

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-1937/2
Budva, 31.10.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **KALOŠTRO S. Marka** iz Budve, na osnovu člana 60 i 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 34/11, 40/10, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i **Lokalne studije lokacije Stambeno-turistička zona niske gustine RIJEKA REŽEVIĆI**, usvojene Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 34/09 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta

1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: UP 1, površine 1.454,0 m²

Katastarske parcele:

1266 (površine 92,0 m²), **1267** (površine 100,0 m²), **1268/2** (površine 83,0m²), **1275** (p. 1116,0 m²), **1274/2** (površine 14,0 m²), **1292/3** (površine 20,0 m²), i delovi k.p.**1292/1** i **2986** (njihova površina učešća u UP odrediti će se nakon parcelacije po LSL) **KO REŽEVIĆI I**.

“Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje” (tekstualni deo LSL, poglavlje 4.3 strana 63).

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova katastarskih parcela br. 1292/1, 1292/2 i 2986 se sastoji Urbanistička parcela broj UP 1. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA

Porodično stanovanje – predlaže se kao jedini tip što ne isključuje mogućnost da se u starim velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti nađe i veći broj stanova. Data je mogućnost individualnog stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima uz dodatak odgovarajućeg smeštajnog kapaciteta (apartmana, soba). (tekstualni dio LSL poglavlje 3.1.1 strana 54)

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.1 strana 63)

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.

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.

3. POSTOJEĆE STANJE

U listu nepokretnosti (prepis) broj 212 za KO Reževići 1, na kat.parceli 1266 upisana je njiva površine 92m², na kat.parceli 1267 upisana je livada površine 100m², na kat.parceli 1274/2 upisana je šuma površine 13m², na kat.parceli 1275 upisana je livada površine 1100m² i pomoćna zgrada površine 16m² i spratnosti prizemlje. Na parcelama i objektu nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti (prepis) broj 467 za KO Reževići 1, na kat.parceli 1268/2 upisana je njiva površine 83m². Na parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 28.10.2016.godine, konstatovano je da je u listu 926 za KO Reževići 1 na kat.parceli 1292/1 upisan je nekategorisan put površine 64m², na kat.parceli 1292/3 upisan je nekategorisan put površine 20m², na kat.parceli 2986 upisan je nekategorisan put površine 1059m². Kao vlasnik parcela upisana je Crna Gora sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Budva.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA UP 1	1.454,0	582,0	218,0	0,40	0,15	P+1

Urbanistički parametri dati su na nivou kompletne UP.

Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske etaže i njihova površina ne ulazi u ukupnu BRGP /bruto građevinsku površinu/ ukoliko se koriste kao garaže, podrum ili instalacione etaže. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.2 strana 63)

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovu grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE. Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.(tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.2 strana 63)

Nova kuća može da bude postavljen na različite načine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne kuće, ili javne površine, javne objekte, infrastrukture ili sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove kuće poštuju pravila koja se sreću u tradicionalnoj arhitekturi,

