



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: 06-332/24-318/3
Budva, 27.09.2024. godine

SMIRNOV ANDREI
, Budva

Predmet: Obavještenje

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva podnijeli ste zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova br. 06-332/24-318/1 od 26.03.2024. godine, za postavljanje pomoćnih objekata tipa 1 – ljetnje kuhinje i tipa 3 – ograde, nadstrešnice i pergole, na katastarskoj parceli broj 1780/1 KO Budva, na objektu br. 1, za PD511, PD512 i PD513.

Uvidom u izvod lista nepokretnosti br. 313 za KO Budva, od 16.04.2024. godine i Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 24.09.2024. godine konstatovano je da je na katastarskoj parceli broj 1780/1 upisana građevinska parcela površine 2430m² i stambeno – poslovne zgrade površine 5847m² spratnosti 2Po+P+9. Katastarska parcela i objekat su u zajedničkoj nedjeljivoj etažnoj svojini, a posebni djelovi objekta su u vlasništvu pravnih i fizičkih lica. Predmetni posebni djelovi objekta PD511, PD512 i PD513 nalaze se u prizemlju, namjene poslovni prostori i u vlasništvu su Smirnov Andrei u obimu prava 1/1.

Urbanističko-tehnički uslovi za pomoćne objekte izdaju se u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji („Službeni list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20, 86/22 i 04/23) i na osnovu Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 21/14 i 66/23).

Prema članu 1 navedene Odluke propisuje se da pomoćni objekti **služe korišćenju stambenog, poslovnog i drugog objekta**, a postavljaju se, odnosno grade na istoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli.

Članom 2 Odluke propisano je da pomoćni objekti **tipa 1** čine **funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom** čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje i portirnice, a pomoćni objekti **tipa 3** su pomoćni objekti **uređenja terena**, kao što su ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole.

Dalje, članom 4 Odluke propisano je da se pomoćni objekat postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke parcele **u skladu sa planskim dokumentom**, odnosno u granicama katastarske 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 odredbama ove odluke.

Članom 7 Odluke propisano je da se **na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade** mogu na granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati, odnosno graditi ograde.

Članom 8 Odluke propisano je da ukoliko planski dokument sadrži precizne odredbe o načinu ograđivanja, ograda će se postavljati prema tim odredbama, usuprotnom, primjenjivaće se smjernice ove odluke.

Katastarska parcela broj 1780/1 KO Budva se nalazi u sklopu urbanističke parcele br. 1 u bloku br. 5, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Dubovica I“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 01/14). Planirana namjena predmetne urbanističke parcele je SS4 – stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje. Prema smjernicama iz tekstualnog dijela predmetnog plana, poglavlje 5.7. *Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju novih objekata u zoni pretežno postojeće izgradnje i u zoni nove izgradnje objekti srednje gustine (SS1, SS2, SS4) dio 5.7.5. Ograđivanje, parcele objekata se ne mogu ograđivati.*

Kako je članom 2 Odluke propisano da su **pomoćni objekti tipa 3** pomoćni objekti **uređenja terena** (ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole), **isti se ne mogu postavljati na odnosno uz osnovni objekat i činiti cjelinu sa njim.**

Shodno članu 2 Odluke **pomoćni objekti tipa 1** čine **funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom** čijem korišćenju služe. Pomoćni objekat - ljetnja kuhinja, ukoliko bi bio izgrađen u sklopu navedenih posebnih djelova odnosno tri poslovna prostora u prizemlju **kolektivnog stambenog poslovnog objekta**, koji je u zajedničkoj nedjeljivoj svojini etažnih vlasnika, a predmetni poslovni prostori su u vlasništvu jednog fizičkog lica u obimu prava 1/1 odnosno u Vašem vlasništvu, ne bi predstavljao funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom iz razloga što bi služio samo Vašim potrebama, a ne potrebama svih korisnika kolektivnog stambenog objekta. U tom smislu, izgradnja kuhinje uz Vaše poslovne prostore u prizemlju kolektivnog stambenog objekta, predstavljala bi rekonstrukciju u smislu dogradnje osnovnog objekta, a ne izgradnju pomoćnog objekta.

Obavještavamo Vas da, zbog gore navedenih razloga, nismo u mogućnosti da vam izdamo urbanističko-tehničke uslove za postavljanje pomoćnih objekata tipa 1 – ljetnje kuhinje i tipa 3 – ograde, nadstrešnice i pergole, na katastarskoj parceli broj 1780/1 KO Budva, na objektu br. 1, za PD511, PD512 i PD513.

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



Dostavljeno:

- imenovanom
- dosije predmeta
- a/a