



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: 06-332/22-142/5  
Budva, 21.04.2022. godine

Sekretarijat za planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „ADRIATIC PROPERTIES“ DOO BUDVA, 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  
**rekonstrukciju pomoćnog objekta tipa 3 – potporni zid**

**1. LOKACIJA**

**Katastarske parcele br. 1048, 1049 i 1050 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 nisu precizno utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odbredbama ove odluke.

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)

**2. NAMJENA OBJEKTA**

**Pomoćni objekti tipa 3 – potporni zid**

**3. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ / URBANISTIČKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 1250 od 30.03.2022. godine za KO Sveti Stefan:

- na katastarskoj parceli broj **1048** upisan je voćnjak 1. klase površine 11150m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli broj **1049/1** upisani su nekatégorisani putevi površine 217m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli broj **1050/1** upisana je livada 1. klase površine 2602m<sup>2</sup>.

Na katastarskim parcelama u rubrici Podaci o teretima i ograničenjima upisane su zabilježbe restitucije u korist prestolonaslednika Aleksandra II Karađorđevića i Katarine Karađorđević de Silva. Kao vlasnik upisano je AD „Sveti Stefan hoteli“.

U listu nepokretnosti broj 406 od 30.03.2022. godine za KO Sveti Stefan:

- na katastarskoj parceli broj **1049/2** upisani su nekatégorisani putevi površine 34m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli broj **1050/2** upisana je livada 1. klase površine 676m<sup>2</sup>.

Na katastarskim parcelama u rubrici Podaci o teretima i ograničenjima upisane su zabilježbe restitucije u korist prestolonaslednika Aleksandra II Karađorđevića i Katarine Karađorđević de Silva i **morsko dobro**. Kao vlasnik upisano je AD „Sveti Stefan hoteli“.

Regulisati imovinsko – pravne odnose sa vlasnicima kat. parcela.

Napomena: Na kopiji plana br. izdatoj od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva, br.917-104-DJ-493 od 04.04.2022. god. nije izvršena preparcelacija katastarske parcele br. 1049 na k.p. 1049/1 i 1049/2 i katastarske parcele br. 1050 na k.p. 1050/1 i 1050/2.

#### 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 IZGRADNJU PODZIDA

**Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke odnosno katastarske parcele.** Maksimalna visina potpornog zida može biti 2,5m, osim uz javne saobraćajnice. Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom.

Terena pod velikim nagibom nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 1,5 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. (Član. 12. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

#### 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. 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.“

## 8. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana

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



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-493

Datum: 04.04.2022.



Katastarska opština: SVETI STEFAN

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 12,13

Parcele: 1048, 1049, 1050

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-4471/2022

Datum: 30.03.2022.

KO: SVETI STEFAN

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 1250 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1048			13 13	27/08/2019	MILOČER	Voćnjak 1. klase PRAVNI PROPIS		11150	469.42
1049	1		13 13	27/08/2019	MILOČER	Nekategorisani putevi PRAVNI PROPIS		217	0.00
1050	1		13 13	27/08/2019	MILOČER	Livada 1. klase PRAVNI PROPIS		2602	19.52
								13969	488.93

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	SVETI STEFAN HOTELI AD TRG SLOBODE BR.1 BUDVA 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1048				1	Voćnjak 1. klase	08/11/2017 9:18	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE U KORIST PRESTOLONASLEDNIKA ALEKSANDRA II KARADORĐEVIĆA I KATARINE KARADORĐEVIĆ DE SILVA POKRENUTE PRED KOMISIJOM ZA POVRAC AJ I OBEĆTEČENJE -BAR BR.03-U1-2-144/05.
1049	1			1	Nekategorisani putevi	08/11/2017 9:18	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE U KORIST PRESTOLONASLEDNIKA ALEKSANDRA II KARADORĐEVIĆA I KATARINE KARADORĐEVIĆ DE SILVA POKRENUTE PRED KOMISIJOM ZA POVRAC AJ I OBEĆTEČENJE -BAR BR.03-U1-2-144/05.
1050	1			1	Livada 1. klase	08/11/2017 9:18	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE U KORIST PRESTOLONASLEDNIKA ALEKSANDRA II KARADORĐEVIĆA I KATARINE KARADORĐEVIĆ DE SILVA POKRENUTE PRED KOMISIJOM ZA POVRAC AJ I OBEĆTEČENJE -BAR BR.03-U1-2-144/05.

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).

Ovlašćeno lice: *γ*

*Brananov*

---

SONJA TOMAŠEVIĆ



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-4472/2022

Datum: 30.03.2022.

KO: SVETI STEFAN

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 806 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1049	2		13 13	27/08/2019	MILOČER	Nekategorisani putevi PRAVNI PROPIS		34	0.00
								34	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	SVETI STEFAN HOTELI AD TRG SLOBODE BR.1 BUDVA 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1049	2			1	Nekategorisani putevi	03/08/2004 0:0	Morsko dobro
1049	2			2	Nekategorisani putevi	08/11/2017 10:21	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE U KORIST PRESTOLONASLEDNIKA ALEKSANDRA II KARADORĐEVIĆA I KATARINE KARADORĐEVIĆ DE SILVA POKRENUTE PRED KOMISIJOM ZA POVRAC AJ I OBECTEČENJE -BAR BR.03-UI-2-144/05.

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).

Ovlašćeno lice: *4*  
*Sonja Tomašević*  
SONJA TOMAŠEVIĆ



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-4473/2022

Datum: 30.03.2022.

KO: SVETI STEFAN

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 806 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1050	2		13 13	27/08/2019	MILOČER	Livada 1. klase PRAVNI PROPIS		676	5.07
								676	5.07

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	SVETI STEFAN HOTELI AD TRG SLOBODE BR.1 BUDVA 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1050	2			1	Livada 1. klase	03/08/2004 0:0	Morsko dobro
1050	2			2	Livada 1. klase	08/11/2017 10:21	ZABILJEŽBA RESTITUCIJE U KORIST PRESTOLONASLEDNIKA ALEKSANDRA II KARAĐORĐEVIĆA I KATARINE KARAĐORĐEVIĆ DE SILVA POKRENUTE PRED KOMISIJOM ZA POVRAC AJ I OBECTEČENJE -BAR BR.03-U1-2-144/05.

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).



Ovlašćeno lice: ✓

SONJA TOMAŠEVIĆ