DAVIDOVIĆA 1/6
VLATKO Č.
MARICA I

625

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 699 039 e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/25-279/2
Budva, 02.04.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu SEKRETARIJATA ZA INVESTICIJE na osnovu člana 146 stav 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), na osnovu člana 13. Odluke o izmjeni i dopuni odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Budva („Službeni list CG" - opštinski propisi br. 21/14 i 66/23) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju pomoćnog objekta tipa 3 – potpornog zida

1. LOKACIJA

Katastarske parcele br. 2975 i 2364 KO Reževići I

Uvidom u Registar planske dokumentacije, konstatovano je da se predmetne katastarske parcele ne nalaze u obuhvatu važećih lokalnih planskih dokumenata detaljne razrade (DUP, LSL, UP).

Pomoćni objekat postavlja se, odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno **u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade.** (Odluka, član 4)

Shodno zahtjevu za UTU, potporni zid se postavlja **unutar kat. parcela** broj 2975 i 2364 KO Reževići I

2. NAMJENA OBJEKTA

Pomoćni objekat tipa 3 – potporni zid

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi mogu se izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope, izgraditi unutar granica urbanističke, odnosno **katastarske parcele**.

Na zahtjev Sekretarijata za investicije, potporni zid se predviđa u svrhu stabilizacije saobraćajnice.

3. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ/ URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 97 od 21.03.2025. godine za KO Reževići I na **katastarskoj parceli broj 2975** upisane su tekuće vode površine 1263m². Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja.

Katastarska parcela je u svojini Crne Gore (obim prava 1/1), sa pravom raspolaganja Opštine Budva (obim prava 1/1).

U listu nepokretnosti broj 611 od 21.03.2025. godine za KO Reževići I na **katastarskoj parceli broj 2364** upisane su šume 5. klase površine 3298m². Na katastarskoj parceli nema upisanih tereta i ograničenja. Kat. parcela je u državnoj svojini RCG, sa pravom korišćenja Opštine Budva (obim prava 1/1).

4. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Svaki podzid viši od 1,0m mora imati statički proračun.

Pri projektovanju objekata, obavezna je upotreba važećih propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija, kao i odgovarajućih MEST EN standarda. 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 IZGRADNJU PODZIDA

Prema Odluci o izmjeni i dopuni odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG - opštinski propisi" br. 21/14 i 66/23):

„Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli dozvoljeno je postavljanje, odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i 5 i više pomoćnih objekata tipa 2, 3 i 4.

Izuzetno ograde, potporni zidovi i ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu mogu se postavljati, odnosno graditi iako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta. (član 3)

Pomoćni objekat postavlja se, 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 odredbama ove odluke. (član 4)

Nadzemni pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida, gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcele, na udaljenosti propisanoj lokalnim planskim dokumentima, odnosno na udaljenosti od 2 m od njene granice, ukoliko minimalna udaljenost nije propisana planom.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, pomoćni objekat se može graditi na manjoj udaljenosti, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne katastarske parcele.
Podzemni pomoćni objekat tipa 1 postavlja se, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1,0 metra od njene granice. (član 5)

Potporne zidove, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke, odnosno katastarske parcele. Maksimalna visina potpornog zida može biti 2,50 m, osim uz javne saobraćajnice. Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom.
Terene pod velikim nagibom nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, puzavice, travu.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom."

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).

7. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

Pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. (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 i 115 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 2/17, 80/17 i 84/18). 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.

Obavezna je primjena Pravilnika 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 i 14/16).

S obzirom na to da je predmetna katastarska parcela br. 2975 KO Reževići I u Listu nepokretnosti evidentirana kao 'tekuće vode', a da se predmetnim katastarskim parcelama pristupa sa Jadranske magistrale, sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su: Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva i Tehnički uslovi Direkcije za drumski saobraćaj i motorna vozila CG.

8. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

U skladu sa odredbama članova 13, 14, 15 i 16 Odluke o izmjeni i dopuni odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata navedeno je sledeće:

„Uz zahtjev za urbanističko-tehničke uslove za postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta tipa 1, 2 i 3 potrebno je dostaviti građevinsku i upotrebnu dozvolu za objekat čijem korišćenju služi, osim za ograde i **potporne zidove**.

Tehničku dokumentaciju za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta izrađuje privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koja ispunjava uslove propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, na osnovu uslova izdatih u skladu sa ovom odlukom i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG" br. 44/18, 43/19).

Tehnička dokumentacija za postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta izrađuje se na nivou idejnog rješenja, odnosno revidovanog glavnog projekta za potporne zidove visine preko 1 m i pomoćne objekte tip 5 preko 30 m^2.

Izuzetno od prethodnog stava ovog člana, tehničku dokumentaciju za postavljanje pomoćnog objekta koji se postavlja kao gotov proizvod, odnosno koji je fabričke proizvodnje čini tipski projekat dobijen od proizvođača.

Tehnička dokumentacija izrađuje se u elektronskoj formi i čini je skup fajlova, elektronski formatizovanih kao elektronski zapisi nazvani i povezani u skladu sa naslovom projekta, odnosno dijela projekta u foldere.

Tehnička dokumentacija izrađuje se na način da se onemogući promjena njenog sadržaja, u formatu kojim će se omogućiti komunikacija, autentifikacija i pregled elektronskog zapisa pomoću dostupnih pretraživača podataka odnosno alata za izradu teksta ili crteža.

Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi na osnovu odobrenja organa lokalne uprave nadležnog za poslove urbanizma i održivog razvoja.

Odobrenje iz stava 1 ovog člana izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- dokaza o pravu svojine za katastarsku parcelu, odnosno objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat, bez upisanih tereta u smislu eventualnog prekoračenja u odnosu na izdatu građevinsku i upotrebnu dozvolu;
- urbanističko-tehničkih uslova za postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta;
- tehničke dokumentacije urađene na nivou idejnog rješenja u skladu sa ovom odlukom i urbanističko- tehničkim uslovima, izrađene u četiri primjerka od kojih su dva u zaštićenoj digitalnoj formi;
- saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima.

Odobrenje iz stava 1 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15 (petnaest) dana od dana podnošenja zahtjeva, ukoliko su ispunjeni svi uslovi propisani ovom odlukom. Zahtjev za izdavanje odobrenja i odobrenje objavljuju se na internet stranici Opštine Budva www.budva.me u roku od 7 dana od dana podnošenja zahtjeva, odnosno izdavanja.

Investitoru prestaje pravo građenja po izdatom odobrenju, ukoliko ne započne izgradnju objekata u roku od šest (6) mjeseci od dana izdavanja istog, odnosno ukoliko ne završi radove na izgradnji objekta u roku od jedne (1) godine od dana pravosnažnosti odobrenja.

Prijavu gradnje i dokumentaciju, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu lokalne uprave u roku od 15 dana prije početka postavljanja odnosno građenja."

Član 134 stav 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), propisuje da poslove inspekcijskog nadzora nad objektima za koje se ne izdaje građevinska dozvola (privremeni objekti i **pomoćni objekti**) vrši komunalni inspektor jedinice lokalne samouprave.

9. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva,
Tehnički uslovi Direkcije za drumski saobraćaj i motorna vozila CG

Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh

Crna Gora-Opština Budva SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 1 BUDVA

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

Opština Budva
Sekretarijat za privredu
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, privreda@budva.me

Broj: UPI- B-313/25-158/1
Budva, 04.04.2025. godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 30 Zakona o vodama (»Službeni list RCG«, br.27/07 i »Službeni list CG«, br. 32/11, 48/15,52/16 i 84/18), člana 18. Zakona o upravnom postupku (»Sl.list CG«, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Budva („Sl. List CG"- opštinski propisi br. 21/14 i 66/23), Sekretarijat za privredu d o n o s i :

R J E Š E NJ E
O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju **pomoćnog objekta tipa 3 – potpornog zida**, na katastarskim parcelama broj 2975 i 2364 KO Reževići I, investitor **Sekretarijat za investicije**, utvrđuju se sledeći uslovi:

1. Planiranim radovima za izgradnju pomoćnog objekta tipa 3 - potpornog zida, **ne smije se smanjivati niti ugrožavati tok bujičnog potoka**, odnosno njegova funkcija prirodnog dotoka nanosa u zonu plaža i obavezno je planiranje održavanja i čišćenje korita uzrokovano radovima;
2. Zabranjeno je da se hidrotehničkim i drugim radovima vrši sužavanje korita i zagušivanje propusta;
3. Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parcela) vodotoka u drugu namjenu;
4. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja radova odlagati na način koji neće stvoriti negativne uticaje na postojeći režim vodotoka i odnositi ih na plažu i u more;
5. Iz korita vodotoka ukloniti eventualne ispuste otpadnih voda;
6. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda.
7.Obavezan je predtretman potencijalno zauljanih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina, gdje postoji rizik takve pojave, preko taložnika-separatora masti i ulja ;
8. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje D.O.O.»Vodovod i kanalizacija« Budva.
9. Nakon izrade tehničke dokumentacije, treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama;
10. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnijet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.

O b r a z l o ž e nj e

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, obratio se Sekretarijat za investicije sa zahtjevom za izdavanje urbanističko- tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta tipa 3 -potpornog zida, na katastarskim parcelama broj 2975 i 2364 KO Reževići I, u svrhu stabilizacije saobraćajnice.

U skladu sa zakonskim propisima,, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj je u cilju pribavljanja vodnih uslova po službenoj dužnosti, uputio zahtjev broj 06-332/25-279/3 Sekretarijatu za privredu, na nadležno rješavanje -

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

1. Urbanističko–tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta tipa 3 –potpornog zida, na katastarskim parcelama br. 2975 i 2364 KO Reževići I (br. 06-332/25-279/2 od 02.04.2025.)

Napomena: prilikom izgradnje pomoćnog objekta tipa 3 - potpornog zida u svrhu stabilizacije saobraćajnice, posebno voditi računa o prirodnom toku potoka (kat.parc. 2975).

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za utvrđivanje vodnih uslova, pa je na osnovu člana 115 stav 1 tačka 30 Zakona o vodama odlučeno kao u dispozitivu Rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Koordinator
mr Marija Kaluđerović

Rukovodilac Sektora za polj. vod. i opšte poslove
mr Ljiljana Jocić

v.d. Sekretar
Miško Konić

Dostavljeno:
- Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj
- Komunalna policija
- Arhiva
- Predmet

OPŠTINA BUDVA
Primljeno: 25-04-2025
Org. jed. | Jed. kl. | Pod. broj | Prilog | Vrijednost
06-332/25-279/5

CRNA GORA
Uprava za saobraćaj

Broj: 04-4165/2
Podgorica, 17.04.2025.godine

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu **Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj – opštine Budva** br. 06-332/25-279/4 od 02.04. 2025.godine, za potrebe Sekretarijata za investicije opštine Budva proslijeđen od strane Ministarstva saobraćaja, zaveden kod Uprave za saobraćaj br 04-4165/1 od 15.04.2025.godine, radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta tipa 3 – potpornog zida na katastarskim parcelama br. 2975 i 2364 KO Reževići I a shodno članu 143 Zakona o uređenju prostora a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i članu 17 Zakona o putevima (Sl.List CG" br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće;

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

U slučajevima kada se pojavi potreba za izgradnjom pomoćnih objekata podzide/zida, koji se planiraju izgraditi uz državne magistralne i regionalne puteve iste se postavljaju odnosno grade granicom urbanističke parcele na urbanističkoj parceli ako postoji detaljna planska razrada.
U područjima gdje nema plana detaljne razrade pomoćni objekti podzidei/zidovi se postavljaju granicom katastarske parcele i putne parcele na predmetnoj katstarskoj parceli ako isti ne ugrožajau preglednost puta i isti se ne nalaze u uglu preglednosti to jeste u zoni preglednosti
U konkretnom slučaju radi se o izgradnji zida u cilju stabilizacije lokalne saobraćajnice koja je priključena na magistralni put gdje se mora voditi računa o oterećenju potpornog zida, voditi računa o temeljenju, o uglu preglednosti za učesnike u saobraćaju (zona preglednosti i ugao preglednosti).

Projektnu dokumentaciju – izgradnja pomoćnog objekat– podzide/zida urađenu u skladu sa gore propisanim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI,
Radojica Poleksic, dipl.ing.grad.
Marko Spahić, grad. tehničar

DIREKTOR,
Radomir Vuksanović

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva x 2
- U spise predmet
- Arhivi