

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj
Broj:06-061-1537/2
Budva, 04.12.2019. godine



Sekretarijat za planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu IVANOVIĆ MILIVOJA na osnovu člana 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17) 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, ljetnja kuhinja**

1. LOKACIJA

Katastarska parcela 516/3 KO Bečići,

Blok broj: 81C, Urbanistička parcela broj: 81.9 (kp 516/1, 516/2 i 516/3 KO Bečići) u obuhvatu DUP-a Bečići (Službeni list CG – opštinski propisi br. 01/09)

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 – ljetnja kuhinja

Pomoćni objekti čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe. Ljetnja kuhinja je u funkciji stambenog objekta (prvi sprat je u vlasništvu podnosioca zahtjeva) na kat.parceli 516/1 KO Bečići.

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ - KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1034 za KO Bečići, od 19.11.2019.godine, na katastarskoj parceli 516/3 upisano je dvorište površine 120m² u vlasništvu podnosioca zahtjeva sa zabilježbom tužbe predate Osnovnom sudu u Kotoru od strane Miljanić Mirka.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 03.12.2019..godine, konstatovano je da je u listu 284 za KO Bečići na kat.parceli 516/1 upisana porodična stambena zgrada br.1 površine 127m², pomoćna zgrada br.2 površine 19m² i dvorište površine 383m². Parcela i pomoćna zgrada su u vlasništvu Ivanović Panta. Prizemlje PD1 stambene zgrade je u vlasništvu Ivanović Panta, I sprat PD2 je u vlasništvu Ivanović Milivoja (podnosilac zahtjeva) a potkrovlje PD3 je u vlasništvu Ivanović Dejana.

Uvidom u Geoportal Uprave za nekretnine, Interaktivnu Web kartu, dana 04.12.2019.godine, konstatovano je da se pomoćna zgrada br.2 na kp 516/1 KO Bečići ne nalazi na ortofoto snimku. Po rječima podnosioca zahtjeva predmetni pomoćni objekat je odavno srušen.

Izgradnjom pomoćnog objekta tipa 1- ljetnja kuhinja na kp 516/3 KO Bečići, u funkciji stambene zgrade na kp 516/1 KO Bečići, u narednom period nije moguća izgradnja novog pomoćnog objekta tipa 1 na kat.parcelama 516/1 i 516/3 KO Bečići u skladu sa članom 3 Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata.

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa upisanim suvlasnicima stambene zgrade br.1 na kp 516/1 KO Bečići za izgradnju pomoćnog objekta tipa 1 na kat.parceli 516/3 KO Bečići.

Rješenjem broj 14-5/101/2-69 od 10.12.1969.godine, Ivanović P. Stevu iz Ivanovića, odobrava se izgradnja porodičnog stambenog objekta na čestici zemlje 1124/2 KO Bečići. Potrebno je uraditi indentifikaciju čestice zemlje 1124/2 KO Bečići u odnosu na novi katastar, u cilju povezivanja stare građevinske sa katastarskom parcelom 516/3 KO Bečići. Identifikaciju izrađuje vještak geometarske struke ili ovlašćena geodetska organizacija.

4. USLOVI ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNOG OBJEKTA

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.

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 Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

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

Maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP) 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 Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

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 Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

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 DUP-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 naginganja 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. PRILOZI

- List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
- Građevinska dozvola za osnovni objekat u čijoj funkciji je predmetni pomoćni objekat,
- Kopije grafičkog i tekstualnog plana,
- Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija

Samostalni savjetnik, arh. Goliš Tamara dipl. inž.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističkoj inspekciji
- a/a

