

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-061-617/2

Budva, 29.05.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MITROVIĆ IGORA 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-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 radi prenamjene tavanškog u stambeni prostor (izvedena izgradnja)

1.LOKACIJA

Blok broj: 5A u kvartu: 4

Urbanistička parcela broj: UP 5.2, površine 432,0 m² koju čini k.p. 2454 KO BUDVA

Kat. parcela: 2454 (površine 432,0 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, biroi), 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, strana 214)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Investitor je dostavio Građevinske dozvole broj 06-U-1146/185 od 10.11.2008 god, 06-U-95/17 od 04.02.2009 god i 06-U-742/157 od 07.10.2009 god. kojima se odobrava izgradnja i rekonstrukcija stambenog objekta sa BGP od 576,50 m², garaža od 117,40 m², otkrivena površina 19,21, tavan od 89,90 m² i krovna ravan 131,16 m². **Zahtjev stranke se odnosi na prenamjenu ovog tavanškog prostora.**

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 5.2	432,0	1.407,0	261,0	3,50	0,62	P+4



kat.parcela 2454 KO Budva	432,0	1.407,0	261,0			
---------------------------	-------	---------	-------	--	--	--

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 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.

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, strana 153).

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a strana 217)

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. (tekstualni dio DUP-a strana 214)

Krovovi

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

Visina nazitka potkrovlja iznosi najviše 1,5m računajući od kote poda potkrovlja do tačke preloma krovne konstrukcije. (tekstualni dio DUP-a strana 217)

Za postojeće objekte koji **nijesu prekoračili** planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara (list 7.0. "Urbanistički pokazatelji")

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu spratnost.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta geometrijska svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

Dozvoljena je adaptacija postojećih prostora (tavana, vešernica i drugih sličnih prostora) u korisne, stambene ili poslovne površine u okviru svojih gabarita, na sljedeći način:

- **Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.**

