



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: 06-332/25-457/4
Budva, 27.05.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KUČ SNEŽANE, na osnovu člana 146 stav 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 – ograde

1. LOKACIJA

Dio katastarske parcele broj 1596 KO Budva

Uvidom u Registar planske dokumentacije, konstatovano je da se predmetna katastarska parcela ne nalazi u obuhvatu važećih lokalnih planskih dokumenata detaljne razrade (DUP, LSL ili UP).

Preklapanjem katastarske podloge sa važećim planovima detaljne razrade, utvrđeno je da se dio katastarske parcele broj 1596 KO Budva nalazi u obuhvatu raskrsnice saobraćajnica - priključne ulice na magistralni put, a koje su prikazane u DUP-u „Budva Centar - Izmjene i dopune“ („Službeni list CG“ - opštinski propisi broj 32/08 i 25/11).

Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi, unutar dijela katastarske parcele, na način da ne ugrožava javne površine, uz strogo poštovanje njihovih granica i izvan javnih saobraćajnica koje su prikazane u navedenom DUP-u.

Podaci o dijelu katastarske parcele koji ulazi u trasu izvedene saobraćajnice utvrđuju se izradom Elaborata originalnih terenskih podataka. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine- PJ Budva.

2. NAMJENA OBJEKTA

Pomoćni objekat tip 3 – ograde

3. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 518 za KO Budva od 30.04.2025. godine, konstatovano je da je na katastarskoj parceli broj 1596 upisana porodična stambena zgrada br.1 površine u osnovi 161m², zgrada u ugostiteljstvu br.2 80m², dvorište površine 500m² i livada 1. klase površine 85m². Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja. U podacima o vlasniku ili nosiocu prava na kat. parceli upisana je Knežević Zorka (korišćenje 1/1).

Potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose sa vlasnikom predmetne katastarske parcele.

4. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE KATASTARSKE PARCELE

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)

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 višičije 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)

5. 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. **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).**

6. 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).

S obzirom da se predmetna ograda (sa kapijama u sklopu nje) postavlja odnosno gradi na dijelu katastarske parcele br. 1596 KO Budva, koji se nalazi na uglu, odnosno uz raskršnicu saobraćajnica-priključne ulice i magistralnog puta, sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova čine Tehnički uslovi Direkcije za drumski saobraćaj i motorna vozila CG.

7. 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 m².

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 onemogućiti 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 inspekcijском 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 inspekcijског nadzora nad objektima za koje se ne izdaje građevinska dozvola (privremeni objekti i **pomoćni objekti**) vrši komunalni inspektor jedinice lokalne samouprave.

8. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana

Izvod iz kontaktnog planskog dokumenta (kao u tekstu)

Tehnički uslovi direkcije za drumski saobraćaj i motorna vozila CG

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



Dostavljeno:

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

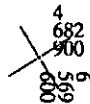
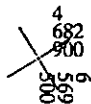
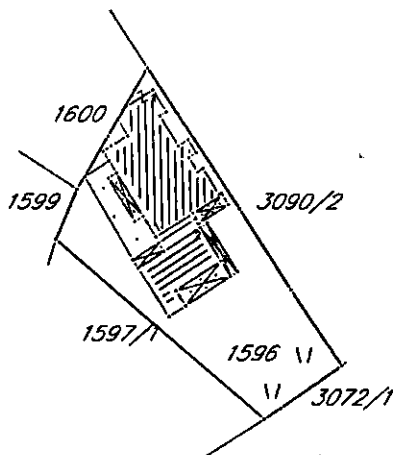
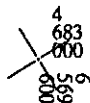
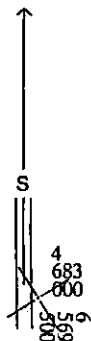
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-478/25
Datum: 06.05.2025.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 14
Parcela: 1596

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Purić

Ovjerava
Službeno lice:



36000000322



104-919-10504/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-10504/2025

Datum: 30.04.2025

KO: BUDVA

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 06-332/25-457/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 518 - 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 ²	Prihod
1596			13 13	03/04/2025	POD MAGISTRALOM	Dvorište NASLJEDE		500	0.00
1596			13 8/14	03/04/2025	POD MAGISTRALOM	Livada 1. klase NASLJEDE		85	0.60
1596	1		13 8/14	03/04/2025	POD MAGISTRALOM	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		161	0.00
1596	2		13 8/14	03/04/2025	POD MAGISTRALOM	Zgrade u ugostiteljstvu NASLJEDE		80	0.00
								826	0.60

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	KNEŽEVIĆ ZORKA ULICA FILIPA KOVAČEVIĆA BR. 1, BUDVA BUDVA 0	Korišćenje	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
1596		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	981	P2 140	Svojina KNEŽEVIĆ ZORKA ULICA FILIPA KOVAČEVIĆA BR. 1, 1/1
1596		1	Stambeni prostor NASLJEDE Četvorosoban stan	1	P 112	Svojina KNEŽEVIĆ ZORKA ULICA FILIPA KOVAČEVIĆA BR. 1, 1/1
1596		1	Stambeni prostor NASLJEDE Četvorosoban stan	2	P1 112	Svojina KNEŽEVIĆ ZORKA ULICA FILIPA KOVAČEVIĆA BR. 1, 1/1
1596		1	Stambeni prostor NASLJEDE Četvorosoban stan	3	PN 112	Svojina KNEŽEVIĆ ZORKA ULICA FILIPA KOVAČEVIĆA BR. 1, 1/1
1596		1	Poslovni prostor NASLJEDE Četvorosoban stan	4	P 16	Svojina KNEŽEVIĆ ZORKA ULICA FILIPA KOVAČEVIĆA BR. 1, 1/1
1596		2	Zgrade u ugostiteljstvu GRADENJE	0	P 80	Svojina KNEŽEVIĆ ZORKA ULICA FILIPA KOVAČEVIĆA BR. 1, 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

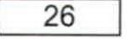
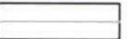
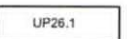
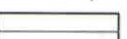
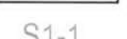
[illegible]

Meowic!



Budva, 27.05.2025. godine

LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPPN za Morsko Dobro
	Granice starih Izmena i dopuna
	Granice novih Izmena i dopuna
	Granica katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Potok
	More
	Broj bloka
	Regulaciona linija
	Granica podbloka
	Broj urbanističke parcele
	Granica urbanističke parcele
	Analitičko-geodetske tačke
	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Nacrt parcelacije - analitičko-geodetski elementi	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	7.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	 ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodioc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

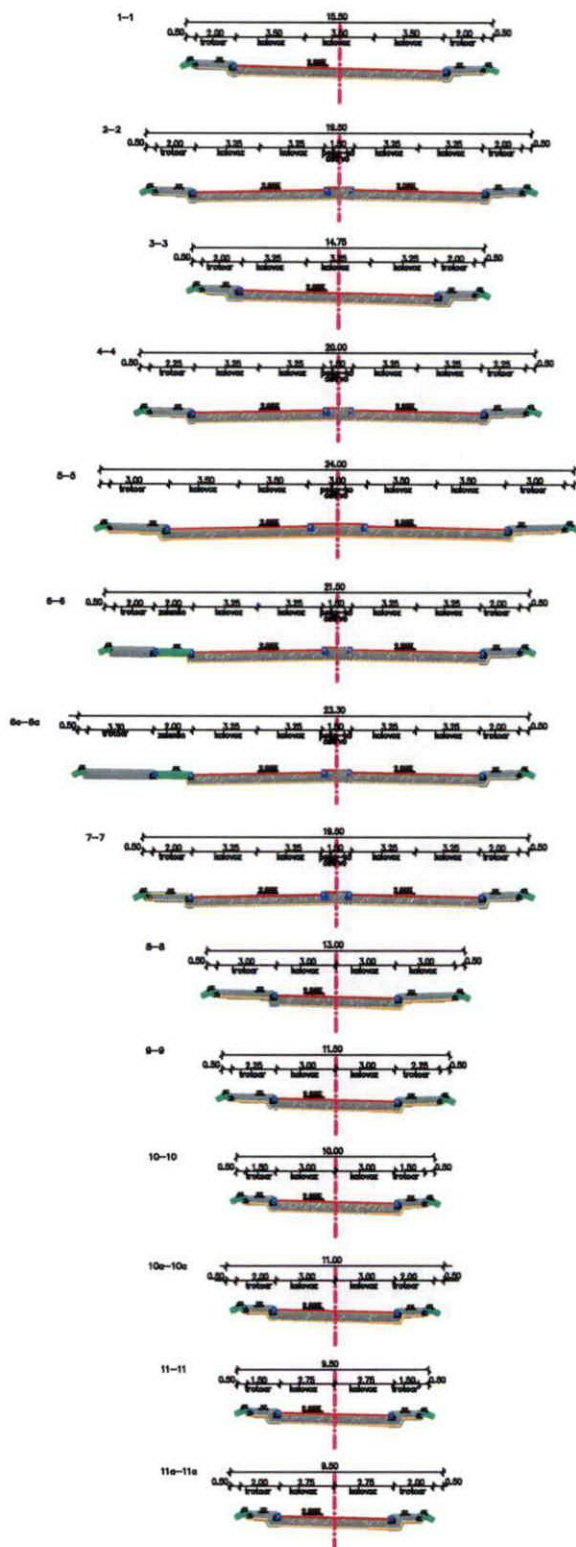
Meiotic



Budva, 27.05.2025. godine

KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI

R 1:100



LEGENDA

- Granica Plana
- Granica PPPN za Morsko Dobro
- Granice starih Izmena i dopuna
- Granice novih Izmena i dopuna
- Granica katastarske parele
- Broj katastarske parcele
- Potok
- More
- Osovina saobraćajnica
- Ivičnjak
- Trotoar
- Tangenta osovine saobraćajnica
- Naziv saobraćajnica
- Oznaka presjeka tangenata
- Oznaka presjeka saobraćajnica
- Kolsko pješačke površine
- Pješačke površine
- Šetalište
- Javni parking i garaža
- Geodetsko-analiitičke tačke

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Plan saobraćaja sa analitičko – geodetskim elementima	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	12.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	 ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodioc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	