

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine
Broj: 06-061-2330/2
Budva, 27.12.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu GOLIŠ MITRA iz Petrovca na osnovu člana 62, 62a i 62b 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 Petrovac šira zona, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju Garni hotela „Petrovac“**

1. LOKACIJA

Blok broj: B2, Urbanistička parcela broj: 13, koju čine

Katastarska parcela 267 i dio 264/2 KO Petrovac

Dio katastarske parcele 264/2 KO Petrovac ulazi u sastav susjedne urbanističke parcele i nije predmet ovih UTU.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih dijelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji urbanistička parcela 13 u bloku B2. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat

Uvidom u kartu namjene površina konstatovano je da predmetna urbanistička parcela ima namjenu : stanovanje. Svi planirani stambeni objekti u prizemlju mogu imati poslovnu namjenu, sa max. spratnom visinom 3,20m. Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementarne sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 60:40. (Poglavlje 5.2.1 strana 61)

Primarni turistički objekat

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 prva i nepromjenjena namjena predmetnog izvedenog objekta je turistički objekat – Garni hotel. Rješenjem Ministarstva turizma i zaštite životne sredine broj 01-2483/3 od 12.09.2008. godine, dodjeljena je kategorija za Hotel “Petrovac” u Petrovcu: garni hotel sa 4 zvezdice. Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdalo je stalno Rješenje o odobrenju za obavljanje ugostiteljske djelatnosti Garni hotelu Petrovac, broj UP I 06-363/2 od 29.05.2013.godine.

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 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 BGRP.

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 728 za KO Petrovac, od 06.12.2016.godine, na katastarskoj parceli 267 upisana je poslovna zgrada u privredi površine 207m² i dvorište 264m². Na kat.parceli 267 upisan je teret na poslovnoj zgradi u privredi – nema upotrebnu dozvolu i teret na garaži – nema građevinsku dozvolu, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 27.12.2016.godine, konstatovano je da je u listu 1109 za KO Petrovac na kat.parceli 264/2 KO Petrovac upisana njiva površine 209m² sa upisanim pravom korišćenja na podnosioca zahtjeva. Kao teret i ograničenje upisana je zabjelježba pokrenutog sudskog spora.

Rješenjem broj 06-04-U-1149/72 od 14.02.2006.godine, Goliš Mitru iz Petrovca, odobrava se izgradnja stambeno-poslovnog objekta bruto razvijene građ.površine 300,83m² i spratnosti P+2, na kp 267 KO Petrovac.

Rješenjem broj 06-U-524/62 od 17.04.2008.godine, Goliš Mitru iz Petrovca, odobrava se dogradnja i nadgradnja stambeno-poslovnog objekta bruto razvijene građ.površine 565,82m² i spratnosti S+P+2+Pk, na kp 267 KO Petrovac.

Postojeći objekat se rekonstruiše.

