

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061- 121/2  
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: 21 koju čini

**Katastarska parcela 2427/11 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 m<sup>2</sup>, 446 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup>, 531 m<sup>2</sup> i 528 m<sup>2</sup>. 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 prestrukturiranje 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)

