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 154). **Dozvoljena je fazona izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.** Objekti u nizu moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz. (tekstualni dio DUP-a, strana 217)

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

