

**Crna Gora**

**Opština Budva**

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Broj: 06-061-2080/2

Budva, 07.11.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOO GALOP INŽENJERING iz Budve na osnovu člana 62 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 11 usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/11, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju turističkog objekta**

**1. LOKACIJA**

**Urbanistička parcela broj: 21**, 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 djelbva predmetnih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcele broj 21. Elaborat izrađuje ovlašćena 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**

U grafičkom djelu LSL-a Komoševina 2, na karti 05. Planirana namjena površina, je za prdmetnu urb.parcelu definisana namjena: površine za turizam.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) definisane su vrste i sadržaj turističkih objekata. U koliko se investitor odluči za izgradnju hotela površine veće od 1000m<sup>2</sup>, ovi uslovi prestaju da važe. Shodno Članu 91 tačka 6 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nadležno za izdavanje urbanističkotehničkih uslova i građevinske dozvole za izgradnju hotela površine veće od 1000m<sup>2</sup>.

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

**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 KO Budva od 01.11.2016.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 nalaze se na susjednoj urbanističkoj parceli UP20.

### 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 IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 21	3072	1843	922	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 maksimalne 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

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje Opšti UTU i Posebni UTU za Stanovanje srednje gustine ŠS.

**Građevinska linija** je definisana u grafičkom prilogu karta br. 6 i 7, a u tekstualnom delu LSL-a: Gradnja je moguća do građevinske linije prikazane na grafičkim priložima br. 6 – Plan parcelacije i regulacije, br. 7 - Plan koji sadrži urbanističko tehničke uslove za sprovođenje plana.

Istureni građevinski elementi ne smeju prelaziti građevinsku liniju. (strana 18)

