



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/21-1014/2  
Budva, 13.01.2022. godine

Sekretarijat za planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KENTERA PETRA 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 objekata tipa 1 – garaže**

**1. LOKACIJA**

**Katastarska parcela br. 1236/1 KO Sveti Stefan**

Predmetna katastarska parcela se ne nalazi u obuhvatu lokalnih planskih dokumenata (DUP, LSL, UP).

Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet plan detaljne razrade ili ako se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji planom detaljne razrade nijesu precizno utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odbredbama ove odluke.

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte se ne primjenjuju. (Član 4. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

**2. NAMJENA OBJEKTA: Pomoćni objekti tipa 1 – garaža**

Pomoćni objekti tipa 1 čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe.

**3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 435 za KO Sveti Stefan, od 01.12.2021.godine, na katastarskoj parceli **1236/1** upisano je dvorište površine 110m<sup>2</sup>, voćnjak 2. klase površine 7m<sup>2</sup>, bazen površine 21m<sup>2</sup> i **porodična stambena zgrada površine 147m<sup>2</sup>, spratnosti 2Po+P+1**. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Kentera (Andrija) Petar, podnosilac zahtjeva.

Rješenjem broj 06-U-7/36 od 31.03.1986. godine, Kentera Mitru i Kentera Petru iz Svetog Stefana, odobrena je izgradnja porodične stambene zgrade na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čestice zemlje 708/11, 708, 12, 702/2 i 703/2 KO Đenaši, bruto razvijene građevinske površine 282.32m<sup>2</sup>.

Rješenjem broj 06-U-941/241 od 03.12.2010. godine, Kentera Mitru i Kentera Petru iz Svetog Stefana, Džaleta Đuru iz Novog Sada i Čordarov Todoru iz Beograda, odobrena je rekonstrukcija radi dogradnje i nadogradnje stambenog objekta (djelimično izvedeno stanje) na katastarskoj parceli br. 1236 KO Sveti Stefan, a u svemu prema glavnom projektu, br. 227/2010, koji je izradio "Atrium" d.o.o. Budva i Revizije glavnog projekta, br. 0607-10, izrađene od strane "MMK CONTROL" d.o.o. Bar, bruto građevinske površine: Objekat – 369.98m<sup>2</sup> (S+P+1) + Pokrivene površine – 202.04m<sup>2</sup> (S+P+1) + Tehničke prostorije – 150.80m<sup>2</sup> (Po) + Otkrivene površine – 87.41m<sup>2</sup> (S+P+1). Spratnost objekta je Po+S+P+1.

Rješenjem br. 06-062-U-1991/6 od 05.09.2018. godine, Kentera Mitru i Kentera Petru iz Svetog Stefana odobrena je upotreba stambenog objekta, izgrađenog na katastarskim parcelama br. 1236/1 i 1236/2 KO Sveti Stefan, u zahvatu tada važećeg DUP-a Sveti Stefan – Šumet, bruto razvijene građevinske površine 1064.78m<sup>2</sup>, spratnosti Po+S+P+1.

#### **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. (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 (suteran).

Maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina pomoćnog objekta iz stava 1 ovog člana, osim za garaže, može biti do 30 m<sup>2</sup>. 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**

**Svaki podzid viši od 1,0m mora imati statički proračun.**

Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODES, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg

