



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: 06-332/23-900/4
Budva, 18.09.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu BOŽOVIĆ DRAGANA 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 „Podkošljun“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 26/08) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju pomoćnog objekta tipa 1 – ljetnja kuhinja

1. LOKACIJA

Blok broj: 21

Urbanistička parcela broj: 54 koju čine dijelovi **katastarskih parcela broj 878 i 877 KO Budva**

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrđuju se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar I državnu imovinu - PJ Budva.

Po zahtjevu stranke, **pomoćni objekat se postavlja na katastarskoj parceli broj 878 KO Budva.**

2. NAMJENA OBJEKTA

Pomoćni objekat tipa 1 – ljetnja kuhinja

3. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ / URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 657 za KO Budva od 21.08.2023. godine na **katastarskoj parceli broj 878** upisano je dvorište površine 253m² i stambena zgrada površine 154m². U podacima o teretima i ograničenjima upisano je da objekat nema upotrebnu dozvolu. Kao vlasnik kat. parcele i objekta upisan je podnosilac zahjeva – Božović Dragan.

Rješenjem broj 06-U-158/38 od 12.03.2009. godine odobreno je Božović Draganu izvođenje radova na izgradnji stambenog objekta na UP54, blok 21, koju čine kat. parcele broj 877 i 878 KO Budva.

4. USLOVI ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNOG OBJEKTA

Prema tekstualnom dijelu DUP-a „Podkošljun“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 26/08), navedeno je sledeće:

„Samostojeći objekat je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen **pomoćni objekat**.

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (tekstualni dio DUP-a, strana 71)

Privredni objekti uz stambenu namjenu se definišu kao objekti koji ne zagađuju okolinu: šupe, **ljetne kuhinje**, ostave za alat i poljoprivredne mašine i proizvode, sušare (pušnice) i sl. (tekstualni dio DUP-a, strana 72)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, **pomoćnih zgrada**, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu. (tekstualni dio DUP-a, strana 76)

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m².” (tekstualni dio DUP-a za namjenu SS2, strana 91)

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

„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 .

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni objekat. (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.

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte se ne primjenjuju.

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)

Pomoćni objekat tipa 1, osim garaža, može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran). Maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP) pomoćnog objekta iz stava 1 ovog člana, osim za garaže, može biti do 30 m². Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,40m. (Odluka, član 6)

Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata tipa 1 duž saobraćajnice uz ivicu kolovoza. (Odluka, član 10)

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. (Odluka, član 5)

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 i 39/16).

7. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU I USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU

Pomoćni objekti tipa 1 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. (Odluka, član 10)

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).

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane – DOO Vodovod i kanalizacija Budve i 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 fomi 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
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva
Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva

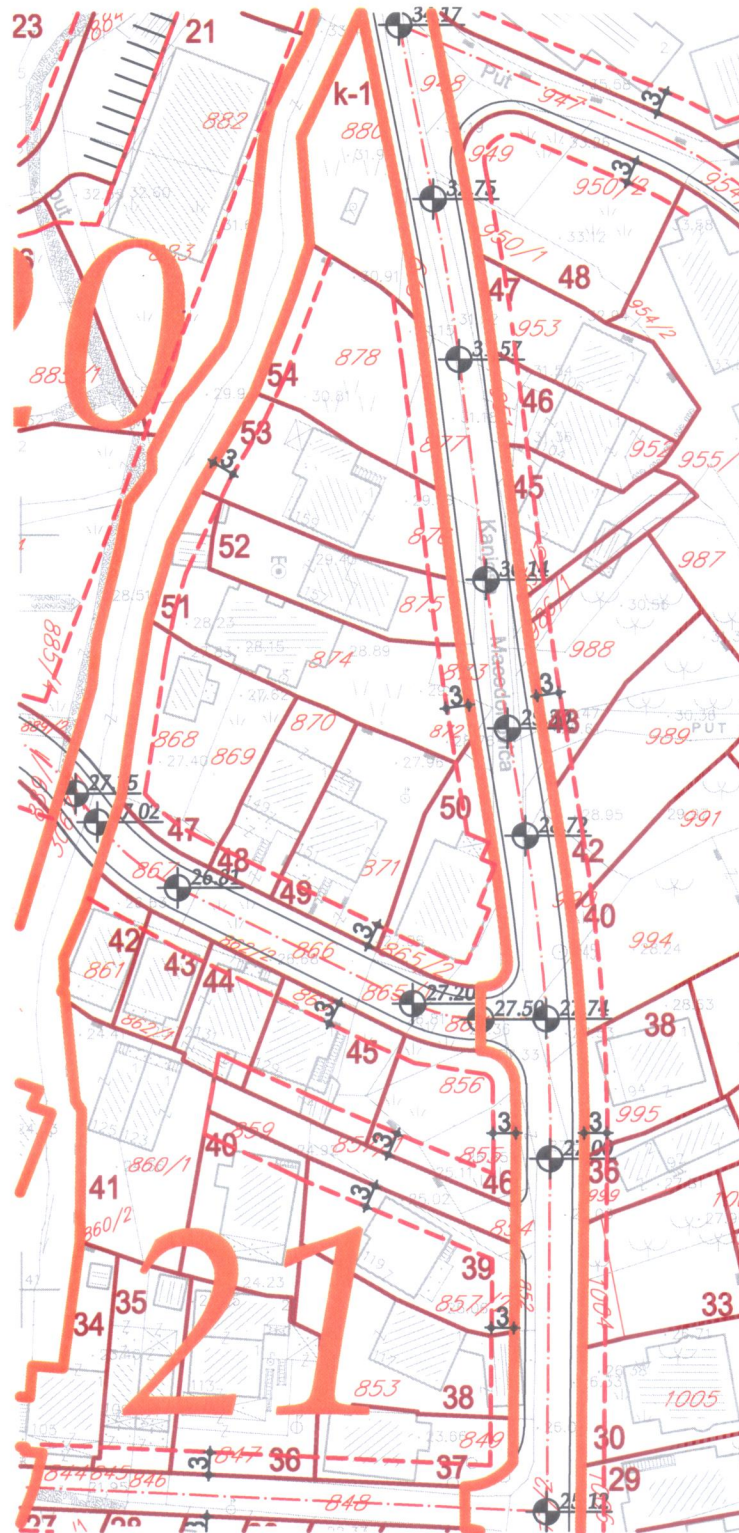
Dostavljeno:

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

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



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 11 Planirano stanje parcelacija i preparcelacija
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



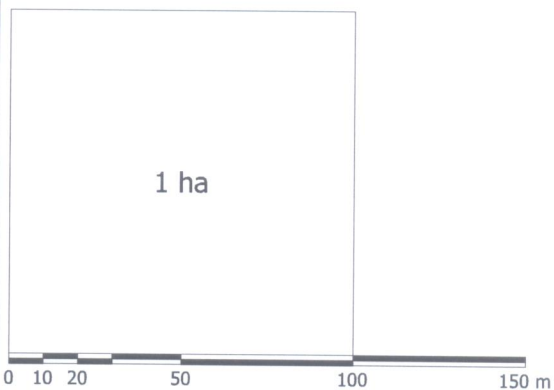
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 18.09.2023. godine

LEGENDA:

-  granica plana
-  granica bloka
-  granica urbanističke parcele
-  granica katastarske parcele
- 1-111** broj urbanističke parcele u okviru bloka
- m/m* broj katastarske parcele
- 11** broj bloka



list 11.

**PLANIRANO STANJE
NACRT PARCELACIJE I
PREPARCELACIJE**

R 1:1000

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRZAVNU IMOVINU

PODRUCNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1207/23

Datum: 28.08.2023.



Katastarska opština: BUDVA

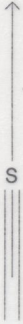
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 8

Parcela: 878

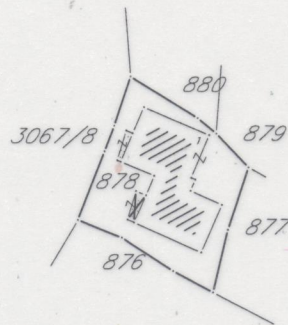
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
683
800
6
570
500

4
683
800
6
570
600



4
683
700
6
570
500

4
683
700
6
570
600

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Punić



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-14566/2023

Datum: 21.08.2023.

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 657 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bop. klasa	Površina m ²	Prihod
878			7 46/18	25/06/2021	PODKOŠLJUN	Dvorište KUPOVINA		253	0.00
878		1	7 46/18	24/05/2018	PODKOŠLJUN	Stambene zgrade GRADENJE		154	0.00
								407	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	BOŽOVIĆ MIOMIRA DRAGAN UL. NOVA ULICA , BEČIĆI BEČIĆI	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
878		1	Stambene zgrade GRADENJE	0	P2 154	/
878		1	Stambeni prostor GRADENJE	1	P 61	Svojina BOŽOVIĆ MIOMIRA DRAGAN UL. NOVA ULICA , BEČIĆI BEČIĆI 1/1
878		1	Stambeni prostor GRADENJE	2	P 59	Svojina BOŽOVIĆ MIOMIRA DRAGAN UL. NOVA ULICA , BEČIĆI BEČIĆI 1/1
878		1	Stambeni prostor GRADENJE	3	P1 65	Svojina BOŽOVIĆ MIOMIRA DRAGAN UL. NOVA ULICA , BEČIĆI BEČIĆI 1/1
878		1	Stambeni prostor GRADENJE	4	P1 63	Svojina BOŽOVIĆ MIOMIRA DRAGAN UL. NOVA ULICA , BEČIĆI BEČIĆI 1/1
878		1	Stambeni prostor GRADENJE	5	P2 65	Svojina BOŽOVIĆ MIOMIRA DRAGAN UL. NOVA ULICA , BEČIĆI BEČIĆI 1/1
878		1	Stambeni prostor GRADENJE	6	P2 63	Svojina BOŽOVIĆ MIOMIRA DRAGAN UL. NOVA ULICA , BEČIĆI BEČIĆI 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
878		1		1	Stambene zgrade	24/05/2018 10:18	Nema dozvolu OBJEKAT 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).



Načelnica:

Sonja Tomašević

SONJA TOMAŠEVIĆ