

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Broj: 06-061-2072/3
Budva, 30.11.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MIDŽOR ILIJE iz Buljarice 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 BULJARICA 1, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.34/16, izdaje:

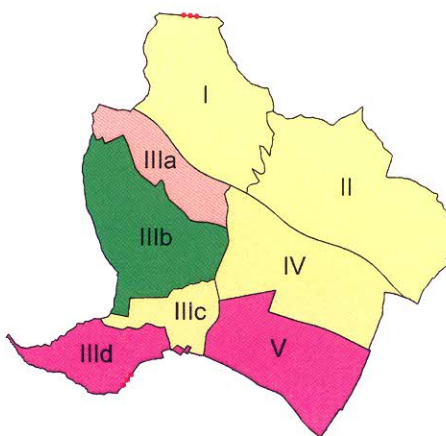
Separat **URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA** za izgradnju objekata stambene namjene

1. Lokacija

Urbanistička parcela UP II -106 koju čine kat. parcele 283, 284 i 290 KO Buljarica 1

U slučaju neslaganja navedenih katastarskih parcela mjerodavan je zvaničan katastar.
Napomena: U slučaju neslaganja geodetskog snimka sa planom mjerodavan je Plan.

2. Namjena objekta



Namjena objekata je stanovanje male gustine i nalaze se u zonama I, II i IIIa.

Površina urbanističkih parcela u zoni I kreće se okvirno od 250 – 6.500m², u zoni II kreće se okvirno od 250 – 4.500m² 290 – 2.200m² i u zoni IIIa kreće se okvirno od 500 do 2000m², izuzev postojećih objekata i njihove okućnice.

Vrsta objekta na urbanističkoj parceli je porodično stanovanje sa najviše četiri zasebne stambene jedinice.

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 50/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl.list CG" br.24/10) i Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14) na urbanističkoj parceli planirana je izgradnja porodičnog stambenog objekta.

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.

Shodno članu 3 tačka 1 Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića su: hoteli, hosteli, pansioni, moteli, vile.... Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata definisana je namjena i sadržaj turističkih objekata.

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

U listu nepokretnosti (izvod) broj 264 za KO Buljarica 1, od 07.11.2016.godine, na katastarskoj parceli 283 upisana je šuma površine 552m², na kat.parceli 284 upisan je voćnjak površine 1313m² a na kat.parceli 290 upisan je voćnjak površine 980m². Na kat.parcelama nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao suvlasnik upisan je podnosilac zahtjeva (obim prava 1/2). Kao suvlasnik druge polovine predmetnih kat.parcele upisan je Midžor Marko. Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose suvlasnika, shodno listu nepokretnosti.

4. Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta

Max. broj spratova objekata je 3. Prva stambena etaža je suterenska koja je djelimično ukopana, prema Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14). Max. spratna visina je 3m (od poda do poda).

5. Maksimalni dozvoljeni kapacitet objekta

Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja koja je sastavni dio planske dokumentacije.

