



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: 06-332/24-1094/3  
Budva, 09.12.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu STANKOVIĆ MOMČILA (preko punomoćnika Ljiljane Ljubić), na osnovu člana 223. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i 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 – ograda**

**1. LOKACIJA**

**Katastarska parcela br. 1149/1 KO Sveti Stefan**

Uvidom u registar planske dokumentacije konstatovano je da se predmetna kat. parcela ne nalazi u obuhvatu lokalne planske dokumentacije (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).

**2. NAMJENA OBJEKTA**

**Pomoćni objekat tipa 3 – ograda**

**3. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 281 za KO Sveti Stefan od 05.11.2024. godine konstatovano je da je na **kat. parceli broj 1149/1** upisana porodična stambena zgrada površine u osnovi 86m<sup>2</sup> i dvorište površine 362m<sup>2</sup>. U podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilježba spora po tužbi sa predlogom za izdavanje privremene mjere. U podacima o vlasniku ili nosiocu prava na kat. parceli upisane su Radović Miroslava (sukorišćenje - obim prava 1/2) i Niklanović Nevenka (sukorišćenje - obim prava 1/2).

Potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose sa vlasnicima kat. parcele, kao i sudske sporove ukoliko utiču na proces postavljanja pomoćnog objekta.

**4. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE KATASTARSKE PARCELE**

Prema Odluci 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)

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 samoj granici parcele, uz međusobnu saglasnost vlasnika katastarskih parcela.

Vrata i kapije mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. Vrata i kapije ka uličnoj ogradi ne smiju se otvarati van regulacione linije. (Član 7)

Ograda može biti puna i transparentna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.

Maksimalna visina transparentne ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,60 m.

Maksimalna visina zidane ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 0,90 m, od kote trotoara.

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.

Ograde objekata na uglu, raskrsnici saobraćajnica, moraju biti transparentne i ne mogu biti visočije od 0,90 m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Prema susjednim urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i transparentna pod uslovom da ne prelazi visinu iz stava 2 ovog člana. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda i pod uslovom da nije ugrožena saobraćajna bezbjednost u neposrednoj blizini.

Ukoliko planski dokument sadrži precizne odredbe o načinu ograđivanja, ograda će se postavljati prema tim odredbama, u suprotnom, primjenjivaće se smjernice ove odluke. (Član 8)

Na urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama na kojima je planirana izgradnja objekta čija je namjena "privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno distributivni centri, servisne i slobodne zone" mogu se graditi ograde visine do 2,2 m.

Na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli na kojoj je planirana izgradnja objekata posebne namjene (diplomacija, bezbjednost, odbrana, banke, komunalni objekti i sl.) ograda se gradi u skladu sa sigurnosnim zahtjevima djelatnosti koja se obavlja na parceli koja se ograđuje, uz uslov da se ne narušava ambijent.

Za objekte iz stava 2 ovog člana, može se izdati odobrenje za postavljanje ograde i van granica urbanističke parcele, ukoliko su riješeni imovinsko - pravni odnosi, odnosno data saglasnost vlasnika katastarske parcele ili objekta, na kojem se ista postavlja, a u skladu sa sigurnosnim zahtjevima korisnika." (Član 9)

Shodno članu 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), svaka parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno od navedenog, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbijediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

U skladu sa navedenim, predmetni pomoćni objekat – ogradu potrebno je postaviti na način da ne ugrožava pristup susjednim kat. parcelama, do kojih se pristupa isključivo preko predmetne kat. parcele.

## **5. USLOVI ZA IZGRADNJU NADZEMNIH I PODZEMNIH POMOĆNIH OBJEKATA**

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).

## **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 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). 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.

U skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije za vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 31 stav 1 člana 115 Zakona o vodama), od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Pravilnik 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).

## **8. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA**

U skladu sa odredbama članova 14, 15 i 16. Odluke o postavljanju, 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 koji 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<sup>2</sup>.

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 onemoguću 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](http://www.budva.me) u roku od 7 dana od dana podnošenja zahtjeva, odnosno izdavanja.

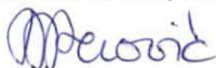
Investitoru prestaje pravo građenja po izdatom odobrenju, ukoliko ne započne izgradnju objekata u roku od šest (6) mjeseci od dana izdavanja istog, odnosno ukoliko ne završi radove na izgradnji objekta u roku od jedne (1) godine od dana pravosnažnosti odobrenja.

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

## 9. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana

Obrađivač  
**Samostalni savjetnik II,**  
**Dijana Perović, spec.sci.arh**



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,
- Urbanističkoj inspekciji,
- a/a



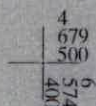
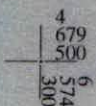
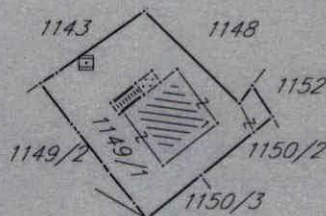
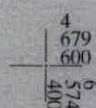
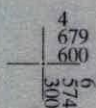
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DI-1315/24  
Datum: 15.11.2024.



Katastarska opština: SVETI STEFAN  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 12  
Parcela: 1149/1

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

*Purčić*



Ovjerava  
Službeno lice:



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-27864/2024

Datum: 05.11.2024.

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 06-332/24-1094/2 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 281 - 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
1149	1		12/5/15	30/03/2015	MAGAZINI	Dvorište NASLJEDE		362	0.00
1149	1	1	12/5/15	30/03/2015	MAGAZINI	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		86	0.00
								448	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
	RADOVIĆ BRANKO MIROSLAVA BREŽINE Petrovac na Moru Petrovac na Moru		Sukorišćenje	1/2
	NIKLANOVIĆ BRANKO NEVENKA SAD -		Sukorišćenje	1/2

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
1149	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	953	P1 134	Susvojina RADOVIĆ BRANKO MIROSLAVA BREŽINE Petrovac na Moru Petrovac na Moru Susvojina NIKLANOVIĆ BRANKO NEVENKA SAD -
						1/2 1/2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1149	1			1	Dvorište	30/03/2015 11:19	Zabilježba spora PO TUŽBI SA PREDLOGOM ZA IZDAVANJE PRIVREMENE MJE RE.OSN.SUD KOTOR.OD 07.12.2005.
1149	1			2	Dvorište	18/12/2018 9:13	Zabilježba spora NA OSNOVU TUŽBE ZAVEDENE KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU POD BROJEM P. 665/15.
1149	1	1		1	Porodična stambena zgrada	18/12/2018 9:13	Zabilježba spora NA OSNOVU TUŽBE ZAVEDENE KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU POD BROJEM P. 665/15.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1149	1	1		1	Porodična stambena zgrada	29/12/2005 0:0	Zabilježba spora PO TUŽBI SA PREDLOGOM ZA IZDAVANJE PRIVREMENE MJE RE.OSN.SUD KOTOR.OD 07.12.2005.
1149	1	1		2	Porodična stambena zgrada	18/12/2018 9:13	Zabilježba spora NA OSNOVU TUŽBE ZAVEDENE KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU POD BROJEM P. 665/15.

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).

Načelnica: 

 SONJA TOMAŠEVIĆ



**SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1149/1		104-2-919-3194/1-2024	30.05.2024 12:00	MOMČILO STANKOVIĆ	ZA UPIS PO UZZ 839/24 U LN 281 KO SVETI STEFAN NA KP 1149/1 1149/2 1256
1149/1		104-2-919-7169/1-2024	01.11.2024 13:51	ADV TATJANA FRANOVIĆ	ZA BRISANJE TERETA U LN 281 KO SVETI STEFAN
1149/1		104-2-919-3324/1-2024	04.06.2024 14:17	ADV TATJANA FRANOVIĆ	ZA UPIS PRAVA SVOJINE U LN 281 KO SVETI STEFAN NA KP 1149/1 1149/2 1256
1149/1	1	104-2-919-7169/1-2024	01.11.2024 13:51	ADV TATJANA FRANOVIĆ	ZA BRISANJE TERETA U LN 281 KO SVETI STEFAN
1149/1	1	104-2-919-3324/1-2024	04.06.2024 14:17	ADV TATJANA FRANOVIĆ	ZA UPIS PRAVA SVOJINE U LN 281 KO SVETI STEFAN NA KP 1149/1 1149/2 1256
1149/1	1	104-2-919-3194/1-2024	30.05.2024 12:00	MOMČILO STANKOVIĆ	ZA UPIS PO UZZ 839/24 U LN 281 KO SVETI STEFAN NA KP 1149/1 1149/2 1256