

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**  
Broj: 06-061- 1955/3  
Budva, 05.12.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu SCHOFIELD CATHERINE na osnovu člana, 62a 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 objekat mješovite namjene (izgradnja / rekonstrukcija)**

**1. Lokacija**

**Urbanistička parcela UP IV-85**, koju čini dio **Kat. parcele 614 KO** Buljarica 1

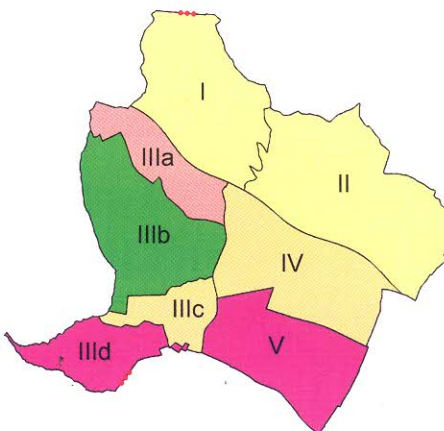
Djelovi katastarskih parcela 614 KO Buljarica 1 ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji urbanistička parcele broj. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

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 mješovita i nalaze se u zonama II, IIIc i IV.

Površina urbanističkih parcela u zoni II kreće se okvirno od 220 – 1.200m<sup>2</sup>, u zoni IIIc kreće se okvirno od 400 – 10.700m<sup>2</sup> i u zoni IV kreće se okvirno od 300 – 5.500m<sup>2</sup>.

Namjena objekata može biti : stambena, stambeno-poslovni ili turistička.

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 više porodičnog stambenog objekta (stambeni ili stambeno-poslovni) koji sadrži više od 4 stambene jedinice.

U skladu sa Zakonom o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br.61/10 od 22.10.2010.), Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", 31/14 od 24.07.2014.) na urbanističkoj parceli može se planirati i objekat za pružanje usluga smeštaja, ishrana i pića.

Planirana kategorija objekta za pružanje usluga smeštaja, ishrana i pića odrediti će se shodno Pravilniku o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl.list Crne Gore" br.63/11).

### 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 broj 844 za KO Buljarica 1, od 01.11.2016.godine, na katastarskoj parceli 614 upisana je stambeni objekat površine 139m<sup>2</sup> spratnosti prizemlje, pomoćni objekat površine 20m<sup>2</sup>, dvorište površine 500m<sup>2</sup> i voćnjak površine 545m<sup>2</sup>. Na parceli i objektima u tabeli terti i ograničenja upisana je zabjelježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ 202/2016 od 29.03.2016.godine Notara Vuksanović Branke iz Budve. tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisano je DOO VILA KATARINA iz Buljarice.

Evidencija izdatih građevinskih dozvola na teritoriji opštine Budva, za period prije 2002.godine, nije upotrebljiva ako nemamo podatak koje godine je izdata građevinska dozvola i ko je bio investitor.

Zbog nemogućnosti utvrđivanja činjeničnog stanja vezanog za izgrađene objekte u naslovu ovih U.T.U. je izostavljeno da li je reč o izgradnji, rekonstrukciji ili rekonstrukciji i izgradnji. Ove nedoumice RAZREŠITI prilikom izrade Glavnog projekta.

U cilju umanjavanja naknade za komunalno opremanje gradskog zemljišta, potrebno je pribaviti UVJERENJE Uprave za nekretnine, područna jedinica Budva, kojom se potvrđuje da je na katastarskom planu iz 1966.godine na katastarskoj parceli 614 KO Buljarica 1 postojao objekat.

