

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj
Broj: 06-332/20-642/3
Budva, 26.08.2020. godine



Sekretarijat za planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MIJATOVIĆ SREĆKA iz Budve na osnovu člana 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i na osnovu člana 13. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Službeni list CG-opštinski propisi br. 21/14), izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **izgradnju pomoćnog objekta tipa 1 - garaža**

1. LOKACIJA

Katastarske parcele 58 i 59 KO Reževići I,

koje čine UP 109 u obuhvatu LSL-a „Blizikuće“ (Službeni list CG – opštinski propisi br. 21/14)

Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade. (Član 4. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

2. NAMJENA OBJEKTA

Pomoćni objekat tipa 1 – garaža

Pomoćnim objektima smatraju se pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta.

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ - KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1295 za KO Reževići I, od 14.08.2020. godine, na **katastarskoj parceli 58** upisan je pašnjak 2.klase površine 1251m². U podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilježba postojanja objekta br.1 objekta u izgradnji pov.116m², obj.2 objekta u izgradnji pov. 112m² i obj.br.3 objekta u izgradnji pov. 112m². Kat. parcela je u suvlasništvu Mijatović Srećka (obim prava 358/1251) i Bojbaša Violete (obim prava 893/1251).

U listu nepokretnosti broj 988 za KO Reževići I, od 14.08.2020. godine, na **katastarskoj parceli 59** upisana je livada 5. klase površine 934m². U podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilježba postojanja objekta br.1 objekta u izgradnji pov.116m², obj.2 objekta u izgradnji pov. 112m² i obj.br.3 objekta u izgradnji pov. 112m². Kat. parcela je u suvlasništvu Mijatović Srećka (obim prava 358/1251) i Bojbaša Violete (obim prava 893/1251). Regulisati imovinsko pravne odnose među suvlasnicima kat. parcela.

Uz zahtjev dostavljeno je:

- Rješenje broj 06-062-U-497/71/3 od 01.08.2016. godine kojim se Bojbaša Violeti iz Budve odobrava uzgradnja objekta – vila 1 (faza III) na dijelu urbanističke parcele br. 109, koju čine djelovi kp. 58 i 59 KO Reževići I, u zahvatu LSL „Blizikuće“, a u svemu prema Glavnom projektu broj 38/1, evidentiran u

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj pod brojem 31/2016 koji je izradio „Del projekt“ doo Budva i Izvještaju o reviziji glavnog projekta broj 49/16/3 koju je izradio „Arhiline“ doo Nikšić, prema kojem ukupna bruto površina objekta iznosi 324,44m² spratnosti S+P+1.

- Geodetski elaborat br 065/2019 ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva 12.11.2019. godine za kat. parcele 58 i 59 KO Reževići I.

4. USLOVI ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNOG OBJEKTA

U tekstualnom dijelu LSL „Blizikuće“ navedeno je sledeće:

„Pomoćni objekat je objekat za smeštaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 2,6 m do vijenca objekta.“ (strana 22)

„Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m².“ (strana 25)

Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1. Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni objekat. (Član.3. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte se ne primjenjuju. (Član 4)

Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1,50 metra od njene granice.

Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1,0 metra od njene granice.

Izuzetno od stava 1 i 2 ovog člana, pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida se može graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele. (Član 5)

Pomoćni objekat tipa 1, osim garaža, može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren).

Maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina pomoćnog objekta iz stava 1 ovog člana, osim za garaže, može biti do 30 m². Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,40m. (Član 6)

Pomoćni objekti tipa 1 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata tipa 1 duž saobraćajnice uz ivicu kolovoza. (Član 10)

5. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko-oblikovne intervencije, bilo da je riječ o radovima na izgradnji ili o postavljanju pomoćnih objekata, treba kao svoj rezultat da imaju objekte koji će biti u likovnom saglasju i kontekstu sa postojećim osnovnim objektom.

6. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3m$, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

7. POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica.

Ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stava 4 ovog člana u roku od 10 (deset) dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa uslovima utvrđenim na osnovu ove odluke. (Član 13. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

8. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Na području LSL-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14).**

Presađivanje maslina obaviti u saradnji i uz stručne konsultacije sa nekim od udruženja maslinara i stručnom insitucijom (Poljoprivredni fakultet, Institut). Presađivanje maslina obavezno obaviti u prisustvu nadležnog poljoprivrednog inspektora. Stabla maslina i drugih vrijednih primjeraka zelenila koja se izmještaju na novu poziciju, prije presađivanja stručno orezati. Pri presađivanju koristiti mehanizaciju koja se u šumskim gazdinstvima upotrebljava za utovar trupaca. Moguće je koristiti i auto-dizalice i utovarivače sa velikom zapreminom utovarne kašike. Na novoj poziciji stabla statički obezbjediti od naginjanja i prevrtanja, ankerovanjem ili sađenjem u drvenu kasetu sličnu paleti.

9. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

U skladu sa odredbama Člana 14. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata: Tehničku dokumentaciju za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta izrađuje privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koje ispunjava uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije.

Tehnička dokumentacija se izrađuje na osnovu uslova izdatih u skladu sa ovom odlukom.

Tehnička dokumentacija za građenje pomoćnog objekta izrađuje se na nivou idejnog rješenja, osim za zidane garaže za više vozila i potporne zidove visine preko 1,0m.

Tehnička dokumentacija za postavljanje pomoćnog objekta, sastoji se od grafičkog prikaza lokacije i objekta na katastarskoj podlozi odgovarajuće razmjere, prateće dokumentacije proizvođača i atesta.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje ODOBRENJA za postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju idejni odnosno glavni projekat u 4 primeraka (2 primerka u analognom i 2 primeraka u digitalnom formatu) ili za pomoćne objekte koji se postavljaju ateste, garancije i dokumentaciju proizvođača i izvođača, saglasno odredbama Člana 15. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata.

10. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

Regulisati imovinsko pravne odnose sa suvlasnikom predmetnih katastarskih parcela.

11. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana

Građevinska dozvola za osnovni objekat u čijoj funkciji je predmetni pomoćni objekat,

Kopije grafičkog priloga iz plana,

Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija

Samostalna savjetnica II za urbanizam
Maja Tišma, dipl.ing arh.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističkoj inspekciji
- a/a