



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: 06-332/23-576/3
Budva, 03.07.2023. godine

Sekretarijat za planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „HILL SPAS“ D.O.O. BUDVA, 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) i na osnovu člana 13. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list“ CG - opštinski propisi br. 21/14) i DUP-a „Babin Do“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 11/12) izdaje:

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

1. LOKACIJA

Blok broj: 4

Urbanistička parcela broj: 4-4 koju čine katastarska parcela br. 1901/1, 1898/29 i 1898/30 KO Budva

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrđuju se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i 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)

Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se NA GRANICI URBANISTIČKE PARCELE U CJELOSTI ILI DJELIMIČNO POSTAVLJATI ODNOSNO GRADITI OGRADE. (Član 7. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

Ograda se postavlja na dijelu granice urbanističke parcele br. 4-4 odnosno na dijelu granice katastarske parcele br. 1898/29 KO Budva.

2. NAMJENA OBJEKTA

Pomoćni objekat tipa 3 – ograda

3. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ / URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 3014 od 05.06.2023. godine za KO Budva, na katastarskoj parceli broj 1898/29 upisane su šume 4. klase površine 127m². Na katastarskoj parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisano je D.O.O. „HILL SPAS“ BUDVA.

U listu nepokretnosti broj 3014 od 05.06.2023. godine za KO Budva, na katastarskoj parceli broj **1898/30** upisane su šume 4.klase površine 142m². Na katastarskoj parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisano je D.O.O. „HILL SPAS“ BUDVA.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave katastar i državnu imovinu, dana 03.07.2023. godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti broj 339 za KO Budva, na katastarskoj parceli br. **1901/1** upisano dvorište površine 500m², livada 3. klase površine 1627m², stambene zgrade (zgrada br. 1) površine 255m², stambene zgrade (zgrada br. 2) površine 255m², stambene zgrade (zgrada br. 3) površine 202m² i stambene zgrade (zgrada br. 4) površine 160m². Na katastarskoj parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao suvlasnik upisana je država Crna Gora, sa pravom upravljanja upisanim na A.D. Pošta Crne Gore, pravom sukorišćenja upisanim na A.D. Telekom Crne Gore" Podgorica i pravo raspolaganja upisanim na Vladu Crne Gore. Kao vlasnici posebnih djelova objekata upisano je više fizičkih i pravnih lica.

4. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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)

Prema tekstualnom dijelu DUP-a „Babin Do“, Poglavlje 6.11. Ograđivanje (str. 56) navedeno je sledeće:

„Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

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 ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.**

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. (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 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 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 STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Svaki podzid viši od 1,0m mora imati statički proračun.

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.

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).

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.“

8. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, Izvod iz planske dokumentacije

Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma dipl.inž.



Dostavljeno:

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

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-803/23

Datum: 13.06.2023.



Katastarska opština: BUDVA

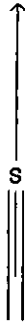
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 14

Parcela: 1898/29

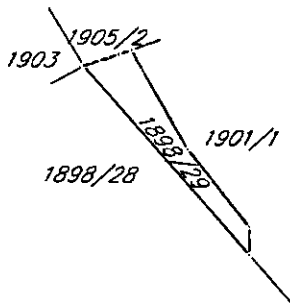
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
682
600
695
9

4
682
600
695
9



4
682
500
695
9

4
682
500
695
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

M. M. M.

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-9680/2023

Datum: 05.06.2023.

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 3014 - 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
1898	29		12,...20 21/20	17/02/2020	KOMOŠEVINA	Sume 4. klase KUPOVINA		127	0.06
								127	0.06

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002826143	DOO „HILL SPAS-BUDVA,, LASTVA GRBALJSKA-KOTOR KOTOR Kotor	Korišćenje	1/1

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).



Načelnica:

Sonja Tomašević
SONJA TOMAŠEVIĆ

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-804/23

Datum: 13.06.2023.



Katastarska opština: BUDVA

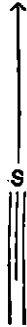
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 14,21

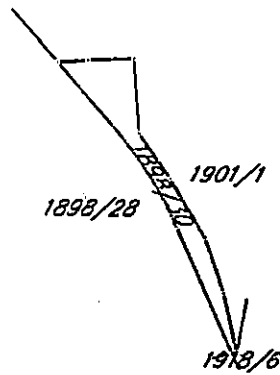
Parcela: 1898/30

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
682
500
001
695 9



4
682
500
001
695 9

4
682
400
001
695 9

4
682
400
001
695 9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:)

 Iurić

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-9681/2023

Datum: 05.06.2023.

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 3014 - IZVOD

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	Prilog
1898	30		12,....20 21/20	17/02/2020	KOMOŠEVINA	Sume 4. klase KUPOVINA		142	0.07
								142	0.07

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002826143	DOO.HILL SPAS-BUDVA.. LASTVA GRBALJSKA-KOTOR KOTOR Kotor	Korišćenje	1/1

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).



4 Načelnica:

Sonja Tomašević
SONJA TOMAŠEVIĆ

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 03.07.2023 17:58

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 03.07.2023 17:58

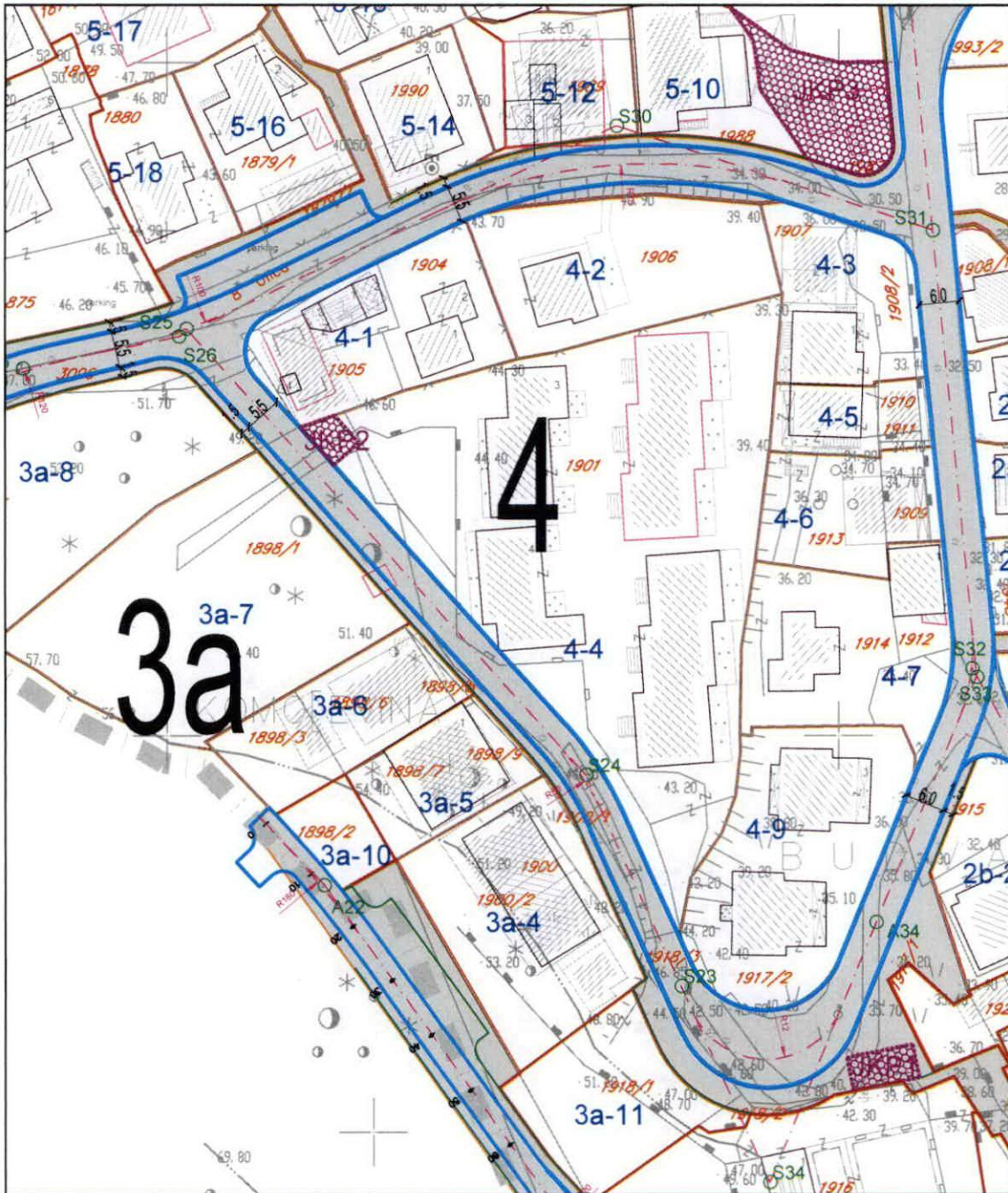
KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 339 - 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
1901/1	1	13 21/20	17.02.2020	BABIN DO	Stambene zgrade NASLJEDE	255	0.00
1901/1	2	13 21/20	17.02.2020	BABIN DO	Stambene zgrade	255	0.00
1901/1	3	13 21/20	17.02.2020	BABIN DO	Stambene zgrade	202	0.00
1901/1	4	13 21/20	17.02.2020	BABIN DO	Stambene zgrade	160	0.00
1901/1		13 21/20	17.02.2020	BABIN DO	Livada 3. klase KUPOVINA	1627	4.56
1901/1		13 21/20	17.02.2020	BABIN DO	Dvorište KUPOVINA	500	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA - - *	Susvojina	1/2
*	POŠTA CRNE GORE AD PODGORICA *	Upravljanje	1/2
*	TELEKOM CRNE GORE A.D. PODGORICA *	Sukorišćenje	1/2
*	VLADA CRNE GORE *	Raspolaganje	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.



IZVOD IZ DUP-a "BABIN DO"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/12)

05 Nacrt parcelacije, preparcelacije i saobraćajno rješenje

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 03.07.2023. god.

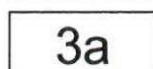
LEGENDA:



GRANICA DUP-a



REGULACIONA LINIJA



BROJ BLOKA

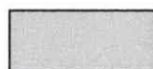


GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE

JAVNE PARCELE



JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE



JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI

