

Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 06-061- 1702/3

Budva, 23.09.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu NIKOLIA LIUDMILA iz Buljarice na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 38/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana BULJARICA 1, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.34/16, izdaje:

## Separat URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA za izgradnju 2 objekta mješovite namjene

### 1. Lokacija

**Urbanistička parcela UP IV-117, koju čine djelovi kat. parcela 444 i 566 KO Buljarica 1**

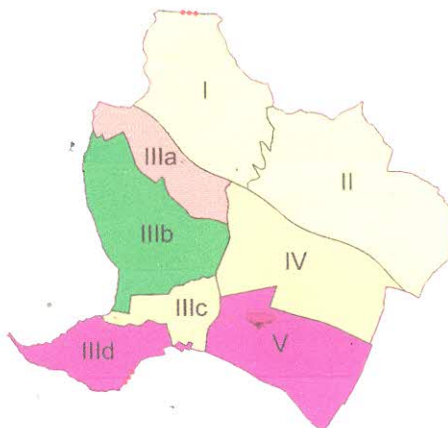
Djelovi katastarske parcele 444 KO Buljarica 1 ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Potrebno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji urbanistička parcela. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

U tabelamom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP IV-117 čine i djelovi kat.parcela 443 i 445 KO Buljarica. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine dijelovi kp 444 i 566 KO Buljarica 1.

U slučaju neslaganja navedenih katastarskih parcela mjerodavan je zvaničan katastar. U slučaju neslaganja geodetskog snimka sa planom mjerodavan je Plan.

### 2. Namjena objekta



Namjena objekata je mješovita i nalaze se u zonama II, IIIc i IV.

Površina urbanističkih parcela u zoni IV kreće se okvirno od 300 – 5.500m<sup>2</sup>.

Namjena objekata može biti : stanbena, stambeno-poslovni ili turistička.

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 50/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl.list CG" br.24/10) i Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14) na urbanističkoj parceli planirana je izgradnja više porodičnog stambenog objekta (stambeni ili stambeno-poslovni) koji sadrži više od 4 stambene jedinice.

U skladu sa Zakonom o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br.61/10 od 22.10.2010.), Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", 31/14 od 24.07.2014.) na urbanističkoj parceli može se planirati i objekat za pružanje usluga smještaja, ishrana i pića.

Planirana kategorija objekta za pružanje usluga smještaja, ishrana i pića odrediti će se shodno Pravilniku o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl.list Crne Gore" br.63/11, br.47/12).

### 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, kotlanice, 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 BRGP.

### 3. Postojeće stanje

U listu nepokretnosti broj 854 za KO Buljarica 1, od 21.09.2016.godine, na katastarskoj parceli 444 upisana je livada površine 1069m<sup>2</sup>, dvorište površine 500m<sup>2</sup> i porodična stambena zgrada površine 222m<sup>2</sup>. Predmetna parcela i objekat su upisani u susvojini Nikolina Liudmile iz Ruske Federacije. Na parcelama i objektu nema tereta i ograničenja.

Za izvedeni objekat nije dostavljena građevinska dozvola. Evidencija izdatih građevinskih dozvola na teritoriji opštine Budva, za period prije 2002.godine, nije upotrebljiva ako nemamo podatak ko je bio investitor i koje godine je izdata građevinska dozvola. Zbog nemogućnosti utvrđivanja tačnog činjeničnog stanja vezanog za izgrađeni objekat u naslovu ovih U.T.U. upisana je izgradnja 2 objekta (u tabelarnom pregledu urb.parametara upisan je 1, postojeći i 1 novi objekat) u skladu sa podnešenim zahtjevom u kome se traže utu za izgradnju objekta. Ove nedoumice razriješiti kroz izradu glavnog projekta, u kome je potrebno prikazati postojeće stanje po eventualno ranije izdatoj građevinskoj dozvoli.

