

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ

Broj: 06-061- 2787/3
Budva, 06.02.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MRVALJEVIĆ MILANA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i DUP Rozino 1 (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta mješovite namjene

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 3, Urbanistička parcela broj: 1 koju čine djelovi

Katastarskih parcela 1533/1, 1531/1 i 1529 KO Budva

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedeni podatci o kat.parcelama koje formiraju urbanističke parcele. Tačni podatci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 2189 za KO Budva, od 04.01.2018.godine, na katastarskoj parceli 1533/1 upisan je krš, kamenjar površine 5016m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parcell je upisano više tereta i ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Mrvaljević Mladen, Mrvaljević Matija i Mrvaljević Nataša.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 06.02.2018.godine, konstatovano je da je u listu 207 za KO Budva na kat.parceli 1531/1 upisana livada, bez tereta i ograničenja, površine 729m² u susvojini Vukičević S. Jova, a u listu nepokretnosti broj 3176 za KO Budva na kp 1529 upisana je stambeno poslovna zgrada GRAĐENJE površine 1541m² (u svojini više od 4 vlasnika), pašnjak površine 600m² i dvorište površine 500m² (u svojini DOO MCC ENGINEERING), sa upisanih više tereta i ograničenja.

3. PLANIRANA 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.

4. PRAVILA PARCELACIJE

Članom 212 važećeg zakona, predviđeno je da se do donošenja propisa kojim će se definisati bliži sadržaj i uslovi izrade elaborate parcelacije, primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

U skladu sa članom 16, tačka 2 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. 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)

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

- ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima obezbjeđen kolski pristup i slično) ili
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio urbanističke parcele „priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata mješovite namjene – Autobuska stanica sa kompatibilnim sadržajima (SMN1) (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.9.1. stranae 60)

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća. Između građevinske i regulacione linije ne(strana 61)

Minimalno odstojanje objekta od **bočne granice parcele je 3,0m, a od zadnje 4,0m.**

