

Crna Gora

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-01-1932/2

Budva, 11.11.2016. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ROMANOVA TATJANA iz Ruske Federacije 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, 38/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Bečići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09, izdaje:

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

1. LOKACIJA

Blok broj: 92, Urbanistička parcela broj: 92.4

koju na osnovu Elaborat parcelecije i Rješenja Uprave za nekretnine broj 954-104-U-1115/16 od 26.05.2016.godine čini **katastarska parcela 662/1 KO Bečići**. Katastarska parcela 662/2 KO Bečići ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

2. NAMJENA OBJEKTA

Jednoporodično stanovanje po karti namjene površina

Uvidom u grafički prilog DUP-a, katra namjena površina, konstatovano je da su predmetne urbanističke parcele u zoni sa namjenom – jednoporodino stanovanje.

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom (strana 398).

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2 , strana 394)

TURISTIČKI APARTMANI po tekstualnom djelu DUP-a

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje 5.3.1. U.T.U. za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem (strana 398), navedeno je sledeće:

“Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i **turistički apartman** smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).”

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje Distribucija planirane namjene i sadržaja u okviru celina, za Kwart 7 je predviđeno sljedeće: “U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao dopunsku namjenu: **turistički smeštajni kapaciteti (apartmani i drugo)...**”(strana 147)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) u članu 19 stav dva, tri i četiri definisana je namjena i sadržaj turističkog apartmana odnosno apartmanskog bloka.

VILA po članu 62b

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 predmetne urbanističke parcele su neizgrađene.

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.

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun BRGP.

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Za postojeći objekat nije izdata građevinska dozvola.

Za predmetni objekat ovjeren je Glavni projekat, broj ovjere 204/85 od 06.12.1985.godine.

