

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 2767/6
Budva, 08.02.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu GUJIĆ NINE 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 LSL Gaće (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 stambeno-turističkog objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Zona: „C“, Urbanistička parcela broj: 17 koju čini

Katastarska parcela 2427/15 KO Reževići 1

U tekstualnom dijelu plana nisu navedene katastarske parcele koje čine predmetnu urbanističku parcel.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 958 za KO Reževići 1, od 18.01.2018.godine, na katastarskim parcelama 2427/11, 2427/12, 2427/13, 2427/14 i 2427/15 upisane su šume površine 391 m², 446 m², 500 m², 531 m² i 528 m². Na kat.parcelama nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je FLS Podgorica.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

U grafičkom prilogu, karta namjene površina, za predmetnu urbanističku parcelu definisana je namjena: rezidencijalna vila. U okviru tekstualnog dijela LSL-a nije navedeno koje sadržaje i namjenu podrazumjeva termin „rezidencijalna vila“. U okviru važeće zakonske regulative (Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, pravilnicima o minimalnim tehničkim uslovima za pojedine dijelatnosti, i sl.), takođe nismo našli pojašnjenje termina „rezidencijalna vila“.

Po Wikipediji, slobodnoj elektronskoj enciklopediji, Rezidencija (lat. Residentia) je mjesto stalnog ili privremenog boravka, prebivališta, boravišta vladara odnosno osoba na visokom položaju (npr. ambasador, patrijah, biskup, kralj i slično). Rezidencija može biti i sjedište političke, crkvene ili kulturne ustanove. Rezidencija je i sjedište, prebivalište, boravište, stan, dvor, dvorac.

U poglavlju 3.4.1.Bazni sadržaji zone (turistički kapaciteti visoke kategorije) navedeno je da program predviđa 4 zone sa objektima kombinovane stambeno-turističke namjene u funkciji turizma i to:

- Zona **hotelsko-apartmanskog kompleksa „B“**
- Zona **rezidencijalnih vila „A“ i „D“** sa objektima više i visoke kategorije i
- Zona **apart-vila „C“** sa prostorom za stanovanje i apartmanskim djelom u okviru svakog objekta i centralnim uslužnim objektom sa restoranima, zatvorenim bazenom, SPA, Wellness i slično.

Program ne ograničava prestruktuiranje sadržaja unutar zone i po objektima, a sve u granicama osnovne namjene - turističke ponude. (strana 14)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11 / 47/12) definisane su vrste i sadržaj primarnih ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. U članu 18 definisana je namjena i sadržaj **turističke vile**. Član 19 u stavu dva, tri i četiri definiše namjena i sadržaj **turističkog apartmana** odnosno apartmanskog bloka.

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.

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.

5. PRAVILA REGULACIJE

Svi objekti na lokaciji su sa dve nadzemne etaže uz mogućnost formiranja suterena ili podruma (garaže).

Gabariti objekata definisani su osnovnim formama a pojedinačno i po zonama se mogu formirati i drugi složeniji oblici uz poštovanje građevinske linije prema ulici i programskih pokazatelja koji su dati u tabeli.

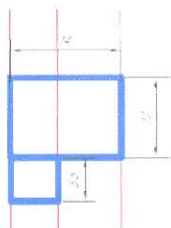
Regulacija plana počiva na saobraćajnim rješenjima, sa koordinatama i drugim podacima koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu. Kote prizemlja objekata nisu detaljno određene na planu nivelacije. Kote prizemlja objekata odrediti za svaki pojedinačni objekat a na osnovu nivelacije saobraćajne mreže i uslova terena.

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom matricom i tipovima objekata uz mogućnost odstupanja (u položaju i gabaritu objekta) u skladu sa programom investitora ali tako da se zadovolje sledeći osnovni parametri:

- Građevinska linija ka ulici definisana ovim planom,
- Vertikalna regulacija max dve nadzemne etaže (plus Po ili Su u skladu sa uslovima terena)

- Principi ambijentalne izgradnje prema PPOB
- Indeks izgrađenosti I zauzetosti za zonu prema priloženoj tabeli
- Na parceli mogu biti stambeni, turistički I komplementarni objekti niske gustine, odnosno: max $i_{zauzetosti} = 0,25$ i max $i_{izgrađenosti} = 0,50$

6. URBANISTIČKI PARAMETRI



tipski rezidencijalni objekat - zone C i D

UKUPNI PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

oznaka zone	namjena objekata	spratnost	površ. zone m ²	površ. pod obj. m ²	BRP objek. m ²	broj korisn.	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	gustina naseljen. koris. ha
A	rezident. vile	P+1	17 648	2 505	5 010	56	0,14	0,30	35
B	hotel	Su+P-1	18 737	1 405	3 503	85	0,18	0,44	126
	apartmani	P-1		1 946	3 648	152			
C	apart. vile	Su+P-1	29 930	6 715	17 650	509	0,22	0,59	170
D	rezident. vile	P-1	12 436	1 903	3 806	44	0,15	0,31	36
ukupno			123 467	14 474	33 617	846	0,12	0,27	68

7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-

