



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: 06-332/21-1/4
Budva, 04.02.2021. godine

Sekretarijat za planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MARKOVIĆ DRAGANA iz Budve na osnovu člana 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i 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

Katastarske parcele 2672/2, 2672/3, 2672/4, 2672/5, 2672/6, 2672/7 KO Maine,

u zahvatu dijela urbanističke parcele br. 8, 9, 10, 11, 12 u zoni B,

koje su u obuhvatu LSL „Milino brdo“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ broj 29/12)

U zahtjevu za UT uslove su navedene i kat. parcele 2672/1, 2672/8 i 2672/9 KO Maine, međutim, uvidom u planski dokument konstatovano je da je **katastarska parcela 2672/1 KO Maine u zahvatu brze saobraćajnice, dok su 2672/8 i 2672/9 KO Maine u zahvatu kolsko- pješačke saobraćajnice, tako da se ste ne mogu ograđivati.**

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

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)

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) potrebno je uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdile granice predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističke parcele. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG" broj 29/07 i „Službeni list CG" br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141

Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

2. NAMJENA OBJEKTA

Pomoćni objekat tipa 3 – ograda

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ - KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 214 za KO Maine od 13.01.2021. godine, na **katastarskoj parceli broj 2672/3** upisana je građevinska parcela površine 674m², na **katastarskoj parceli broj 2672/4** upisana je građevinska parcela površine 705m², na **katastarskoj parceli broj 2672/5** upisana je građevinska parcela površine 777m², na **katastarskoj parceli broj 2672/6** upisana je građevinska parcela površine 654m², na **katastarskoj parceli broj 2676/7** upisana je građevinska parcela površine 777m². U podacima o teretima i ograničenjima ne postoje terete i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 204 za KO Maine od 13.01.2021. godine, na **katastarskoj parceli broj 2672/2** upisana je građevinska parcela površine 380m². U podacima o teretima i ograničenjima ne postoje terete i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

4. 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.

5. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE - KATASTARSKE PARCELE

U tekstualnom dijelu LSL-a „Milino brdo“ u poglavlju 3.5.1 na strani 45 navedeno je sledeće: „Ograda urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnicu podiže se iza regulacione linije. Može se podizati prema ulici kao i prema susjednim parcelama, ali ne više od 1,5 m, s tim da ogradni zid urađen kamenom ne može biti viši od 1 m. Dio iznad zida mora biti ukrasno zelenilo. Kapija na uličnoj ogradi mora se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu). Nije dozvoljeno postavljanje na ogradu oštrih završetaka, bodljikave žice i sl.“

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

Izuzetno, mogu se postavljati montažne transparentne ograde uz granicu katastarske odnosno urbanističke parcele u zahvatu planskog dokumenta detaljne razrade, do privođenja zemljišta planiranog 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)

6. 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)

7. POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica.

Ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stava 4 ovog člana u roku od 10 (deset) dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa uslovima utvrđenim na osnovu ove odluke. (Član 13. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

8. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Ukoliko se na području DUP-a 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.

9. 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.“

10. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopije katastarskog plana
Izvodi iz plana

Obradivač

**Samostalna savjetnica III za urbanizam
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.**

**Samostalna savjetnica II za urbanizam
Maja Tišma, dipl.ing arh**

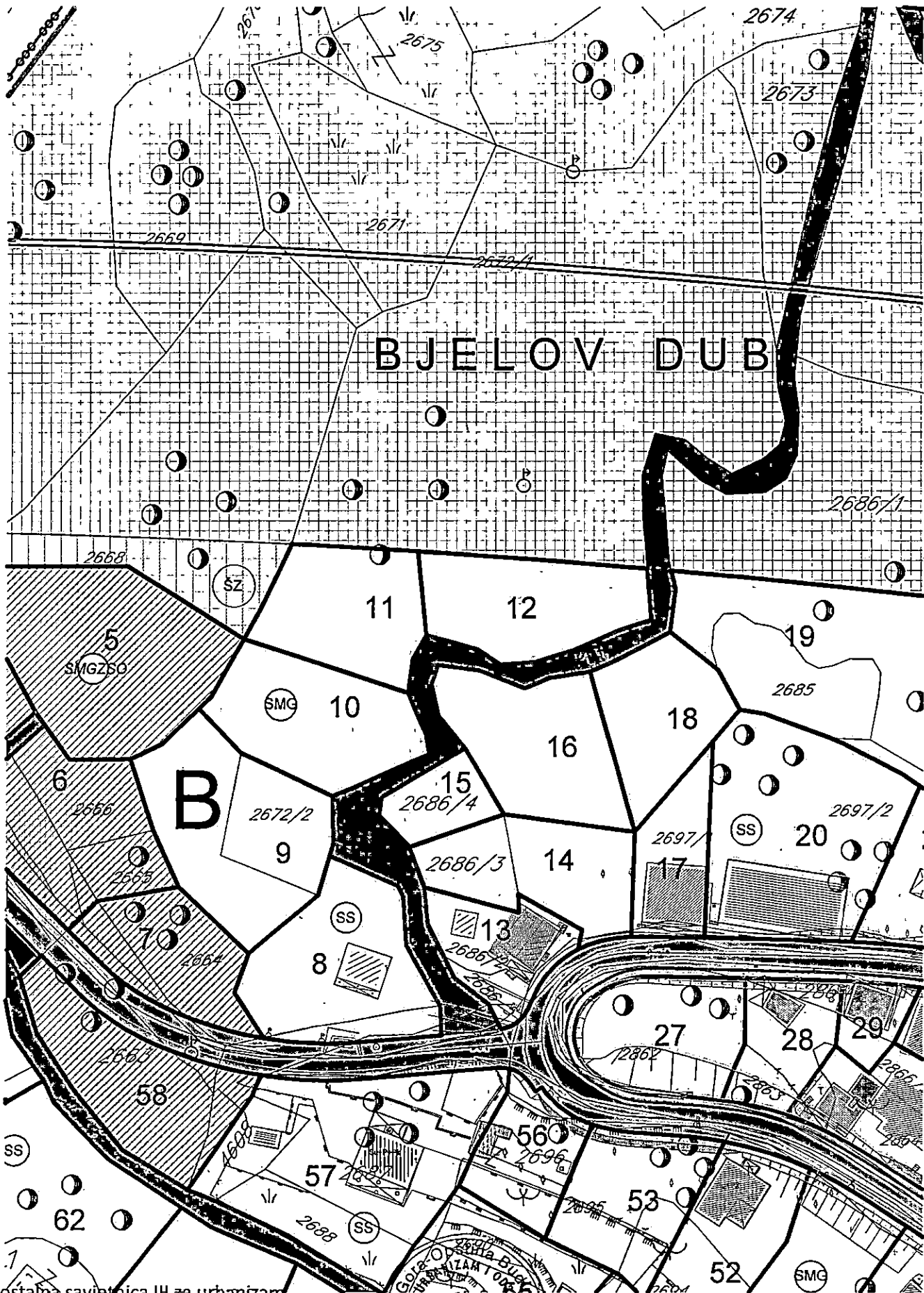


Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističkoj inspekciji
- a/a

49	6570770.36	4685207.71
50	6570775.95	4685213.30
51	6570791.16	4685215.97
52	6570786.37	4685226.72
53	6570778.49	4685199.69
54	6570782.85	4685196.38
55	6570807.20	4685187.38
56	6570801.71	4685195.89
57	6570804.34	4685203.30
58	6570817.47	4685214.39
59	6570819.68	4685221.98
60	6570832.66	4685216.26
61	6570833.71	4685214.05
62	6570834.30	4685204.91
63	6570840.80	4685193.47
64	6570841.06	4685187.98
65	6570822.66	4685186.45
66	6570820.23	4685233.14
67	6570802.89	4685241.29
68	6570838.57	4685241.05
69	6570837.99	4685244.82
70	6570834.52	4685252.72
71	6570818.94	4685257.80
72	6570835.41	4685259.01
73	6570837.99	4685263.65
74	6570836.44	4685279.40
75	6570812.33	4685280.81
76	6570809.34	4685274.40
77	6570858.22	4685277.93
78	6570879.97	4685276.22
79	6570880.80	4685266.58
80	6570866.04	4685260.83
81	6570858.48	4685258.45
82	6570852.07	4685258.03
83	6570847.71	4685260.97
84	6570842.85	4685262.31
85	6570852.31	4685189.22
86	6570849.98	4685193.76
87	6570843.41	4685198.76
88	6570838.43	4685208.86
89	6570837.71	4685215.95
90	6570846.73	4685213.56
91	6570855.74	4685211.16
92	6570855.62	4685214.70
93	6570867.74	4685207.88
94	6570866.99	4685204.15
95	6570858.30	4685194.62
96	6570861.74	4685200.19
97	6570877.06	4685206.53
98	6570877.69	4685226.49
99	6570865.24	4685228.15
100	6570852.79	4685229.81
101	6570834.86	4685223.63

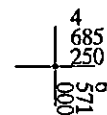
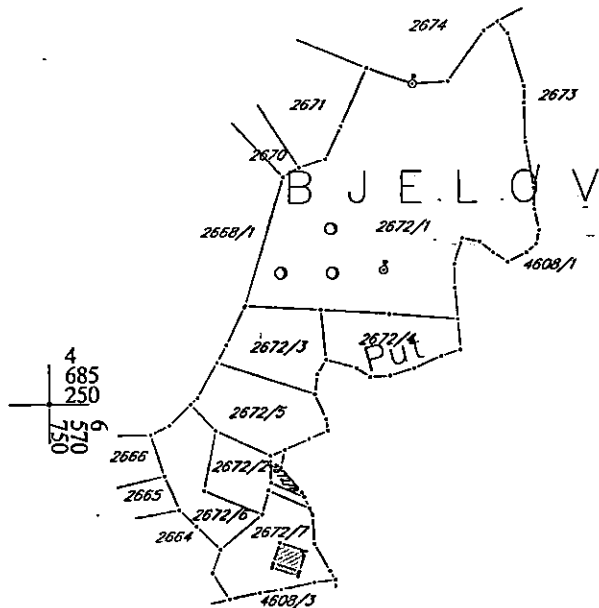
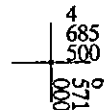
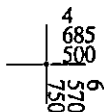






KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-85/21
Datum: 27.01.2021.



Katastarska opština: MAINE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcela: 2672/9

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
685
250
6
570
750

2672/2 | 2672/8
2672/9A608/1
2672/7

4
685
250
6
571
000

4
685
000
6
570
750

4
685
000
6
571
000





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-207/2021

Datum: 13.01.2021.

KO: MAINE

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 214 - 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	Prilog
2672	1		7 15/19	11/07/2019	BJELOV DUB	Sume 3. klase NASLJEDE		5326	4.26
2672	3		7 15/19	11/07/2019	BJELOV DUB	Gradjevinska parcela NASLJEDE		674	0.00
2672	4		7 15/19	11/07/2019	BJELOV DUB	Gradjevinska parcela NASLJEDE		705	0.00
2672	5		7 15/19	11/07/2019	BJELOV DUB	Gradjevinska parcela NASLJEDE		777	0.00
2672	6		7 15/19	11/07/2019	BJELOV DUB	Gradjevinska parcela NASLJEDE		654	0.00
2672	7		7 15/19	11/07/2019	BJELOV DUB	Gradjevinska parcela NASLJEDE		777	0.00
2672	8		7 15/19	11/07/2019	BJELOV DUB	Sume 3. klase NASLJEDE		61	0.05
Ukupno								8974	4.31

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2207962232028	MARKOVIĆ BLAŽO DRAGAN BLAŽA JOVANOVIĆA 40 BUDVA Budva	Svojina	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).





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-208/2021

Datum: 13.01.2021.

KO: MAINE

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 204 - PREPIS

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
2672	2		7 15/19	11/07/2019	BJELOV DUB	Gradjevinska parcela KUPOVINA		380	0.00
2672	9		7 15/19	11/07/2019	BJELOV DUB	Sume 3. klase KUPOVINA		27	0.02
Ukupno								407	0.02

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2207962232028	MARKOVIĆ BLAŽO DRAGAN BLAŽA JOVANOVIĆA 40 BUDVA Budva	Svojina	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).

