

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj:06-01-165/3

Budva, 28.02.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu GLENDŽA NEDELJKA 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) i Detaljnog urbanističkog plana Rozino I, 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 mješovite namjene

1. LOKACIJA

Blok broj: 9 Urbanistička parcela broj: 11 , koju čine

Djelovi katastarska parcela 528/1, 531/1, 531/2, 531/3, 531/5, 531/6, 532/1 i 533/2 KO Budva

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji urbanistička parcele broj 11. 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 48)

2. NAMJENA OBJEKTA

Objekti mješovite namjene SMN2 – objekti mješovite namjene, stanovanje sa komplementarnim sadržajima.

Stanovanje, turizam, komercijalni i poslovni sadržaji su ravnomjerno zastupljeni i mogu se prostorno diferencirati po spratovima u okviru jednog objekta (npr. komercijalni sadržaji u prizemlju i prvom spratu, stanovanje na višim spratovima) ili po preovlađujućoj namjeni na parceli gde namjena na parceli može biti i monofunkcionalna).. (strana 35, 36)

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.

U koliko se investitor odluči za izgradnju hotela, ovi uslovi prestaju da važe. Shodno Članu 91 tačka 6 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10 i 34/11), Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nadležno za izdavanje urbanističkotehničkih uslova i građevinske dozvole za izgradnju hotela koji imaju preko 1000m².

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 1290 za KO Budva, od 01.02.2017.godine, na katastarskoj parceli 531/2 upisana je stambena zgrada površine 100m², spratnosti: prizemlje i dvorište površine 355m². Za stambeni objekat upisan je teret i ograničenje: nema dozvolu, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva. Upisani objekat danas, na terenu, ne postoji.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 28.02.2017.godine, konstatovano je:

- u listu 317 za KO Budva na kat.parceli 528/1 upisan je javni put površine 638m² u svojini Crne Gore sa upisanim pravom raspolaganja na Opštinu Budva;
- u listu 1291 za KO Budva na kat.parceli 531/1 upisan je stambeni objekat površine 97m², pomoćni objekat površine 14m² i dvorište površine 220m² u svojini Glendža Zorke;
- u listu 1319 za KO Budva na kat.parceli 531/3 upisan je stambeni objekat površine 93m² i dvorište površine 252m² u susvojini Zec Nade, Kovačević Rada, Bešović Stane i Jovanić Vjere sa obimom prava svi po 1/4;
- u listu 1719 za KO Budva na kat.parceli 531/5 upisan je pašnjak površine 97m² u svojini Krivokapić Zorke;
- u listu 1769 za KO Budva na kat.parceli 531/6 upisan je voćnjak površine 293m² u susvojini Jovanović Ivana (obim prava ¼), Jovanović Rajke (obim prava ¼) i Kalezić Veselinke (obim prava ½);
- u listu 408 za KO Budva na kat.parceli 532/1 upisan je stambeno poslovni objekat površine 360m² i dvorište površine 1228m² u susvojini Ilić Marije.

Prije izrade glavnog projekta neophodno je riješiti imovinsko pravne odnose sa svim učesnicima u urbanističkoj parceli.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 11	1759	8921	892	5,07	0,51	3G+P+8+Pk

