



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: 06-332/22-1176/5
Budva, 07.02.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LUKETIĆ ELEONORE na osnovu člana 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), 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 3 – ograda

1. LOKACIJA

Katastarska parcela broj 1340/1 KO Sveti Stefan

Uvidom u registar planske dokumentacije konstatovano je da se predmetna katastarska parcela ne nalazi u obuhvatu važećih lokalnih planskih dokumenata detaljne razrade (DUP, LSL,UP).

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.

2. NAMJENA OBJEKTA

Pomoćni objekat tipa 3 – ograda

3. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 309 od 07.12.2022. godine na **katastarskoj parceli 1340/1** upisan je voćnjak 1. klase površine 758m². Na katastarskoj parceli nema upisanih objekata. U podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilježba žalbe i zabilježba postupka – zabilježba postojanja objekta 2 poslovno turistički objekat G2+S+P+1+PK pov 176m².

Kao suvlasnici na katastarskoj parceli upisani su: Kočović Aleksandar, Kočović-Čumić Deana, Luketić Eleonora, Luketić Luka, Luketić Miroslav, Luketić Stefan i Kentera Vesna.

S obzirom da podnosilac zahtjeva nije jedini vlasnik katastarske parcele, prije podnošenja zahtjeva za odobrenje za građenje odnosno postavljanje pomoćnog objekta potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa ostalim suvlasnicima katastarske parcele.

4. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE KATASTARSKE PARCELE

Prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 21/14):

Izuzetno ograde i potporni zidovi mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom. (*Odluka*, član 2)

Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i više pomoćnih objekata tipa 2 i 3. (*Odluka*, član 3)

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.

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. (*Odluka*, član 4)

Na teritoriji koja nije pokrivena planskim dokumentom detaljne razrade ograde se mogu postavljati i na granici katastarske parcele.

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. (*Odluka*, član 7)

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 visočije 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 60cm, 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 NADZEMNIH I PODZEMNIH POMOĆNIH OBJEKATA

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)

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. **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).

7. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. (Odluka, član 12)

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Službeni list CG" broj 07/08).

8. 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

Rukovodilac Sektora za urbanizam
Mila Mitrović, dipl.ing.arh



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DI-2149/22

Datum: 08.12.2022.



Katastarska opština: SVETI STEFAN

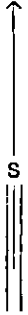
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 15

Parcela: 1340/1

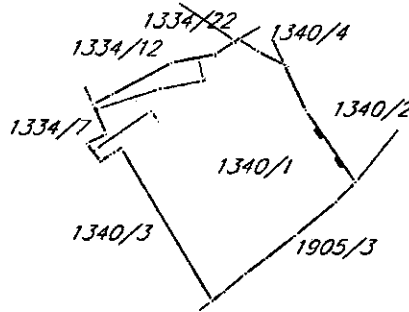
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
679
300
574
500

4
679
300
574
500



4
679
200
574
500

4
679
200
574
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Perić



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-21611/2022

Datum: 07.12.2022.

KO: SVETI STEFAN

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 OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 309 - IZVOD

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	Prilhod
1340	1		15 5/22	11/05/2022	ŠUMET	Voćnjak 1. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		758	31.91
								758	31.91

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
1004967710155	KOČOVIĆ ALEKSANDAR Veljka Petrovića 34 Beograd		Sukorišćenje	124/773
0604963715199	KOČOVIĆ - ČUMIĆ DEANA VELJKA PETROVIĆA 34 BEOGRAD Beograd		Sukorišćenje	124/773
2106949335038	LUKETIĆ ELEONORA TURISTIČKA B.B. SV.STEFAN SVETI STEFAN Sveti Stefan		Sukorišćenje	45/773
0510972330076	LUKETIĆ STEVANA LUKA TVRTKOVA BR.6,ZAGREB ZAGREB Zagreb		Sukorišćenje	46/773
0308927232019	LUKETIĆ LUKA MIROSLAV M.TITA 21 Budva Budva		Sukorišćenje	278/773
2606978330005	LUKETIĆ STEVANA STEFAN TURISTIČKA B.B. SV.STEFAN SVETI STEFAN Sveti Stefan		Sukorišćenje	45/773
3005957237013	KENTERA MILAN VESNA STARI GRAD-BUDVA BUDVA Budva		Sukorišćenje	111/773

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1340	1			4	Voćnjak 1. klase	11/05/2022 8:43	Zabilježba žalbe IZJAVLJENE NA ZAKLJUČAK OVOG ORGANA BR. 954-104-U-2210/12.OD 26.12.2012.OD LUKETIĆ ELEONORE I STEFANA IZJAVLJENU PREKO PUNOM. LAZOVIĆ RADOJICE I APRKOVIĆ ŽELJKA ADV.IZ KOTORA.
1340	1			5	Voćnjak 1. klase	11/05/2022 8:43	Zabilježba, postupka ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJ 2 POSLOVNO- TURISTIČKI OBJEKAT G2+S+P+1+PK POV 176 M2 SA POSEBNIM DJELOVIMA PD1,PD2.PD3.PD4.PD5 I PD6A SVE PREMA OBJERENOM ELABORATU 953-104- 641/18

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je 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).

Ovlašćeno lice: 9

Sonja Tomašević

SONJA TOMAŠEVIĆ

