

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-01-4361/4

Budva, 11.03.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Rafailović Ilije, Branka, Milanka i Žarka, na osnovu člana 95. 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) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta za poljoprivredu, u okviru postojećeg gabarita

1. LOKACIJA

Katastrske parcele: 2955 KOBudva

Postojeća vlasnička parcelacija onako kako je zabeležena u zemljišnim knjigama i kako je zacrtana u topografsko-katastarskim planovima R= 1:1000 je istovremeno i urbanistička parcelacija.

Predmetna parcela i objekat u obuhvatu je Prostornog plana područja posebne namjene Morsko dobro sa Generalnim konceptom ostrva Sveti Nikola. Prema Generalnom konceptu za ostrvo Sveti Nikola predmetna lokacija je u zoni koja se u veoma malom obimu koristi za izletnički turizam i u kojoj su glavni sadržaji: zelenilo, izletničke staze i protivpožarni putevi.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U upisniku površina za česticu zgrade 273 iz Državnog arhiva CG, Područna jedinica Budva, navedena je namjena objekta – pojata i površina objekta 55m².

Uvjerenjem Uprave za nekretnine, područna jedinica Budva, broj 467-104-379/14 od 14.03.2013.godine, potvrđuje se da je na katastarskom planu iz 1966. Godine na katastarskoj parcel 2955 KO Budva postojao objekat. Prema posjedovnom stanju iz 1977.godine, u listu 930 za KO Budva, parcela 2955 je bila upisana po kulturi dvorište 175m² i kuća površine 55m².

U listu nepokretnosti broj 930 za KO Budva, na kat.parceli 2955 upisana je stambena zgrada 1 površine 41m² i stambena zgrada 2 površine 14m². Katastarska parcel 2955 je u svojini Države Crne Gore a kao sukorisnici su upisani Rafailović Ilija, Boško, Branko i Milanka. Objekti 1 i 2 su u susvojini Rafailović Ilije, Boška, Branka i Milanke. I na parcel i na objektima upisan je teret i ograničenje Morsko Dobro i zabjelježba spora pokrenuta pred osnovnim sudom u Kotoru broj P.587/05 od 19.09.2005.godine. U tabeli sa objektima i glavnim djelovima objekta navodi se osnov sticanja – nasleđe i godinja izgradnje 1919.godina za predmetne objeke.

Na osnovu svega navedenog kao mjerodavni akt za definisanja namjene objekta na kat.parceli 2955 KO Budva (po starom katastru čestica zgrade 273 KO Budva) prihvaćen je Izvod iz upisnika površina za česticu zgrade 273 iz Državnog arhiva CG Područna jedinica Budva.

3. NAMJENA OBJEKTA: objekat za poljoprivredu – pojata

4. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Regulaciona i grđevinska linija, gabarit i spratnost definisane su postojećim elementima. Prma Izvodu iz Arhiva, Uvjerenju i Listu nepokretnosti postojeći objekat ja gabarita u osnovi 55m² i spratnosti: Prizemlje.

Odstupanje od gabarita stare kuće nije moguće. Ukupna arhitektonski izgled objekta nakon izvršene rekonstrukcije ne sme da odstupa od izvornog karaktera objekta.

Zadržati nivelete postojećeg objekta.

Krov objekta treba da bude onakav kakav je bio na starom objektu. U slučaju da to nije moguće utvrditi, krov mora da bude jednovodan, logično uklopljen i povezan sa eventualnim susjednim krovovima i prirodnim nagibom terena. Nagib krova treba da bude određen u skladu sa krovnim pokrivačem. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gde su venčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg preseka. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi otvaranje vidilica, bađa i sl.

Bliži uslovi u pogledu objekata i opreme za uzgajanje različitih sorti biljaka i gajenje pojedinih vrsta domaćih životinja potražiti na sajtu Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja www.gov.me.

5. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 74. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 38/13) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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.

Građevinska stabilnost susednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susedstvu, ne sme da bude narušena rekonstrukcijom starog kućišta. Da bi se to obezbedilo neophodno je pri predvideti odgovarajuće zaštitne radove. I u svim ostalim građevinskim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuće, izgradnje septičke jame iznad stare kuće, podizanje potpornih zidova, podizanje ograda i sl.) potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje susedne kuće novom kućom.

6. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Materijal za fasadu je kamen, koji po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primena maltera na fasadama koje su vidne

7. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Dvorište oko objekta treba da bude parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade. Računa se na primenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu.

Pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Pri parternom uređenju prednost

dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU

Tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od JP Vodovod i Kanalizacija Budva i Agencije za telekomunikacije Crne Gore. Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me

Projektom je potrebno definisati kako će se rešavati pitanja snabdevanja vodom, odvođenja otpadnih voda, kao i napajanja električnom energijom objekata u periodu dok se za predmetnu lokaciju ne izgradi komunalna mreža i objekti.

9. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Pešački pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumeva da je dovoljno da parcela ima pešački pristup sa javne površine, puta, trga, pristaništa ili ulice. Dužina pešačkog pristupa nije limitirana. U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniče sa izvedenom saobraćajnicom, **neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbedit, sudskim putem, pravo službenosti prolaza do objekta. Pravo službenosti, kao teret, upisati u listove nepokretnosti za parcele preko kojih se objezbeduje pravo službenosti prolaza.**

10. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mesta za postavljanje kontejnera za smeće i način odvoženja čvrstog otpada predvideti u saradnji sa Javnim komunalnim preduzećem Budva.

11. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

Na predmetnom području nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju.

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele. Sječenje maslina je zabranjeno na osnovu odredbi Zakona o maslinarstvu ("Službeni list CG", 45/14).

14. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

Prije izrade glavnog projekta neophodno je:

- Obezbedit, sudskim putem, pravo službenosti prolaza sa javne površine do kat.parcele 2955 KO Budva. U projektu, na grafičkom prilogu, prikazati prilaz do kat.parcele 2955 i dostaviti posedovne listove za kat.parcele preko kojih se prolazi i na kojima je evidentiran teret: pravo službenosti prolaza u korist kat.parcele 2955 KO Budva.
- Regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnikom katastarske parcele 2955 KO Budva na kojoj se rekonstruiše pomoćni objekat – Država Crna gora. Saglasnost izdaje Ministarstvo finansija

15. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu www.opstinabudva.com.

16. PRILOZI:

Izvod iz PPPPNMD

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,

Uvjerenje uprave za nekretnine, Izvod iz Državnog arhiva CG

Tehnički uslovi JP Vodovod i Kanalizacija Budva i Agencije za telekomunikacije Crne

Gore

Samostalni savjetnik: arh. Goliš Tamara dipl. inž.

