

## OPŠTINA BUDVA

## Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj: 06-061-2603/3

Budva, 02.02.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ŠIKOVSKA JELENE 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, 38/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana DUBOVICA 1, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/14 izdaje:

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

### 1. LOKACIJA

**Blok broj: 12 , Urbanistička parcela 1 , koju čini djelovi kat. parcela 1784/1 i 1784/2 KO Budva**

Djelovi katastarskih parcela 1784/1 i 1784/2 KO Budva ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u, a dio 1784/2 ulazi u sastav urbanističke parcele UP1 u bloku 5. Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji predmetna urbanistička parcele. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.3 strana 68)

### 2. NAMJENA OBJEKTA

#### Stanovanje srednje gustine u zoni pretežno nove izgradnje (SS4)

Novoplanirani objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili jednostrano uzidani (dvojni objekti).(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7, strana 76)

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, biroi, ugostiteljsko-turistički sadržaji, prodavnice, zanatske radnje), garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1 , strana 60 i poglavlje 5.3.5 strana 69)

#### Turistički objekat

Kao turistička namjena planom nisu definisane posebne lokacije, već se one uklapaju u pretežnu namjenu na nivou bloka. Turistički kapaciteti u okviru druge pretežne namjene podrazumevaju objekte u kojima se turistima pruža usluga smještaja sa ishranom. Na pojedinim lokacijama u okviru druge pretežne namjene mogu se graditi turistički kapaciteti, ukoliko oni ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu koji su definisani u poglavlju 5.1.2.tačka 16 strana 64.(dozvoljene su delatnosti kod kojih se ne javlja buka i zagađenje okoline).

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

Objekti se svojim gabaritim moraju uklopiti u planiranu izgradnju i za njih važe uslovi koji su definisani za pretežnu namjenu zone u kojoj se urbanistička parcele nalazi, osim uslova za rešavanje mirujućeg saobraćaja gde se primenjuju uslovi iz tačke 5.3.11. (Poglavlje 5.11 strana 71)

### **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, cisterne 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 broj 2945 za KO Budva, od 29.12.2016.godine, na katastarskoj parceli 1784/1 upisan je voćnjak površine 1075m<sup>2</sup>. Na kat.parceli je upisano više tereta i ograničenja a kao vlasnik upisano je Preduzeće ORBIS iz Budve.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 02.02.2017.godine, konstatovano je da je u listu 304 za KO Budva na kat.parceli 1784/2 upisan voćnjak površine 412m<sup>2</sup> i šuma površine 338m<sup>2</sup>. Kat. parcela je u svojini Crne Gore a pravo raspolaganja je upisano na Opštinu Budva.

Neophodno je regulisati imovinsko pravne odnose na način što će se u Upravi za nekretnine sprovesti postupak formiranja urbanističke parcele.

### **4. URBANISTIČKI PARAMETRI**

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
<b>URBANISTIČKA PARCELA 1 u bloku 12</b>	<b>1203</b>	<b>998</b>	<b>250</b>	<b>0,81</b>	<b>0,23</b>	<b>G+P+3</b>

- Ako je DUP-om planirana izgradnja jednog novog objekta, moguće je na istoj lokaciji izgraditi dva manja objekta i obrnuto, uz uslov da se nesmeju prekoračiti planom definisani urbanistički parametric (str. 69)
- Moguće je objediniti dve urbanističke parcele u jednu urbanističku parcel, uz obavezan uslov da se ne prekorače planom definisani urbanistički parametri. (strana 68)
- Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.2 strana 77)

