



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: 06-332/23-378/3
Budva, 08.05.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ZEC ANE 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 „Rozino II“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 11/09) izdaje:

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

1. LOKACIJA

Blok broj: 5

Urbanistička parcela broj: 19 koju čine dijelovi **katastarskih parcela broj 1419/1** i 1418/7 KO Budva

Dijelovi kat. parcela broj 1419/1 i 1418/7 KO Budva ulaze u trasu saobraćajnica po DUP-u.

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 se postavlja odnosno gradi unutar kat. parcele broj 1419/1 KO Budva.

2. NAMJENA OBJEKTA Pomoćni objekat tipa 3 – ograda

3. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ / URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1896 od 26.04.2023. godine za KO Budva na **katastarskoj parceli broj 1419/1** upisana je porodična stambena zgrada površine 111m² i dvorište površine 180m². Na kat. parceli u podacima o teretima i ograničenjima upisane su hipoteke, zabilježbe tužbe, prekoračenje

dozvole i zabilježba postojanja stambenog prostora PD3, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva – Zec Ana.

4. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE KATASTARSKE/ URBANISTIČKE PARCELE

Prema tekstualnom dijelu DUP-a „Rozino II“, za namjenu – SV1 (stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove – srednje visoki i objekti veće visine), navedeno je sledeće:

“Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m 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 58)

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

„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.

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.(Član 4. *Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata*)

Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se na granici urbanističke parcele u vjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi **ograde**.

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 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 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, presađe 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).

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

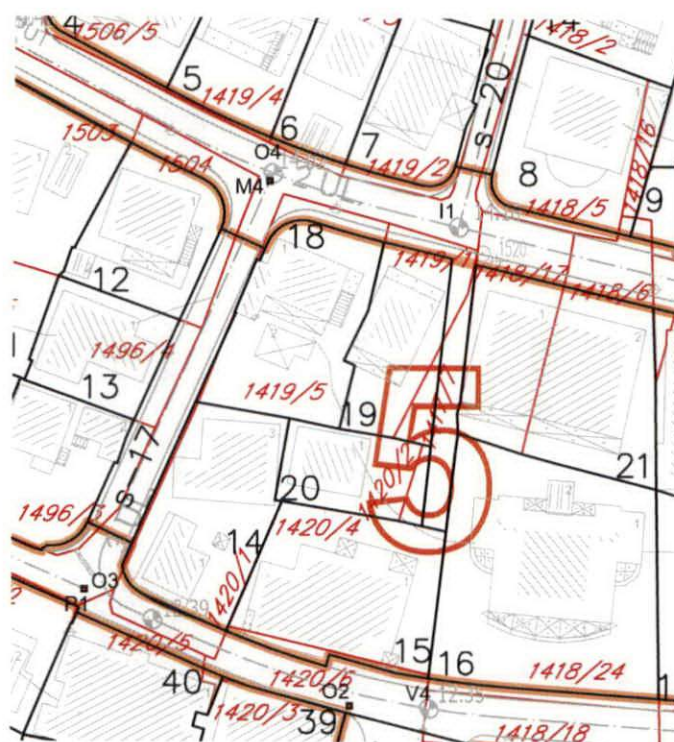
Dostavljeno:

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

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



IZVOD IZ DUP-a "ROZINO II", Karta: 09. Planirano stanje - parcelacija i preparcelacija
(Službeni list CG, opštinski propisi br.11/09)



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



Budva, 08.05.2023. godine

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-561/23

Datum: 13.04.2023.



Katastarska opština: BUDVA

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 10

Parcela: 1419/1

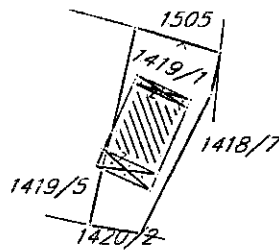
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
683
300
569
690

4
683
300
570
000



4
683
200
569
300

4
683
200
570
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Pucic



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-7140/2023

Datum: 26.04.2023.

KO: BUDVA

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 1896 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1419	1		9 9		BUDVA POLJE	Dvorište ODRŽAJ,POKLON		180	0.00
1419	1	1	9 9		BUDVA POLJE	Porodična stambena zgrada ODRŽAJ,POKLON		111	0.00
								291	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
	ZEC BLAŽO ANA BUDVA-MAJINSKI PUT BB Budva Budva		Korišćenje	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
1419	1	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	0	P1 111	Svojina ZEC BLAŽO ANA BUDVA-MAJINSKI PUT BB Budva 1/1
1419	1	1	Stambeni prostor GRADENJE	1	P 78	Svojina ZEC BLAŽO ANA BUDVA-MAJINSKI PUT BB Budva 1/1
1419	1	1	Stambeni prostor GRADENJE	2	P1 83	Svojina ZEC BLAŽO ANA BUDVA-MAJINSKI PUT BB Budva 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1419	1			1	Dvorište	07/11/2006	Hipoteka U IZNOSU OD 19.900,00 EUR-A U KORIST NLB MONTENEGRO BANKE AD PODGORICA KORIŠĆ ENJA I SVOJINE ZEC ANE 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1419	1			2	Dvorište	16/04/2010	Hipoteka U IZNOSU OD 45.000,00 E U KORIST NLB MONTENEGROBA NKE AD PODG.SA OBAVEZOM DUŽ.DA NEĆE OTUĐITI ,DATI U ZAKUP NI OPTERETITI NEK.BEZ SAGL.HIP.POVJERIOCA OV.I BR.1957/10.OD 29.3.2010.
1419	1	1	1	1	Stambeni prostor	17/05/2018 10:24	Hipoteka U IZNOSU OD 45.000,00 E U KORIST NLB MONTENEGROBA NKE AD PODG.SA OBAVEZOM DUŽ.DA NEĆE OTUĐITI ,DATI U ZAKUP NI OPTERETITI NEK.BEZ SAGL.HIP.POVJERIOCA OV.I BR.1957/10.OD 29.3.2010.
1419	1	1	1	2	Stambeni prostor	17/05/2018 10:24	Hipoteka U IZNOSU OD 19.900,00 EUR-A U KORIST NLB MONTENEGRO BANKE AD PODGORICA KORIŠĆ ENJA I SVOJINE ZEC ANE 1/1
1419	1	1	1	3	Stambeni prostor	17/05/2018 10:25	ZABILJEŽBA TUŽBE POKRENUTE PROTIV RJEŠENJA DRUGOSTEPENOG ORGANA BR. 07-3-227/2-2017 OD 04.12.2017. GOD. OD ANE ZEC IZ BUDVE.
1419	1	1	2	1	Stambeni prostor	17/05/2018 10:24	Hipoteka U IZNOSU OD 45.000,00 E U KORIST NLB MONTENEGROBA NKE AD PODG.SA OBAVEZOM DUŽ.DA NEĆE OTUĐITI ,DATI U ZAKUP NI OPTERETITI NEK.BEZ SAGL.HIP.POVJERIOCA OV.I BR.1957/10.OD 29.3.2010.
1419	1	1	2	2	Stambeni prostor	17/05/2018 10:24	Hipoteka U IZNOSU OD 19.900,00 EUR-A U KORIST NLB MONTENEGRO BANKE AD PODGORICA KORIŠĆ ENJA I SVOJINE ZEC ANE 1/1
1419	1	1	2	3	Stambeni prostor	17/05/2018 10:25	ZABILJEŽBA TUŽBE POKRENUTE PROTIV RJEŠENJA DRUGOSTEPENOG ORGANA BR. 07-3-227/2-2017 OD 04.12.2017. GOD. OD ANE ZEC IZ BUDVE.
1419	1	1		1	Porodična stambena zgrada	07/11/2006	Hipoteka U IZNOSU OD 19.900,00 EUR-A U KORIST NLB MONTENEGRO BANKE AD PODGORICA KORIŠĆ ENJA I SVOJINE ZEC ANE 1/1
1419	1	1		2	Porodična stambena zgrada	16/04/2010	Hipoteka U IZNOSU OD 45.000,00 E U KORIST NLB MONTENEGROBA NKE AD PODG.SA OBAVEZOM DUŽ.DA NEĆE OTUĐITI ,DATI U ZAKUP NI OPTERETITI NEK.BEZ SAGL.HIP.POVJERIOCA OV.I BR.1957/10.OD 29.3.2010.
1419	1	1		2	Porodična stambena zgrada	17/05/2018 10:28	Prekoračenje dozvole PREKORAČENJE GRADJEVINSKE DOZVOLE U OSNOVI ZA OKO 30 M2 ,PRVI SPRAT NEMA UPOTREBNU DOZVOLU
1419	1	1		3	Porodična stambena zgrada	17/05/2018 10:30	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA PD 3 POV.87 M2 U POTKROVLJU PN OBJ 1 NA KAT. PARC. 1419/1 ,ZA ISTI NIJE IZDATA GRADJEVINSKA DOZVOLA
1419	1	1		3	Porodična stambena zgrada	17/05/2018 10:30	ZABILJEŽBA POSTOJANJA STAMBENOG PROSTORA PD 3 POV.87 M2 U POTKROVLJU PN OBJ 1 NA KAT. PARC. 1419/1 ,ZA ISTI NIJE IZDATA GRADJEVINSKA DOZVOLA
1419	1	1		4	Porodična stambena zgrada	17/05/2018 10:30	Prekoračenje dozvole PREKORAČENJE GRADJEVINSKE DOZVOLE U OSNOVI ZA OKO 30 M2 ,PRVI SPRAT NEMA UPOTREBNU DOZVOLU



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).

u Ovlašćeno lice:



Sonja Tomašević
SONJA TOMAŠEVIĆ