

Crna Gora  
OPŠTINA BUDVA  
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ  
Broj: 06-061-1224/3/2018  
Budva, 15.06.2020.godine



## ĐURANOVIĆ NEBOJŠA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu imenovanog za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju pomoćnog objekta, tip 1 (ljetnja kuhinja), na kat.parceli 256 KO Petrovac, u sastavu objekta 1 i PD36, na osnovu člana 152 i 156 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19) in a osnovu Odluke o postavljanu odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Službeni list CG – opštinski propisi br. 21/14), izdaje:

### OBAVJEŠTENJE

Članom 74 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) propisano je da se urbanističko tehnički uslovi moraju izdati u skladu sa planskim dokumentom.

Katastarska parcela br. 256 KO Petrovac se nalazi u sklopu urbanističke parcele br. 57, u bloku br.1, u zahvatu DUP-a „Petrovac – šira zona“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 24/08).

U tekstualnom dijelu plana, za predmetnu urbanističku parcelu, predviđeni su sledeći urbanistički parametri:

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	MAX BRGP u m <sup>2</sup>	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	MAX SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 57	2257	2708	790	1.20	0.35	4

Urbanistička parcela br. 57 u planu je evidentirana kao urbanistička parcela sa prekoračenim parametrima planirane izgradnje u bloku br. 1. Uvidom u tabelarni prilog urbanističkih parametara po parcelama i blokovima predmetnog plana, konstatovano je sledeće:

- postojeća površina pod objektima na predmetnoj urbanističkoj parceli iznosi 1064m<sup>2</sup>, a planirana 790m<sup>2</sup>;
- postojeća BRGP objekata iznosi 4256m<sup>2</sup>, a planirana 2708m<sup>2</sup>;

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 25.05.2020.godine, konstatovano je da je u listu 568 za KO Petrovac na kat.parceli 256 upisana stambena zgrada površine 1067m<sup>2</sup>, spratnosti P+3+Pk i zemljište uz stambeno poslovnu zgradu površine

1196m<sup>2</sup>. Kao vlasnik upisana je Opština Budva, a kao vlasnici posebnih djelova objekta upisano je više fizičkih i pravnih lica.

Predmetnim planom je predviđeno da, ukoliko su na parcelama izgrađeni objekti, tako da su urbanistički parametri veći od propisanih ovim DUP-om, objekti na parceli se zadržavaju u postojećem stanju ako su izgrađeni u skladu sa rješenjem o lokaciji i tada važećim zakonskim propisima. U slučaju zamjene postojećeg graditeljskog fonda izgradnjom novih objekata primjenjuju se urbanistički parametri propisani za pripadajući blok. Takođe, planom je predviđeno da se na parceli može graditi samo glavni objekat, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks zauzetosti i indeks iskorišćenosti, odnosno izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

Na osnovu člana 118 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) pomoćnim objektima smatraju se objekti koji čine funkcionalnu cjelinu sa stambenim, poslovnim i stambeno – poslovnim objektima i da se uslovi za postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata definišu planskim dokumentom. Pomoćni objekat - ljetnja kuhinja, ukoliko bi bio izgrađen u prizemlju kolektivnog stambenog objekta na kat. parceli br. 256, uz stambeni prostor PD36, površine 36m<sup>2</sup>, koji je u Vašem vlasništvu, ne bi predstavljao funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom iz razloga što bi služio samo Vašim potrebama, a ne potrebama svih korisnika kolektivnog stambenog objekta. U tom smislu, izgradnja kuhinje uz Vaš stambeni prostor u prizemlju kolektivnog stambenog objekta, predstavljala bi rekonstrukciju u smislu dogradnje osnovnog objekta, a ne izgradnju pomoćnog objekta.

Članom 5 Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata propisano je da se nadzemni pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na udaljenosti od najmanje 1.5m od granice urbanističke parcele.

Izgradnjom pomoćnog objekta ispod konzolnog dijela predmetnog objekta, uz vašu stambenu jedinicu, došlo bi do prekoračenja planom predviđene građevinske linije. Predmetnim planom predviđeno je da građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije građevinskog elementa), i to:

- izlozi lokala do 0.3m, po cijeloj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3m (ispod navedene širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju);
- izlozi lokala do 0.9m, po cijeloj visini, na dijelu trga ili u pješačkoj zoni;
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemen etaže do 2m po cijeloj širini objekta, sa visinom iznad 2.5m (na trgu ili pješačkoj zoni prema konkretnoj lokaciji);
- konzolne reklame do 1.2m na visini iznad 2.5m.

Obavještavamo Vas da, zbog gore navedenih razloga, nismo u mogućnosti da vam izdamo urbanističko-tehničke uslove za izgradnju pomoćnog objekta, tip 1 (ljetnja kuhinja), na katastarskoj parceli br. 256 KO Petrovac, u sastavu objekta 1 i PD36.

Samostalni savjetnik II. ranga pisma Tišma dipl.inž.

