

**Crna Gora**

**Opština Budva**

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Broj: 06-061-1869/2

Budva, 18.10.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOO GALOP INŽENJERING iz Budve na osnovu člana 62, 62a i 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Lokalne studije lokacije Komoševina 1, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/11, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju turističke vile**

**1. LOKACIJA**

**Urbanistička parcela broj: 23**, koju čini dio katastarske parcele 2298/1 KO Budva.

Dio kat.parcele 2298/1 KO Budva ulazi u sastav susjednih urbanističkih parcela i u trasu saobraćajnice po LSL-u.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih dijelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcele broj 23. 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 LSL-a, Poglavlje Uslovi za uređenje prostora – uslovi za parceleciju, strana 17)

**2. NAMJENA OBJEKTA**

LSL-om je za prdmetnu urb.parcelu definisana namjena: stanovanje srednje gustine (jednoporodično, jednoporodično stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine, jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, višeporodično stanovanje, vikend stanovanje i slično).

Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena i sportskih terena. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje Opšti UTU)

Članom 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata predviđeno je da se utu za primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića mogu izdati ako lokacija namjenjena planskim dokumentom za stanovanje ili poslovnu djelatnost nije privedena namjeni. U konkretnom slučaju predmetna urbanistička parcel je neizgrađena.

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) u članu 18 definisana je namjena i sadržaj turističke vile, koja je shodno članu 3 tačka 1 svrstana u primarne ugostiteljske objekte za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.**

## 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, kotlarnice, 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.

## 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1917 za KOBudva od 05.10.2016.godine, na katastarskoj parceli 2298/1 upisane su dvije ruševine: stambenog objekta površine 57m<sup>2</sup> i pomoćnog objekta površine 15m<sup>2</sup> spratnosti – prizemlje, voćnjak površine 1620m<sup>2</sup> i šuma površine 5430m<sup>2</sup>. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Upisane ruševine se ne nalaze na djelu katastarske parcele koji formira predmetnu urbanističku parcelu.

## 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 23	453	272	136	0,60	0,30	S+P+1

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su fiksni.

Površine suterenskih i podrumskih etaža namenjenih pomoćnim prostorijama i garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina).

Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena i sportskih terena.

Dozvoljena je fazna gradnja tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimane propisane površine pod objektima i spratnost, a ove vrednosti mogu biti i manje. (Tekstualni dio LSL-a Poglavlje Opšti UTU, strana 18)

## 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

