

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Broj: 06-061-2057/2
Budva, 28.11.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu BORETA JOVANA 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 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: 44

Urbanistička parcela broj: 44.2 koju čine

Katastarska parcela 726 i dio katastarske parcele 727 KO Bečići

Dio kat.parcele 727 KO Bečići, ulazi u trasu pješačke staze 19-19 uz potok Vještica po DUP-u.¹

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 44.2 čine kat.parcele 726 i 727 KO Bečići. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je predmetnu urbanističku parcelu čine kp 726 i dio kp 727 KO Bečići.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji Urbanistička parcele broj 44.2. 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, strana 252)

2. NAMJENA OBJEKTA

UTU daju mogućnost investitoru da u okviru planskog rješenja – tekstualnog i grafičkog djela DUP-a i člana 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, izabere namjenu predmetnog 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 jednopordičnim stanovanjem (strana 398), navedeno je sledeće:

“Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumeva 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 sledeće: “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,

