



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: 06-332/23-229/3
Budva, 05.04.2023. godine

Sekretarijat za planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LALEVIĆ VELIMIRA 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) i DUP-a „Bečići“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 01/09) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju pomoćnog objekta tipa 3 – ograda

1. LOKACIJA

Blok broj: 84B

Urbanistička parcela broj: 84.12 koju čine **katastarske parcele broj 559/19** i 559/8 KO Bečići

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 84.12 čin kat. parcela broj 559/8 KO Bečići. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine kat. parcele broj 559/19 i 559/8 KO Bečići. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar I državnu imovinu - PJ Budva.

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. (Odluka, član 4)

Ograda gradi se unutar kat. parcele broj 559/19 KO Bečići, po granici dijela urbanističke parcele.

2. NAMJENA OBJEKTA

Pomoćni objekat tipa 3 – ograda

3. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ / URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 775 od 17.03.2023. godine za KO Bečići na **katastarskoj parceli broj 559/19** upisana je građevinska parcela površine 199m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Lalević Dragica i Lalević Velimir. S obzirom da podnosilac zahtjeva nije jedini vlasnik predmetne kat. parcele, potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, dana 05.04.2023. godine, konstatovano je da je u LN 775 za KO Bečići na katastarskoj parceli broj 559/8 upisana porodična stambena zgrada površine 142m² i dvorište površine 81m² u suvlasništvu Lalević Dragice i Lalević Velimira.

4. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE KATASTARSKE/ URBANISTIČKE PARCELE

Prema tekstualnom dijelu DUP-a „Bečići“, za namjenu - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem, navedeno je sledeće:

“Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.” (tekstualni dio DUP-a, strana 397)

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

„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.

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)

Ograde moraju biti unutar parcele koja se ograđuje. Ukoliko se radi o zajedničkoj ogradbi 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 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. **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).

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.

U skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije za vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 31 stav 1 člana 115 Zakona o vodama), od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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).

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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,
Izvod iz planske dokumentacije

Dostavljeno:

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

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



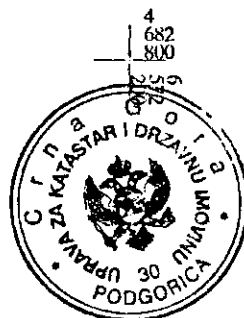
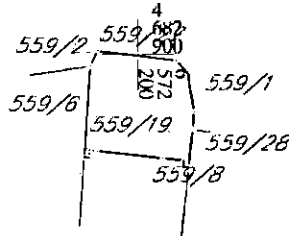
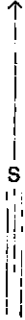
CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-375/23
Datum: 20.03.2023.



Katastarska opština: BEČIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4
Parcela: 559/19

KOPIJA PLANA

Razmjera: 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Puzić

Ovjerava
Službeno lice:

4
682
800

572
300

4
682
800

572
300

4
682
800

572
300



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-4738/2023

Datum: 17.03.2023.

KO: BEČIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 775 - 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	Prihod
559	19		14/13		GLAVICA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		199	0.00
								199	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0	LALEVIĆ DRAGICA DANSKA, HEDEPARKEN 143 ST.TV.2750 BALLEREUP DANSKA 0	Sukorišćenje	1/2
	LALEVIĆ DRAGO VELIMIR ANDRIJEVICA ANDRIJEVICA Andrijevica	Sukorišćenje	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

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: 
SONJA TOMAŠEVIĆ



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 05.04.2023 09:00

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 05.04.2023 09:00

KO: BEČIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 775 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
559/8	1	14/13		BRANKOVINA	Porodična stambena zgrada	142	0.00
559/8		14/13		BRANKOVINA	Dvorište	81	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	LALEVIĆ DRAGICA *	Sukorišćenje	1/2
*	LALEVIĆ DRAGO VELIMIR *	Sukorišćenje	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
559/8	1		1	Porodična stambena zgrada	15.04.2013	Objekat nema upotrebnu dozvolu
559/8	1		2	Porodična stambena zgrada	15.04.2013	Nema dozvolu

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI, list 07 Parcelacija
(Službeni list CG, opštinski propisi 01/09)

04.21	03/22 10.0933	400200/3333
84.22	6572207.8900	4682869.9300
84.23	6572205.5000	4682868.8000
84.24	6572191.6000	4682872.1400
84.25	6572170.7452	4682875.2932
84.26	6572175.3142	4682894.5590
84.27	6572175.5888	4682896.5940
84.28	6572172.9404	4682908.7964
84.29	6572166.2704	4682930.0833
84.30	6572166.6039	4682942.8749
84.31	6572168.8990	4682954.8743
84.32	6572174.3800	4682978.4800
84.33	6572176.5852	4682988.4869
84.34	6572177.0500	4682999.7500
84.35	6572172.2450	4683020.3100
84.37	6572168.1000	4683037.2350
84.38	6572166.1982	4683047.7061
84.39	6572165.7000	4683066.4700
84.40	6572164.4914	4683081.4181
84.41	6572194.5411	4683075.2424
84.42	6572200.1910	4683074.5252
84.43	6572235.2753	4683074.2486
84.44	6572245.9085	4683042.3275
84.45	6572271.8937	4683021.4412
84.46	6572284.5660	4683018.3698
84.47	6572285.0528	4683018.2561
84.48	6572279.4600	4682989.2400
84.49	6572278.0977	4682987.9843
84.50	6572268.1194	4682990.0252
84.51	6572264.8694	4682989.3787
84.52	6572263.0715	4682986.5951
84.53	6572256.6200	4682955.5600
84.54	6572257.2077	4682953.0425
84.55	6572256.7214	4682949.5157
84.56	6572288.4576	4682950.9912
84.57	6572292.1794	4682948.0108
84.58	6572282.9243	4682935.6739
84.59	6572278.6547	4682918.5689
84.60	6572275.6524	4682883.7947
84.61	6572276.1099	4682863.9387
84.62	6572281.1057	4682844.7160
84.63	6572284.4091	4682823.7480
84.64	6572279.0002	4682808.0069
84.65	6572268.2434	4682793.5207
84.66	6572258.1500	4682782.3100
84.67	6572247.2455	4682770.0999
84.68	6572230.2200	4682783.6700
84.69	6572215.0600	4682796.3900
84.70	6572209.1787	4682800.9275
84.71	6572206.1419	4682803.5355
84.72	6572191.3354	4682849.7827
84.73	6572193.2299	4682848.2944
84.74	6572217.3700	4682829.3300
84.75	6572218.1100	4682830.2200
84.76	6572221.9200	4682827.0200
84.77	6572221.3400	4682826.3200
84.78	6572223.3100	4682839.3200
84.79	6572208.5000	4682844.0600
84.80	6572260.1900	4682791.8400
84.81	6572263.6000	4682799.8300
84.82	6572270.6600	4682815.3300
84.83	6572269.2800	4682851.2500
84.84	6572239.8600	4682883.3700
84.85	6572225.2800	4682885.3800
84.86	6572225.3400	4682886.3900
84.87	6572210.4500	4682889.1200
84.88	6572207.8500	4682892.1000
84.89	6572206.9000	4682897.5000
84.90	6572205.3000	4682899.2000
84.91	6572200.0300	4682901.6000
84.92	6572194.3000	4682900.4900
84.93	6572192.3300	4682900.2400
84.95	6572193.3500	4682898.3600
84.94	6572234.6200	4682815.4200
84.96	6572223.1600	4682808.1000
84.97	6572232.4400	4682841.8000

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




Budva, 04.04.2023. godine