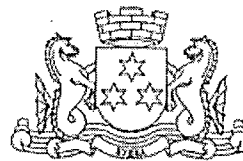


## OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Broj: 06-332/20-5/8

Budva, 12.10.2020. godine



Sekretarijat za planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „SUNRAF PLUS DOO“ Podgorica 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 – montažne transparentne ograde,  
do privođenja zemljišta planiranoj namjeni**

#### 1. LOKACIJA

Katastarske parcele 1084/1, 1086, 1083/2, 1087/1 KO Bečići,

Blok broj: 14, Urbanistička parcela broj: 14.1

u obuhvatu je DUP-a „Bečići“ (Službeni list CG – opštinski propisi br. 01/09 )

Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije utvrđeno je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a „Bečići“ došlo do promjene katastarskih podataka, tako da sad urbanističku parcelu 14.1 čine kat. parcele 1084/1, 1086, 1083/2, 1087/1 KO Bečići.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine- PJ Budva.

**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)

#### 2. NAMJENA OBJEKTA

**Pomoćni objekat tipa 3 – montažna ograda (do privođenja zemljišta planiranoj namjeni)**

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

U listu nepokretnosti broj 18 za KO Bečići, od 01.10.2020.godine,

- na **katastarskoj parceli 1084/1** upisano neplodno zemljište površine 1689m<sup>2</sup>. U podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilježba spora, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

- na **katastarskoj parceli 1086** upisana je građevinska parcela površine 328m<sup>2</sup>. Na kat. parcel nema upisanih terete I ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.
- na **katastarskoj parceli 1083/2** upisana je građevinska parcela površine 73m<sup>2</sup>. U podacima o teretima I ograničenjima upisana je zabilježba spora, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.
- na **katastarskoj parceli 1087/1** upisana je građevinska parcela površine 1770m<sup>2</sup>. U podacima o teretima I ograničenjima upisana je zabilježba spora, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Uvidom u grafički prilog predmetnog plana – kartu 5 *Namjena površina*, utvrđeno je da je planirana namjena za urbanističku parcelu 14.1 koja se ograđuje: turizam (hotelski kompleksi – poslovni, kongresni, porodični).

#### 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 DUP-a „Bečići” – Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta, nije predviđeno ograđivanje urbanističkih parcela turističkih objekata, tako da je, u skladu sa tim dozvoljeno postavljanje ograde do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.

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 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 višoj od 0,90m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

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. (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)

Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i 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).

## 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 fomi ili
- za pomoćne objekte koji se postavljaju ateste, garancije i dokumentaciju proizvođača i izvođača
- gradjevinske dozvole za objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat, osim za ograde i potporne zidove
- saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima.

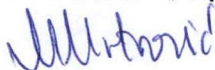
Dokaze iz stava 2 tač. 2, 5 i 6 ovog člana pribavlja organ nadležan za izdavanje odobrenja za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta po službenoj dužnosti.“

## 10. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana  
Izvodi iz planskog dokumenta

Obrađivač

**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