

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 18m²) 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, biroji), 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 67m² spratnosti P+1 i nestambeni prostor površine 17 m² 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 dijelova 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 ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	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 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 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

