

Crna Gora  
OPŠTINA BUDVA  
**Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine**  
Broj: 06-061-2087/2  
Budva, 23.01.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu SORAIC MOMČILA iz Petrovca na osnovu člana 62. i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Petrovac šira zona, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08, izdaje:

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE** za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju stambenog objekta**

### **1. LOKACIJA**

**Blok broj: B8, Urbanistička parcela broj: 27**, koju čini

**Katastrska parcela 625/7, 627/8 i dio 625/1 KO Petrovac**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji urbanistička parcele. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

### **2. NAMJENA OBJEKTA**

#### **Stambeni objekat**

Uvidom u kartu namjene površina konstatovano je da predmetna urbanistička parcela ima namjenu: stanovanje. Svi planirani stambeni objekti u prizemlju mogu imati poslovnu namjenu, sa max. spratnom visinom 3,20m. Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementarne sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 60:40. (Poglavlje 5.2.1 strana 61)

#### **Prateći sadržaji, pomoćni objekti uz osnovni objekat**

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun.

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 634 za KO Petrovac, od 01.11.2016.godine, na katastarskoj parceli 625/7 upisana je porodična stambena zgrada površine 93m<sup>2</sup> spratnosti: prizemlje (kat.parcelu čini samo gabarit objekta). Za objekat je upisan teret i ograničenje – nema dozvolu, a kao korisnik parcele pod objektom i vlasnik objekta upisan je podnosilac zahtjeva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 23.01.2017.godine, konstatovano je da je u listu 295 za KO Petrovac na kat.parceli 625/8 upisana je pomoćna zgrada površine 20m<sup>2</sup> (kat.parcelu čini samo gabarit pomoćnog objekta) a na kat.parceli 625/1 upisana je šuma površine 757m<sup>2</sup>. Za pomoćni objekat na kp 625/8 upisan je teret i ograničenje – nema dozvolu a za parcelu kp 625/1 upisan je teret i ograničenje – zabjelježba žalbe na rješenje. Kao korisnik parcela i vlasnik pomoćnog objekta upisan je Milanović Božidar.

**Neophodno je regulisati imovinsko pravne odnose sa Milanović Božidarom.**

Rješenjem broj 06-U-332/63 od 07.04.1987.godine, Sorajić Momčilu iz Petrovca, odobrava se izgradnja stambenog objekta gabarita u osnovi 60m<sup>2</sup> i spratnosti P+1, na čestici zemlje 751/2 KO Petrovac, odnosno po novom katastru kp 625/2 KO Petrovac. Potrebno je uraditi indetifikaciju odnosno hronologiju promjena katastarskih podataka za kp 625/2 KO Petrovac kako bi se parcela na kojoj je izdata građevinska dozvola povezala sa kp 625/7 KO Petrovac.

Postojeći objekat se rekonstruiše.

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

|                         | POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE u m <sup>2</sup> | BGRP u m <sup>2</sup> | POVRŠINA POD<br>OBJEKTIMA u m <sup>2</sup> | INDEKS<br>IZGRADENOSTI | INDEKS<br>ZAUZETOSTI | DOZVOLJEN BROJ<br>ETAŽA |
|-------------------------|--|-----------------------|--|------------------------|----------------------|-------------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA 27 | 207  | 287                   | 95   | 1,20                   | 0,45                 | 3                       |

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju za definisane urbanističke parcele.

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimalna, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Površina podzemnih etaža, max. visine 2,40m, ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u podzemnim etažama predvidja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti.

Spratnost objekta je iskazana brojem etaža u tabeli i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spretne etaže i potkrovnna etaža, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun.

