

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Broj: 06-061-2392/2
Budva, 14.02.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu BEČIĆ BOŽA iz Bečića na osnovu člana 60, 62, 62a i 62b 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 Bečići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **izgradnju objekta na djelu urbanističke parcele**

1. LOKACIJA

Kvart broj: 10, Blok broj: 120, Urbanistička parcela broj: 120.3 koju čine

Katastarske parcele 372, 383, 384, 385, dio 386 i dio 415 KO Bečići

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 120.3 činenavedene kat. parcele u cjelosti. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine katastarske parcele 372, 383, 384, 385 i djelovi kat. parcela 386 i 415 KO Bečići.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcela broj 120.3. 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, strana 252)

2. NAMJENA OBJEKTA

UTU daju mogućnost investitoru da u okviru planskog rješenja – tekstualnog i grafičkog djela DUP-a i člana 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, izabere namjenu objekta.

Jednoporodično stanovanje po karti namjene površina

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

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom (strana 398).

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na

parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2 , strana 394)

TURISTIČKI APARTMANI po tekstualnom djelu DUP-a

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje 5.3.1. U.T.U. za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje sa jednopordičnim stanovanjem (strana 398), navedeno je sledeće:

“Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višepordičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i **turistički apartman** smatra stambenom jedinicom.”

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje Distribucija planirane namjene i sadržaja u okviru celina, za Kwart 10 je predviđeno sledeće: “U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao dopunsku namjenu: **turistički smeštajni kapaciteti (apartmani i drugo)...**”(strana 213)

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.

Primarni ugostiteljski objekat po članu 62b

Članom 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata predviđeno je da se utu za primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića mogu izdati ako lokacija namjenjena planskim dokumentom za stanovanje ili poslovnu djelatnost nije privedena namjeni. U konkretnom slučaju predmetne urbanističke parcele su neizgrađene, odnosno postojeći stambeni objekat se ruši.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) u članu 3 tačka 1 navedeni su primarni ugostiteljski objekti za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića: hotel, mali hotel, garni hotel, aparthotel, condohotel, hostel, pansion, motel, vila...

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.

