



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: 06-332/22-459/2  
Budva, 18.05.2022. godine

Sekretarijat za planiranje i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DRAGIĆ MARE 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 uklaňanju pomoćnih objekata (Službeni list CG-opštinski propisi br.21/14) izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju i postavljanje pomoćnih objekata tipa 3 - potporni zid, ograda i bazen**

### **1. LOKACIJA**

**Katastarska parcela br. 1399 KO Sveti Stefan.** koja nije u obuhvatu lokalnog plana detaljne razrade.

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.

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.

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte se ne primjenjuju. (Član 4. Odluke o postavljanju, građenju i uklaňanju pomoćnih objekata)

Izdavanjem ovih urbanističko-tehničkih uslova stavljaju se van snage urbanističko-tehnički uslovi broj 06-332/22-311/6 od 04.05.2022. godine.

### **2. NAMJENA OBJEKTA**

**Pomoćni objekti tipa 3 – potporni zid, ograda i bazen**

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

U listu nepokretnosti broj 287 za KO Sveti Stefan, od 07.04.2022. godine, na katastarskoj parceli br. **1399** upisano je dvorište površine 85m<sup>2</sup> i porodična stambena zgrada površine 145m<sup>2</sup>, spratnosti S+P+1+Pk. Na kat.parceli u rubrici Podaci o teretima i ograničenjima upisan je teret i ograničenje – objekat dograđen bez građevinske dozvole, a kao vlasnik upisana je Dragić Mara.

Uvjerenjem Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Budva, br. 917-104-dj-647/22 od 26.04.2022. godine, potvrđuje se da je na osnovu skice – Reambulacija iz 1976. god. na katastarskoj parceli

br. 1399 KO Sveti Stefan postojao objekat. U posjedovnom listu br. 243-KO Sveti Stefan, stanje na kraju 1977 godine, na katastarskoj parceli 1399 upisano je dvorište površine 162m<sup>2</sup> i kuća površine 69m<sup>2</sup>, u vlasništvu Rađenović Gojka.

#### 4. USLOVI ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNOG OBJEKTA

Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama kat. 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)

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.

Eventualni pokrivač za manje sportske terene i bazene, predvidjeti od lakih montažno – demontažnih materijalima sa obezbijeđenim atestima proizvođača, odnosno garancijom izvođača radova. (Član. 12. Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata)

#### 5. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE/KATASTARSKE PARCELE

Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se na granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde. 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)



## 6. 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)

## 7. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko-oblikovne intervencije, bilo da je riječ o radovima na izgradnji ili o postavljanju pomoćnih objekata, treba kao svoj rezultat da imaju objekte koji će biti u likovnom saglasju i kontekstu sa postojećim osnovnim objektom.

## 8. 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.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

## 9. 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)

Sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležne službe – DOO Vodovod i kanalizacija Budva.

## 10. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

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. **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).

## 11. 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.“

„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.“

## 12. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana  
Potvrda Uprave za katastar i državnu imovinu  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i kanalizacija Budva

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
Maja Tišma dipl.inž.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističkoj inspekciji
- a/a





UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-5154/2022

Datum: 07.04.2022.

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 287 - PREPIS**

**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
1399		15 20/19	08/07/2019	ŠUMET	Dvorište NASLJEDE		85	0.00
1399	1	15 27	08/07/2019	ŠUMET	Porodična stambena zgrada GRADENJE		145	0.00
							230	0.00

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6036000015436 93685907	DRAGIĆ MARA ESKILSGATAN 20F, 43242 VARBERG-SWEDEN ŠVEDSKA 93685907	Svojina	1/1

**Podaci o objektima i posebnim djelovima**

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1399	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	970	SP1PN 145	Svojina DRAGIĆ MARA 6036000015436 ESKILSGATAN 20F, 43242 VARBERG- 93685907
1399	1	Nestambeni prostor KUPOVINA	1	SU 9	Svojina DRAGIĆ MARA 6036000015436 ESKILSGATAN 20F, 43242 VARBERG- 93685907
1399	1	Nestambeni prostor KUPOVINA	2	SU 12	Svojina DRAGIĆ MARA 6036000015436 ESKILSGATAN 20F, 43242 VARBERG- 93685907
1399	1	Stambeni prostor KUPOVINA	3	P 45	Svojina DRAGIĆ MARA 6036000015436 ESKILSGATAN 20F, 43242 VARBERG- 93685907
1399	1	Stambeni prostor KUPOVINA	4	P 24	Svojina DRAGIĆ MARA 6036000015436 ESKILSGATAN 20F, 43242 VARBERG- 93685907
1399	1	Stambeni prostor KUPOVINA	5	P 28	Svojina DRAGIĆ MARA 6036000015436 ESKILSGATAN 20F, 43242 VARBERG- 93685907
1399	1	Stambeni prostor KUPOVINA	6	P1 125	Svojina DRAGIĆ MARA 6036000015436 ESKILSGATAN 20F, 43242 VARBERG- 93685907

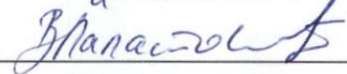
**Podaci o objektima i posebnim djelovima**

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1399	1	Stambeni prostor KUPOVINA	7	PN 58	Svojina DRAGIĆ MARA ESKILSGATAN 20F, 43242 VARBERG- 1/1 6036000015436 93685907
1399	1	Stambeni prostor KUPOVINA	8	PN 69	Svojina DRAGIĆ MARA ESKILSGATAN 20F, 43242 VARBERG- 1/1 6036000015436 93685907

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1399	1		2	Porodična stambena zgrada	08/07/2019 9:10	OBJEKAT DOGRAĐEN BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE.

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: <sup>u</sup>

SONJA TOMAŠEVIĆ



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR

I DRŽAVNU IMOVINU  
PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Adresa: Mediteranska bb

TQ Plaza II sprat, Budva  
Crna Gora

Tel. +382 33 451 147

Budva@uzn.gov.me

BR-917-104-dj-647/22-

26.04.2022.g.

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br.3 Budva

Veza Vaš br.06-332/22-311/3

OPŠTINA BUDVA

Primljeno:	04-05-2022			
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-332	/22-311/5		✓	✓

Uprava za Katastar i Državnu imovinu rješavajući po zahtjevu stranke a shodno članu 33 Zakona o upravnom postupku („al.list cg,,br,37/17)izdaje sljedeću;

POTVRDU

Da je na osnovu skice-Reambulacija iz 1976.g. utvrđeno da je na kat.parc.1399 KO Sv.Stefan postojao objekat.

Kat.parc 1399-Dvorište --pov.162m2.i Kuća- -pov.69m2.

Upisano u posjedovnom listu br.243-KO Sv.Stefan –Rađenović Gojko 1/1

(stanje na kraju 1977g.)

Obradila

Marina Anđušić



Ovlašćeno lice

Sonja Tomašević



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-617

Datum: 12.04.2022.



Katastarska opština: SVETI STEFAN

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 15

Parcela: 1399

# KOPIJA PLANA

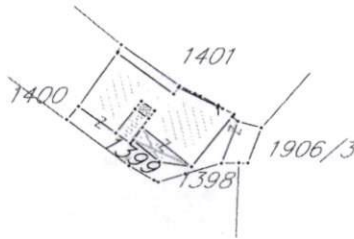
Razmjera 1: 1000

4  
679  
400  
6  
574  
600

4  
679  
400  
6  
574  
700



4  
679  
300  
6  
574  
600



4  
679  
300  
6  
574  
700

4  
679  
200  
6  
574  
600

4  
679  
200  
6  
574  
700

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice:

\_\_\_\_\_