

CRNA GORA  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine**  
Broj:06-061-2258/3  
Budva, 25.01.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu OTAŠEVIĆ VUJADINA iz Budve na osnovu člana 62 i 62a 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 Potkošljun, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08 izdaje:

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

### **1. LOKACIJA**

**Blok broj: 28**

**Urbanistička parcela broj: 55** , koju čini dio katastarske parcele **376/1 KO Budva**

Djelovi katastarske parcele 376/1 KO Budva ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji urbanistička parcela. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

### **2. NAMJENA OBJEKTA**

#### **STANOVANJE po grafičkom djelu DUP-a**

Stanovanje srednje gustine sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana, niski i srednje visoki objekti (SS1)

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.9, strana 89)

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (različite kancelarije, službe, biro, ugostiteljsko-turistički sadržaji), garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.5 , strana 76)

#### **TURISTIČKI APARTMANI po tekstualnom djelu DUP-a**

Uvidom u grafički prilog DUP-a, katra namjena površina, konstatovano je da su predmetne urbanističke parcele u zoni sa namjenom – višeporodično stanovanje.

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje 6.9 (strana 89) predviđeno je da “Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana.”

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) u članu 19 stav dva, tri i četiri definisana je namjena i sadržaj turističkog apartmana odnosno apartmanskog bloka.**

#### **Prateći sadržaji, pomoćni objekti uz osnovni objekat**

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, čisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun

### **3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti – prepis, broj 2027 za KO Budva, od 05.12.2016.godine, na katastarskoj parceli 376/1 upisana je stambena zgrada površine 138m<sup>2</sup> spratnosti 1P2 (Po+P+1+Pk). U listu nepokretnosti nije upisana razrada objekta po etažama osim stambenog prostora u nivou prizemlja površine 42m<sup>2</sup>. Na stambenom objektu je upisan teret i ograničenje: za objekat izdata privremena upotrebna dozvola, a kao korisnik parcele i vlasnik objekta i stambenog prostora u prizemlju upisan je podnosilac zahtjeva.

Rješenjem broj 06-U-397-57 od 22.04.1987.godine, Otašević Vujadinu iz Niša, odobrava se izgradnja stambenog objekta na čestici zgrade 941/8 KO Podostrog odnosno po novom katastru 376/4 KO Budva gabarita u osnovi 90,20m<sup>2</sup> i spratnosti P+1.

Potrebno je uraditi indentifikaciju čestice zgrade 941/8 KO Podostrog u odnosu na novi katastar, u cilju povezivanja stare građevinske sa katastarskom parcelom 376/1 KO Budva. Identifikaciju izrađuje vještak geometarske struke ili ovlašćena geodetska organizacija.

Za predmetni objekat, ukupne površine 354,91m<sup>2</sup> i spratnosti Po+P+1+Pk, izdato je Uvjerenje, broj 06-3611/109 od 10.10.2003.godine, koje služi kao privremena upotrebna dozvola sa rokom važenja do revizije DUP-a Podkošljun.

Postojeći objekat se rekonstruiše.

