

## OPŠTINA BUDVA

### Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj: 06-061-314/2

Budva, 17.02.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOO ORBIS 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, 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 objekata

### 1. LOKACIJA

**Blok broj: 5 , Urbanistička parcela broj: 1 , koju čine**

**Katastarske parcele 1780, 1781, 1782, 1783 i dio 1784/2 KO Budva**

Dio katastarske parcele 1784/2 KO Budva ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Dio kat.parcele 1784/2 KO Budva ulazi u sastav urbanističke parcele 1 u bliku 12 i obrađena je urbanističko-tehničkim uslovima broj 06-061-2603/3 od 02.02.2017.godine na ime Šikovski Jelena.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcele broj 1 u bloku 5. 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, biro, 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 smeštaja 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.

Dopisom broj 06-061-2603/2 od 01.02.2017.godine, sekretarijat se obratio obrađivaču DUP-a Dubovica 1 DOO SAU Budva, za pojašnjenje namjene predmetne urbanističke parcele, obzirom da šrafura upotrebljena na urbanističkoj parceli 1 u bloku 5 na karti parcelacije nije definisana u legendi iste karte. Uvidom u kartu Planirana namjena površina uočeno je da predmetna urbanistička parcela ima namjenu SS4 (karo šrafura žute boje) u kombinaciji sa još jednom namjenom (karo šrafura ciklama boje). Karo šrafura ciklama boje je izostavljena u legendi karte Planirana namjena površina.

U odgovoru DOO SAU broj 06-061-2603/6 od 10.02.2017.godine, Stanko Lovrić d.i.a. se izjasnio da je namjena predmetne urbanističke parcele SS4 – stanovanje srednje gustine u zoni pretežno nove izgradnje.

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

U listu nepokretnosti broj 313 za KO Budva, od 29.12.2016.godine, na katastarskoj parceli 1780 upisano je 5 objekata - poslovne zgrade u privredi površine 1024+228+143+66+11+20 m<sup>2</sup> spratnosti P+1 i pet objekata spratnosti P (prizemlje) i dvorište površine 4778m<sup>2</sup>. Na kat.parceli i

