



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: 06-332/22-244/3
Budva, 29.03.2022. godine

Sekretarijat za planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „GEOMONT“ DOO BUDVA 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 i postavljanje pomoćnog objekta tipa 3 – potporni zid i ograda

1. LOKACIJA

Katastarske parcele br. 687/5 i 687/7 KO Prijevor II

U zahtjevu su navedene i katastarske parcele br. 687/6 i 687/9 KO Prijevor II i one nisu predmet ovih UTU. Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za katastar i državnu imovinu CG, dana 23.03.2022.godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti 776 za KO Prijevor II, na katastarskoj parceli br. 687/6 upisan pašnjak 4. klase površine 40m² i na katastarskoj parceli br. 687/9 upisan pašnjak 4. klase površine 254m², u svojini AD „MONTENEGROTURIST“ BUDVA.

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 nisu 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 3 – ograda i potporni zid

3. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ / URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 839 od 25.03.2022. godine za KO Prijevor II:

- na katastarskoj parceli broj **687/5** upisan je pašnjak 4. klase površine 561m² i pomoćna zgrada površine 50m²;
- na katastarskoj parceli broj **687/7** upisan je pašnjak 4. klase površine 504m².

Na kat. parcelama nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je „GEOMONT“ D.O.O. BUDVA – podnosilac zahtjeva.

4. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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

Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se na granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde. Na teritoriji koja nije pokrivena planskim dokumentom detaljne razrade ograde se mogu postavljati i na granici katastarske parcele.

Izuzetno, mogu se postavljati montažne transparentne ograde uz granicu katastarske odnosno urbanističke parcele u zahvatu planskog dokumenta detaljne razrade, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.

Ograde moraju biti unutar parcele koja se ograđuje. Ukoliko se radi o zajedničkoj ogradi dva susjeda ograda se može postaviti na granicu parcele. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (Član 7. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,50m. Ograde objekata na uglu, raskrsnici saobraćajnica, moraju biti transparentne i ne mogu biti višoj od 0,90m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Ograda može biti puna i transparentna, urađena od kamena, betona, metala, kao živa ograda ili kombinacija navedenih materijala.

Prema javnim površinama ograda mora biti transparentna, iznad visine od 60 cm, izuzev ako se postavlja živa ograda, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom, što se za svaki konkretni slučaj precizira uslovima.

Prema susjednim urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i puna pod uslovom da ne prelazi visinu iz stava 1 ovog člana. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,0m, uz saglasnost susjeda. (Član. 8. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

5. USLOVI ZA IZGRADNJU PODZIDA

Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke odnosno katastarske parcele. Maksimalna visina potpornog zida može biti 2,5m, osim uz javne saobraćajnice. Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom.

Terena pod velikim nagibom nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 1,5 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. (Član. 12. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

6. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Ukoliko se na području lokacije nalazi jedan broj pojedinačnih primjeraka ili niz grupa maslina potrebno je postupati po Zakonu. 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, presade 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. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju.** ("Službeni list CG", 45/14).

Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

7. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

U skladu sa odredbama Člana 14 i 15. 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.“

„Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi na osnovu odobrenja nadležnog organa lokalne uprave za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata.“

Odobrenje iz stava 1 ovog člana izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu i kopije plana;
- uslova za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta;
- tehničke dokumentacije urađene u skladu sa ovom odlukom izrađene u četiri primjerka od kojih su dva u zaštićenoj digitalnoj formi ili
- za pomoćne objekte koji se postavljaju ateste, garancije i dokumentaciju proizvođača i izvođača
- građevinske dozvole za objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat, osim za ograde i potporne zidove
- saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima.

Dokaze iz stava 2 tač. 2, 5 i 6 ovog člana pribavlja organ nadležan za izdavanje odobrenja za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta po službenoj dužnosti.“

9. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

Samostalna savjetnica I za urbanizam
Maja Tišma dipl.inž.



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-496

Datum: 28.03.2022.



Katastarska opština: PRIJEVOR II

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4

Parcele: 687/5, 687/7

KOPIJA PLANA

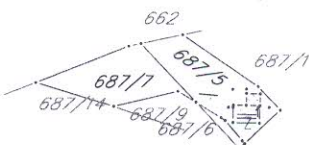
Razmjera 1: 2500



4
684
000
—
567
000

4
684
000
—
567
250

4
683
750
—
567
000



4
683
750
—
567
250

4
683
500
—
567
000



4
683
500
—
567
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Handwritten signature]

Ovjerava
Službeno lice:



3600000322



104-919-4072/2022

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU****PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-919-4072/2022

Datum: 25.03.2022.

KO: PRIJEVOR II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu GEOMONT DOO, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 839 - PREPIS**Podaci o parcelama**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
687	5		4 30/19	24/12/2019	POLJICE	Pašnjak 4. klase SUDSKO PORAVNANJE		561	0.15
687	5	1	4 30/19	24/12/2019	POLJICE	Pomoćna zgrada SUDSKO PORAVNANJE		50	0.00
687	7		4 30/19	24/12/2019	POLJICE	Pašnjak 4. klase SUDSKO PORAVNANJE		504	0.15
								1115	0.30

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002419734	„GEOMONT„,D.O.O.BUDVA DUBOVICA BB-BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
687	5	1	Pomoćna zgrada SUDSKO PORAVNANJE	0	P 50	Svojina „GEOMONT„,D.O.O.BUDVA DUBOVICA BB-BUDVA BUDVA 1/1 0000002419734

Ne postoje tereti i ograničenja.



Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o
državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15,
037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

PRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU



Ovlašćeno lice: 4

Sonja Tomašević

SONJA TOMAŠEVIĆ