

## OPŠTINA BUDVA

### Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Broj:06-061-198/3

Budva, 25.03.2019. godine



Sekretarijat za planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu SANIN EDDIE na osnovu člana 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17) 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**

**Katastarska parcela 1150/2 KO Sveti Stefan**

**Ograda se gradi unutar kat.parcele 1150/2 KO Sveti Stefan .**

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)

### **2. NAMJENA OBJEKTA: Pomoćni objekat tipa 3 – ograda**

### **3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ - KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti (izvod) broj 450 za KO Sveti Stefan, od 19.03.2019.godine, na katastarskoj parceli 1150/2 upisana je stambena zgrada površine 98m<sup>2</sup> spratnosti P+1+Pk i dvorište 123m<sup>2</sup>. Na kat.parceli i objektu upisano je više tereta i ograničenja. Kao sukorisnici parcele i suvlasnici stambenog prostora PD1 u prizemlja objekta upisani su podnosilac zahtjeva (obim prava 1/2) i Sanin Blanka (obim prava 1/2). Vlasnik stambenog prostora PD2 na prvom spratu je DOO BUTUA RESORT iz Budve a suvlasnici stamb.prostora PD3 u potkrovlju su Petrović Radivoje.

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa svasnicima i suvlasnicima posebnih djelova objekta.

### **4. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE KATASTARSKE PARCELE**

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 ZAŠTITU MASLINJAKA

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. 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. **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).**

## 6. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

U skladu sa odredbama Člana 14. 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.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje ODOBRENJA za postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju idejni odnosno glavni projekat u 4 primeraka (2 primerka u analognom i 2 primeraka u digitalnom formatu) ili za pomoćne objekte koji se postavljaju ateste, garancije i dokumentaciju proizvođača i izvođača, saglasno odredbama Člana 15. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata.

## 7. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vascima i suvlasnicima posebnih djelova objekta.

8. PRILOZI : List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističkoj inspekciji
- a/a

Samostalni savjetnik, arh. Goliš Tamara dipl. inž.

