

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Broj: 06-061- 1916/2
Budva, 07.12.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MITROVIĆ DEJANA, IVANA, NIKOLE i STANKA 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 Pržno Kamenovo I dio, Pržno Podličak, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09 izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **objekte na urbanističkoj parceli 226**

1. LOKACIJA

Blok broj: PRŽNO

Urbanistička parcela broj: 226, koju čini

Katastarska parcela 835/1 i dio 835/5 KO Sveti Stefan

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 226 (površine 3224,49m²) čine kat.parcele 834, 835/1 i 836 KO Sveti Stefan. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine kp 835/1 KO Sveti Stefan (površine 3159m²), dio kat.parcele 835/5 KO Sveti Stefan (površine cca 48m²) i eventualno kat.parcela 836/2 KO Sveti Stefan. Zbog veoma male površine kat.parcele 836/2 (1m²) i neposjedovanja ažurne geodetske podloge u digitalnom formatu, ovaj Sekretarijat nije u mogućnosti sa preciznošću utvrditi činjenično stanje. Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 07.12.2016.godine, konstatovano je da je:

- u listu 210 za KO Sveti Stefan na kat.parceli 836/2 upisana šuma površine 1m² u susvojini Mitrović Branka, Dejana, Draginje, Ivana, Nikole, Stanka i Veljka (na parceli su upisani tereti i ograničenja)
- u listu 1060 za KO Sveti Stefan na kat.parceli 835/5 upisan voćnjak površine 113m² sda sukorišćenjem upisanim na Mitrović Božidara i Dragana (na parceli su upisani tereti i ograničenja)

Neophodno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo koje katastarske parcele formiraju Urbanističku parcelu 226. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKATA

STANOVANJE MANJE GUSTINE (SM) – na osnovu grafičkog i tekstualnog djela DUP-a

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, 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).

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3, stav 5, strana 26)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. (tekst. dio DUP-a, Poglavlje 6.1.1. strana 22)

TURISTIČKI APARTMANI na osnovu tekstualnog djela DUP-a

U tekstualnom djelu DUP-a Poglavlje 6.7, strana 29, predviđeno je sljedeće: “Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, 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.

PRIMARNI TURISTIČKI OBJEKAT na osnovu člana 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata

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 predmetna urbanistička parcela je djelom neizgrađena, odnosno izgrađena su 2 od 8 DUP-om planiranih objekata.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) definisane su vrste i sadržaj primarnih ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

U koliko se investitor odluči za izgradnju hotela, ovi uslovi prestaju da važe. Shodno Članu 91 tačka 6 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10 i 34/11), Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nadležno za izdavanje urbanističkotehničkih uslova i građevinske dozvole za izgradnju hotela koji imaju preko 1000m².

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

