

Crna Gora  
OPŠTINA BUDVA  
**Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine**  
Broj: 06-01-1105/6  
Budva, 17.11.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ZEC MIODRAG iz Budva na osnovu člana 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 38/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Rozino II, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09 izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju objekta**

### **1. LOKACIJA**

**Blok B5, Urbanistička parcela br. 18**, koju čini dio **katastarske parcele 1419/5 KO Budva**

Dio katastarske parcele 1419/5 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojeg dijela predmetne katastarske parcele se sastoji urbanistička parcela. 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 DUP-a, Poglavlje 5.3.3 strana 47)

### **2. NAMJENA OBJEKTA**

#### **Zona SV1 - stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove – srednje visoki objekti**

Uvidom u grafički prilog DUP-a, katra namjena površina, konstatovano je da su predmetne urbanističke parcele u zoni sa namjenom – SV1.

Stanovanje veće gustine predstavlja tip stanovanja sa jednorodničnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (str. 57)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti: prodavnice i zanatske radnje, poslovne i kancelarijske delatnosti, ugostiteljski objekti, objekti za smeštaj turista, objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostale društvene delatnosti koje služe potrebama stanovnika područja. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1, strana 39)

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, Fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.5)

#### **TURISTIČKI APARTMANI po tekstualnom djelu DUP-a**

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje 5.8. U.T.U. za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije I obnove – stanovanje veće gustine SV1 i SV2 (strana 56), navedeno je sledeće:

“Stanovanje veće gustine predstavlja tip stanovi sa jednoporodičnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se i **turistički apartman** smatra stambenom jedinicom.”

**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.**

#### **HOTEL po tekstualnom djelu DUP-a**

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje 5.1.1. Obrazloženje namjene površine, predviđeno je sljedeće: “U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i: ... **ugostiteljski objekti, kao i manji objekti za smještaj turista (hoteli)**” (strana 39).

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) u članovima od 6 do 11 definisane su vrste hotela sa sadržajima.**

#### **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**

U listu nepokretnosti broj 400 za KO Budva, od 31.10.2016.godine, na katastarskoj parceli 1419 upisana je stambena zgrada površine 99m<sup>2</sup> spratnosti – prizemlje, pomoćna zgrada površine 28m<sup>2</sup> spratnosti prizemlje i dvorište površine 351m<sup>2</sup>. Kao teret i ograničenje upisano je da objekti nemaju građevinsku dozvolu, a kao vlasnik/korisnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Rješenjem broj 06-U-7/184 od 01.10.1986.godine, Zec Blažu iz Budve, odobrava se izgradnja stambenog objekta na čestici zemlje 1314/2 KO Podostrog, gabarita u osnovi 101,34m<sup>2</sup>.

Potrebno je uraditi indentifikaciju čestice zemlje 1314/2 KO Podostrog u odnosu na novi katastar, u cilju povezivanja stare građevinske sa katastarskom parcelom 1419/5 KO Budva. Identifikaciju izrađuje vještak geometarske struke ili ovlašćena geodetska organizacija.

Postojeći objekat se rekonstruiše. U sklopu rekonstrukcije moguće je postojeći objekat dograditi i nadograditi.

