

## OPŠTINA BUDVA

### Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-061-726/2

Budva, 20.05.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KENTERA NADEŽDE iz Budve 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 Budva centar, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.32/08 i 25/11, izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta

### 1. LOKACIJA

**Blok broj: 5a u kvartu: 4**

**Urbanistička parcela broj: UP 5.12, koju čini**

**Veći dio kat. parcela 2437 KO Budva**

Manji dio katastarske parcele 2437 (površine cca 18m<sup>2</sup>) KO Budva ulazi u trasu kolske saobraćajnice S13-13.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdila iz kojeg djela predmetne katastarske parcele se sastoji Urbanistička parcela broj 5.12. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

**Uvidom u grafičke priloge DUP-a, kartu parcelacije, uočena je greška u planu: dio urbanističke parcele (tačka 5.75) ulazi u trasu planirane kolske saobraćajnice S13-13. Elaborat parcelacije treba uraditi tako što će se isključiti koordinate za tačku 5.75 (u trasi puta) i koristiti kordinate regulacione linije za tačku 5.79 sa karte regulacije.**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 154)

### 2. NAMJENA OBJEKTA – 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)

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

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI



U Listu nepokretnosti broj 498 za KO Budva, prepis od dana 11.08.2015.godine, na kat.parceli 2437 upisan je stambeni objekat površine 67m<sup>2</sup> spratnosti P+1 i nestambeni prostor površine 17 m<sup>2</sup> spratnosti P. Ne postoje teriti i ograničenja u listu nepokretnosti.

Postojeći objekat se ruši.

Investitor je u obavezi da shodno Članu 142, stav 1 i Članu 143, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, pribavi Odobrenje za rušenje postojećeg objekta.

Shodno Članu 71a, stav 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 38/13) prilikom rušenja objekta obezbediti ponovno korišćenje ili reciklažu materijala i djelova objekta nakon rušenja.

Uvidom u kopiju plana kat.parcele 2437, konstatovano je da se predmetni objekat nalazi na granici kat.parcele i predstavlja jednu polovinu dvojnog objekta. Druga polovina dvojnog objekta je na kat.parceli 2438 KO Budva.

**U cilju pribavljanja Odobrenja za rušenje jedne polovine dvojnog objekta, neophodno je pribaviti Saglasnost, ovjerenu kod notara, vlasnika druge polovine dvojnog objekta na parceli 2438 KO Budva.**

#### 4.URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 5.12	(667,67)*	(2336,84)*	(383,35)*	3,50	0,60	P+5

\* *Površinu urbanističke parcele, uskladiti sa površinom urbanističke parcele iz Elaborata parcelecije, a samim tim korigovati i BGRP i površinu pod objektima.*

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 fazna 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 više 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 suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spretnost je data kao preporučeni parameter 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, strana 153).

Procenat ozelenjenih površina na parceli je minimalno 20%

#### 5.HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

UTU broj 06-061-726/2 od 20.05.2015.godine

