

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 2607/3
Budva, 23.02.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KRIVOKAPIĆ NEBOJŠE na osnovu člana 55 i 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) i Detaljnog urbanističkog plana DUBOVICA 1 (Službeni list CG- opštinski propisi br. 01/14), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju stambenog objekta na djelu urbanističke parcele

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 6, urbanistička parcela broj: 2 koju čine

katastarske parcele 1683/1, 1683/4 i 1682/2 KO Budva

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelecije po DUP-u. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 2276 za KO Budva, od 18.12.2017.godine, na katastarskoj parceli 1683/1 upisana je stambena zgrada broj 1 površine 2700m² spratnosti P+5, dvorište površine 500m² i neplodno zemljište površine 5130m². Na kat.parceli je upisan vlasnik Crna Gora 1/1, sukorisnik ELMOS AD Budva u obimu 7516/8416 a upravljanje je upisano JPU LJUBICA JOVANOVIĆ MAŠE iz Budve u obimu 900/8416. Na objektu 1 upisano je više od 4 etažna vlasnika, i više i tereta ograničenja.

Shodno članu 187 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (Službeni list CG broj 19/09), za stambene objekte u kojima je broj vlasnika veći od 4, potrebno je formirati organe upravljanja zgradom (Skupština stanara i upravnik).

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 23.02.2018.godine, konstatovano je da je u listu 3543 za KO Budva na kat.parceli 1683/4 upisano neplodno zemljište površine 86m² sa pravom korišćenja upisanim na Marčetić Ilija Bogdana (nije podnosioca zahtjeva).

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 23.02.2018.godine, konstatovano je da je u listu 2438 za KO Budva na kat.parceli 1682/1 upisano neplodno zemljište površine 3679m², dvorište površine 500m², stambeno-poslovna zgrada broj 3 površine 610m², poslovna zgrada u privredi broj 2 površine 600m² i poslovna zgrada u privredi broj 1 površine

530m². Na parcel su upisani sukorisnici ELMOS AD Budva u obimu 4699/4709 i Bubanja Miloš Miloje u obimu prava 10/4709. U objektima je upisano više od 4 etažna vlasnika.

Predmet ovih utu je rekonstrukcija u cilju dogradnje stambene zgrade 1 na kat.parceli 1683/1 KO Budva, a po DUP-u označen kao objekat 5 na urbanističkoj parcel 2 u bloku 6. Neophodno je regulisati imovinsko-pravne odnose prije podnošenja prijave građenja.

U cilju umanjenja naknade za komunalno opremanje gradskog zemljišta, potrebno je dostaviti potvrdu o uplati doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta shodno ugovoru zaključenom sa SIZ-om za izgradnju i komunalno-stambene poslove odnosno potvrdu o uplati naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta shodno zaključenom ugovoru sa Službom za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA - Stanovanje veće gustine (SV1)

Stanovanje veće gustine u zoni pretežno postojeće izgradnje je tip stanovanja sa višeporodičnim objektima u otvorenom bloku.

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 ovlaštena 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)

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

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: 5.6.2 Uslovi za objekte koji nisu prekoračili planom definisane urbanističke parametre (strana 74) i 5.8.2 Horizontalna i vertikalna regulacija za stanovanje veće gustine (strana 79).

Dozvoljena dogradnja i nadgradnja se mogu izvesti do nivoa predviđenog urbanističkim parametrima definisanim u tabelarnom pregledu uz poštovanje udaljenja od susjednih urbanističkih parcela i objekata i ispunjenje svih ostalih UTU datih za tu namjenu. (strana 74)

Min. Odstojanje objekata od susjednog objekta je 7,0m za slobodnostojeće a 10,0m za jednostrano uzidane objekte.

