

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Broj: 06-061-2286/3
Budva, 26. 01.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ARMENKO IVA iz Buljarice 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 izgradnju objekata stambene namjene

1. Lokacija

Urbanistička parcela br. UPII-109 i UPII-111

koje čine kat. parcele 397, 298, 299, 305 i dio 308 KO Buljarica 1

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 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 (prepis) broj 746 za KO Buljarica 1, od 07.12.2016.godine, na katastarskoj parceli 298 upisan je voćnjak površine 527m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli je upisan teret i ograničenje: hipoteka, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti (izvod) broj 416 za KO Buljarica 1, od 07.12.2016.godine, na katastarskoj parceli 305 upisana je šuma površine 3313m². Na parceli nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao vlasnik parcele upisan je podnosilac zahtjeva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 26.01.2017.godine, konstatovano je da je u listu 415 za KO Buljarica 1 na kat.parceli 297 upisan voćnjak površine 922m² a na kat.parceli 299 upisan je voćnjak površine 367m², u susvojini podnosioca zahtjeva. Na pomenutim parcelama nema upisanih objekata, tereta i ograničenja.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 26.01.2017.godine, konstatovano je da je u listu 169 za KO Buljarica 1 na kat.parceli 308 upisan pašnjak površine 300m² u susvojini Crne Gore sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Budva. Na predmetnoj parceli nema upisanih objekata, tereta i ograničenja.

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

