



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: 06-332/22-214/5
Budva, 12.07.2022.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu PERAZIĆ NIKA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 141/21), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG" br. 56/18) i **DUP "PETROVAC – šira zona"** ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. *), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 11

Urbanistička parcela broj: 10 koju čini katastarska parcela br. 989/1 KO Petrovac

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 332 za KO Petrovac, od 21.03.2022. godine, na katastarskoj parceli br. **989/1** upisano je dvorište površine 500m², njiva 1. klase površine 40m² i porodična stambena zgrada površine 105m², spratnosti P+1. Na katastarskoj parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Perazić (Niko) Vojislav.

U cilju umanjenja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, potrebno je pribaviti Uvjerenje Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, kojom se potvrđuje da je na katastarskom planu iz 1970. godine na katastarskoj parceli br. 989/1 KO Petrovac postojao objekat ili potvrdu o uplati doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta shodno ugovoru zaključenom sa SIZ-om za izgradnju i komunalno-stambene poslove, odnosno potvrdu o uplati naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta shodno zaključenom ugovoru sa Sekretarijatom za

investicije, odnosno Službom za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva.

Uvjerenjem Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Budva, broj _917-104-dj-995/22 od 28.06.2022. godine, potvrđuje se da je na osnovu skica iz 1970. godine na katastarskoj parceli br. 989/1 KO Petrovac postojao objekat. U posjedovnom listu broj 332 KO Petrovac, stanje na kraju 1980. godine, kat. parcela 989/1 se vodila kao dvorište površine 500m², kuća površine 110m² i livada površine 38m².

Rješenjem broj 14-55/60/1-68 od 03.04.1968. godine, Perazić Vojislavu iz Petrovca, odobrena je adaptacija postojeće stambene zgrade oštećene od zemljotresa..

Postojeći objekat se rekonstruiše.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje

Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, osim kada se grade kao objekti u nizu, uz saglasnost vlasnika – korisnika susjede parcele.

Svi planirani stambeni objekti u prizemlju mogu imati namjenu poslovanja sa maksimalnom visinom prizemlja 3.20m. Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementane sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 60:40. (tekstualni dio DUP-a, strana 60, 61)

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukturee, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu lidejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazana su u grafičkom prilogu plana, karta br.7 Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora i definisana u tekstualnom djelu DUP-a, poglavlje 5.1 *Opšti urbanističko-tehnički uslovi* (tekstualni dio DUP-a, strana 55)

Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se:

- Kao slobodnostojeći (SO) – objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele;
- Kao objekat u nizu (ON) – objekat dodiruje jednu ili dvije bočne granice parcele.

Objekti u nizu mogu se graditi uz saglasnost vlasnika – korisnika susjednih katastarskih parcela. (tekstualni dio DUP-a, strana 55)

Građevinska linija (GL)

Građevinske linije su definisane u grafičkom prilogu plana br.7 "Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora".

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje nadzemnog dijela objekta, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine.

Podzemna građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje podrumске etaže objekata i može biti i u pojasu između građevinske i regulacione linije, a najviše na rastojanju 1,5m od regulacione linije.

Djelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije građevinskog elementa), i to:

- Izlozi lokala do 0.3m, po cijeloj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3.0m (ispod navedene širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju);
- Izlozi lokala do 0.9m, po cijeloj visini, na dijelu trga ili u pješačkoj zoni;
- Transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže do 2.0m, po cijeloj širini objekta, sa visinom iznad 2.5m;
- Platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom do 1.0m od spoljne ivice trotoara sa visinom iznad 2.5m (na trgu ili pešačkoj zoni prema konkretnoj lokaciji);
- Konzolne reklame do 1.2m na visini iznad 2.5m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.9. strana 58)

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta.

Bočna građevinska linija

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta i linije susjedne parcele, prema tipu izgradnje iznosi:

- Za slobodnostojeće objekte (SO), na dijelu do bočne granice parcele pretežno sjeverne orijentacije iznosi najmanje 1,5m, odnosno na dijelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije iznosi najmanje 2,5m;
- Za objekte u nizu (ON) koji su prvi ili poslednji u nizu, na dijelu do bočne granice parcele iznosi najmanje 2,5m;
- Za objekte u nizu (ON) koji nisu prvi ili poslednji u nizu, na dijelu do bočne granice parcele iznosi 1/2 dilatacije;

- Postojeći objekti čije je rastojanje do granice parcele manje od utvrđenje vrijednosti, ne mogu na toj strani imati otvore čiji je parapet niži od 1,80m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.3. strana 55)

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 5,0 m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.3. strana 55)

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem zadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list CG" br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

Kota poda prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu nivelete saobraćajnice, i to:

- Kota prizemlja novog objekta ne može biti niža od kote nivelete saobraćajnice;
- Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,2m viša od kote nivelete saobraćajnice;
- Za objekat koji ima indirektnu vezu sa saobraćajnicom, preko prilaznog puta, kota poda prizemlja utvrđuje se primjenom odgovarajućih pravila ovog poglavlja;
- Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje) kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0.2m. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1.2m, savladava se unutar objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.6. strana 56)

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote sljemena ili vijenca objekta. Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širine regulacije, a definiše se kroz sljedeće odnose, i to:

- Visina novog objekta manja je od širine saobraćajnice;
- Visina novog objekta sa vijencem usklađuje se sa vijencem susjednog objekta;
- Kod zamjene graditeljskog fonda novi objekat zadržava visinu starog ili susjednog objekta. (tekstualni dio DUP-a, strana 56)

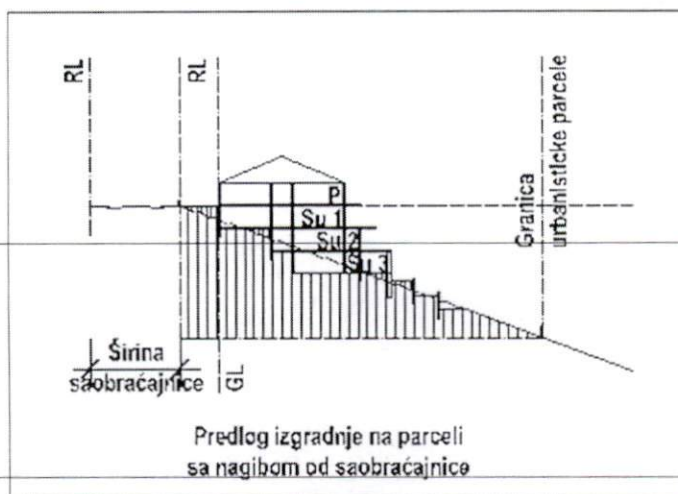
Spratnost objekata je iskazana brojem etaža u tabeli, i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovnna etaža, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun. U spratnost objekta ne ulazi suterenska etaža ukoliko se koristi kao ostava ili garažni prostor visine ne veće od 2,40m. Predlaže se na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena.

Minimalna spratna visina iznosi 3,0m. (tekstualni dio DUP-a, strana 57)

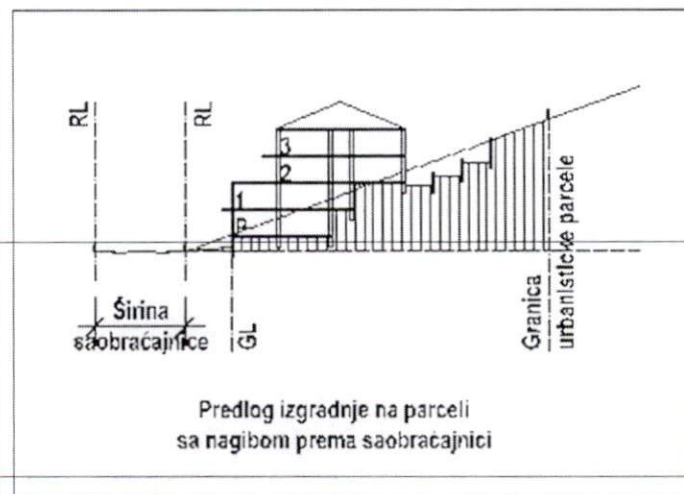
Krov objekata projektovati kao ravan ili kao kos (viševodan) sa nagibom najviše do 23° u zavisnosti od krovnog pokrivača.

Tavanski prostor se može iskoristiti kao korisna površina koja ne ulazi u dozvoljen broj etaža ali ulazi u obračun BRGP objekta sa 60% površine. Osvetljenje tavanskog prostora se omogućava isključivo otvaranjem krovnih prozora ili povlačenjem etaže za najmanje 5.0m, tako da visina sljemena ne bude viša od 4.0m računajući od međuspratne konstrukcije najviše etaže – visina tavanskog prostora.

Najmanje rastojanje horizontalne projekcije strehe od granice susedne parcele iznosi 0.50m. Rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat. (tekstualni dio DUP-a, strana 59)



(tekstualni dio DUP-a, strana 56)



6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA br.10 u bloku 11	646	646	226	1	0.35	3

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisanu urbanističku parcelu.

Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njene namjene:

- ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže.
- ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža i ukoliko visina garaže nije veća od 2,40m onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu. (tekstualni dio DUP-a, strana 57)

Objekti u nizu mogu se graditi uz saglasnost vlasnika – korisnika susjednih katastarskih parcela.

U slučaju zamjene postojećeg graditeljskog fonda izgradnjom novih objekata primjenjuju se urbanistički parametri propisani za pripadajući blok. (tekstualni dio DUP-a, strana 58)

U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zasetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta. Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1.5m od granice susjedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika – korisnika susjedne parcele. Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namijenjeni trgovini, ličnim i intelektualnim uslugama mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj ovim urbanističkim planom uz uslov da se formiraju kao sastavni dio glavnog objekta. (tekstualni dio DUP-a, strana 58)

Predlaže se na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena. (tekstualni dio DUP-a, strana 57)

7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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**.

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17 i 44/18, 63/18 i 11/19) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

8. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“ broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG" broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta („Službeni list RCG“ broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale, osim pri rekonstrukciji starih kamenih zgrada kada se koriste isključivo tradicionalni materijali. Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta. Završnu obradu fasada objekata predvidjeti kao malterisanu površina, bojenu bijelom bojom ili zidanu ili obložena kamenom.

U cilju stimulanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističke parcele se mogu ograđivati pod sledećim uslovima, i to;

- Parcela se ograđuje zidanom ogradom do visine od 0.50m (računajući od kote trotoara) koja na sebi može da ima transparentnu ogradu do visine 1.40m (računajući od kote trotoara) ili živom ogradom do visine 1.40m;
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje;
- Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost susjeda;
- Zelene-žive ograde na dijelu susjednih parcela sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu;
- Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice;
- Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbjednost, estetski izgled i slično).

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina:

1. usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina
2. maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
3. upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Predlaže se kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0-5,0m sa zelenim zastorom na tamponu zemlje od 90-120cm koji obezbjeđuje zasad sitnim rastinjem (pomorandžie, oleandri).

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni 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.

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 50/16).

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. 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).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

14. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, što nije slučaj u ovom predmetu.

16. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Za pristupanje georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama ("Službeni list CG" br. 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

17. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

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" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 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.

18. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

U okviru DUP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekate ili djelove objekata, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju I postavljanje, kao I uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parcel se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema sledećim kriterijumima:

Funkcija	Broj vozila
Stanovanje	1,5 mjesta/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu
Ugostiteljstvo i turizam	5 mjesta / 100 m2 površine
Poslovni objekti	1 mjesto / 60-90 m2 površine

Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.

Površina garaže u okviru suterenske etaže stambenih ili komercijalnih objekata, ne uračunava se pri utvrđivanju indeksa ili stepena izgrađenosti, odnosno stepena iskorišćenosti građevinske parcele.

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbjeđiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 43/13 i 44/15).

Na svakih deset jedinica mora se obezbjeđiti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6. Pravilnika).

U slučaju da objekat ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, („Službeni list CG“ broj 43/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/13).

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snadbevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperatura amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim

komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) istovremeno je propisano:

- **3. Područje opština** se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara."
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda**, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.

Preklapanjem geodetske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetna kat.parcela ne nalazi u trasama koridora infrastrukture i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko - tehničkih uslova i dostupni su na sajtu

www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD i www.budva.me

Investitor može graditi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona i PPPNOP-om:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rešenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

Idejno odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

26. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnog plana,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Potvrda Uprave za katastar i državnu imovinu br. _917-104-dj-995/22 od 28.06.2022. god.
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

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



Dostavljeno:

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



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-3592/2022

Datum: 21.03.2022.

KO: PETROVAC

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 332 - 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
989	1		9 43		LANIŠTA	Dvorište		500	0.00
989	1		9 43		LANIŠTA	Njiva 1. klase		40	0.61
989	1	1	9 43		LANIŠTA	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE		105	0.00
								645	0.61

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	PERAZIĆ NIKO VOJISLAV BREŽINE 4 Petrovac na Moru	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
989	1	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	975	P1 105	/
989	1	1	Stambeni prostor GRAĐENJE Tri sobe	1	P 83	Svojina PERAZIĆ NIKO VOJISLAV BREŽINE 4 Petrovac na Moru 1/1 0806913232016
989	1	1	Stambeni prostor GRAĐENJE Četiri sobe	2	P1 82	Svojina PERAZIĆ NIKO VOJISLAV BREŽINE 4 Petrovac na Moru 1/1 0806913232016

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).



Ovlašćeno lice: *y*

Sonja Tomašević

SONJA TOMAŠEVIĆ





CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Priloga: 04 -07- 2022				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-332/22-		214/4		

Adresa: Mediteranska bb

TQ Plaza II sprat, Budva
Crna Gora

Tel.+382 33 451 147

Budva@uzn.gov.me

BR-_917-104-dj-995/22-

28.06.2022.g.

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br.3 Budva

Veza Vaš br.06-332/22-214/3

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 skica iz 1970.g. utvrđeno da je na kat.parc.989/1 KO Petrovac postojao objekat.

Kat.parc 989/1-Dvorište --pov.500m2., Kuća- -pov.110m2.i Livada pov.38m2.

Upisano u posjedovnom listu br.332-KO Petrovac –Perazić Vojislav 1/1

(stanje na kraju 1980g.)

Obradila

Marina Anđušić



Ovlašćeno lice

Sonja Tomašević

Socijalistička Republika Crna Gora
SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
S e k r e t a r i j a t
broj: 14-55/60 /1-68
Budva, 3. aprila 1968. godine

Sekretarijat Skupštine opštine Budva, kao organ uprave nadležan za poslove gradjevinarstva, po zahtevu Perazić Vojislava iz Petrovca n/Moru a na osnovu člana 8. stav 3. i člana 9. stav 1. Odluke o izgradnji objekata gradjana i gradjanskih pravnih lica ("Službeni list SRCG" - opštinski propisi broj 31/65) izdaje:

R E Š E N J E

1. ODOBRAVA SE PERAZIĆ VOJISLAVU IZ PETROVCA NA MORU da može preko ovlašćenog izvodjača ili sam u sopstvenoj režiji izvršiti adaptaciju postojeće stambene zgrade oštećene od zemljotresa a označene u katastru kao čestica zgrade K.O. Petrovac samo po projektima odobrenim i overenim od strane Skupštine opštine Budva.
2. Investitor je dužan da najmanje osam dana pre početka izvođenja radova na adaptaciji objekta prijaviti nadležnom gradjevinskom organu početak radova kao i izvodjača radova.
3. Investitor je dužan da osam dana pre završetka radova od strane izvodjača ili investitora zatraži tehnički pregled i prijem adaptiranog i saniranog objekta u cilju izdavanja odobrenja za upotrebu.
4. Ovo odobrenje prestaje da važi posle godinu dana od dana njegovog izdavanja, ako se sa radovima na adaptaciji objekta ne započne u tom roku.

O b r a z l o ž e n j e

Podnosilac zahteva tražio je da mu se odobri adaptacija stambene zgrade oštećene od zemljotresa u a po projektima odobrenim i overenim od strane Skupštine opštine Budva. Organ uprave nadležan za poslove gradjevinarstva nakon uvida u priloženu dokumentaciju konstatuje da nema smetnje za izdavanje odobrenja pa je odlučio kao u dispozitivu.

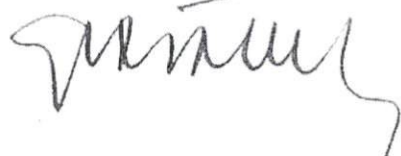
Protiv odog rešenja investitor i druge zainteresovane osobe koje su u postupku sudelovale u svojstvu stranke mogu izjaviti žalbu Republičkom sekretarijatu za pripremu u Titogradu u roku od osam dana od dana prijema rešenja. Žalba se taksira sa dinara tri u taksenim markama a predaje se ovom organu.

Taksa po Tar. broju 1. i 56. ZAT-a naplaćena je i na zahtevu poništena.

Rešenje dostaviti:

- 1 x podnosiocu zahteva
- 1 x Gradjev. inspekciji i
- 1 x Arhivi SO-e Budva

SECRETAR, a
Liješević Dušan





IZVOD IZ DUP-a "PETROVAC ŠIRA ZONA"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 24/08)

**04 Mreža saobraćajnica i vodotokova sa analitičko -
geodetskim elementima za obilježavanje i regulacionim i
nivelacionim rješenjima**

R 1:1000



Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.

Budva, 12.07.2022. god.

LEGENDA



GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



POSTOJEĆE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



SAOBRAĆAJNE POVRŠINE PREDVIĐENE ZA REKONSTRUKCIJU



PLANIRANE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

P

PARKING

Pbus

PARKING ZA TURISTIČKE AUTOBUSE

TAXI

TAXI STANICA

AS

AUTOBUSKO STAJALIŠTE

V

VIDIKOVAC

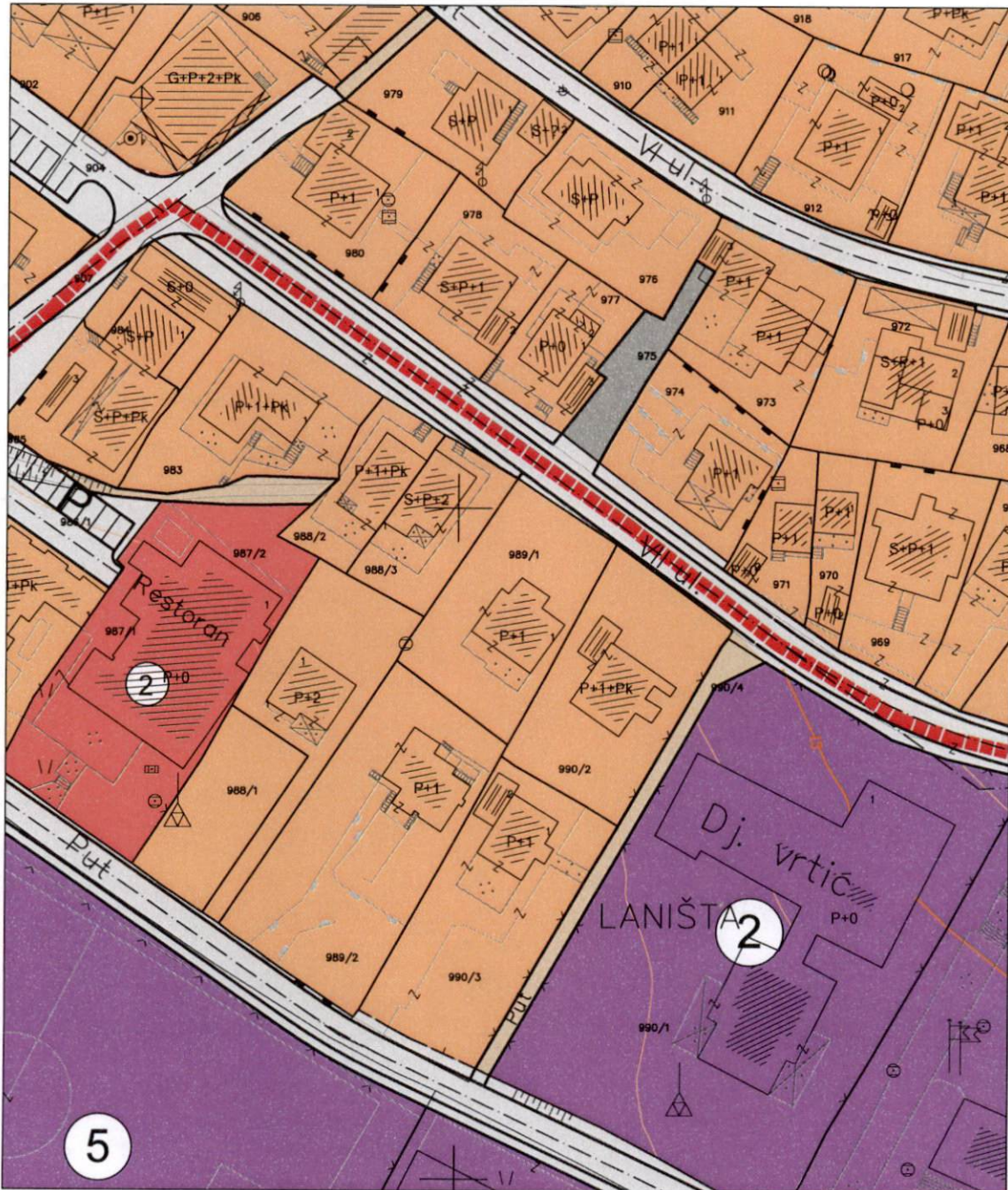


VODOTOK



TRASA ZACEVLJENOG VODOTOKA





IZVOD IZ DUP-a "PETROVAC ŠIRA ZONA"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 24/08)

05 Detaljna namjena površina sa podjelom na blokove

R 1:1000



Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.

Budva, 12.07.2022. god.

LEGENDA

 GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

 GRANICA BLOKA

B1 - B12 OZNAKA BLOKA

 NOVA MEDJNA LINIJA

 POSTOJEĆA MEDJNA LINIJA


 **STANOVANJE**

- ① MEŠOVITO STANOVANJE (STANOVANJE SA KOMERCIJALNIM I POSLOVNIM SADRŽAJIMA)
- ② REZIDENCIJALNO STANOVANJE

 LOKACIJA ZA IZGRADNJU POD POSEBNIM USLOVIMA U OKVIRU PARCELA MASLINJAKA

 **KOMERCIJALNI OBJEKTI I USLUGE**

- ① UGOSTITELJSTVO I TURIZAM
- ② TURISTIČKI OBJEKTI

 **JAVNI OBJEKTI I POVRŠINE**

- ① OBRAZOVANJE
- ② SOCIJALNA ZAŠTITA
- ③ ZDRAVSTVENA ZAŠTITA
- ④ DRŽAVNI ORGANI I UPRAVA
- ⑤ SPORT I REKREACIJA
- ⑥ KULTURA


 **POSEBNI OBJEKTI (verski objekti)**


 **KOMUNALNI OBJEKTI**


- ① GROBLJE
- ② VODOSNABDEVANJE

 **SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**

- ① AUTOBUSKA STANICA SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA
- ② GARAŽA

 KOLSKE ULICE

 KOLSKO-PEŠAČKE ULICE

 PEŠAČKE ULICE

P PARKING

P-bus PARKING ZA TURISTIČKE AUTOBUSE

TAXI TAKSI STANICA

AS AUTOBUSKO STAJALIŠTE

V VIDIKOVAC

ZELENE POVRŠINE

 MASLINJACI

 PARK ŠUMA

 SKVER

 ZASTITNO ZELENILLO

 ŠUMA

 OBALA

 VODOTOK

 TRASA ZACEVLJENOG VODOTOKA





IZVOD IZ DUP-a "PETROVAC ŠIRA ZONA"
 (Službeni list CG - opštinski propisi br. 24/08)
06 Plan parcelacije
 R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 12.07.2022. god.

LEGENDA

GRANICE

-  GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
-  GRANICA BLOKA

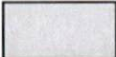
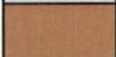
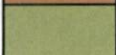
PARCELACIJA

-  NOVA MEDJNA LINIJA
-  POSTOJEĆA MEDJNA LINIJA

1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

-  AUTOBUSKA STANICA
-  GARAŽA

-  KOLSKE ULICE
-  KOLSKO-PEŠAČKE ULICE
-  PEŠAČKE ULICE

P PARKING

P-bus PARKING ZA TURISTIČKE AUTOBUSE

TAXI TAKSI STANICA

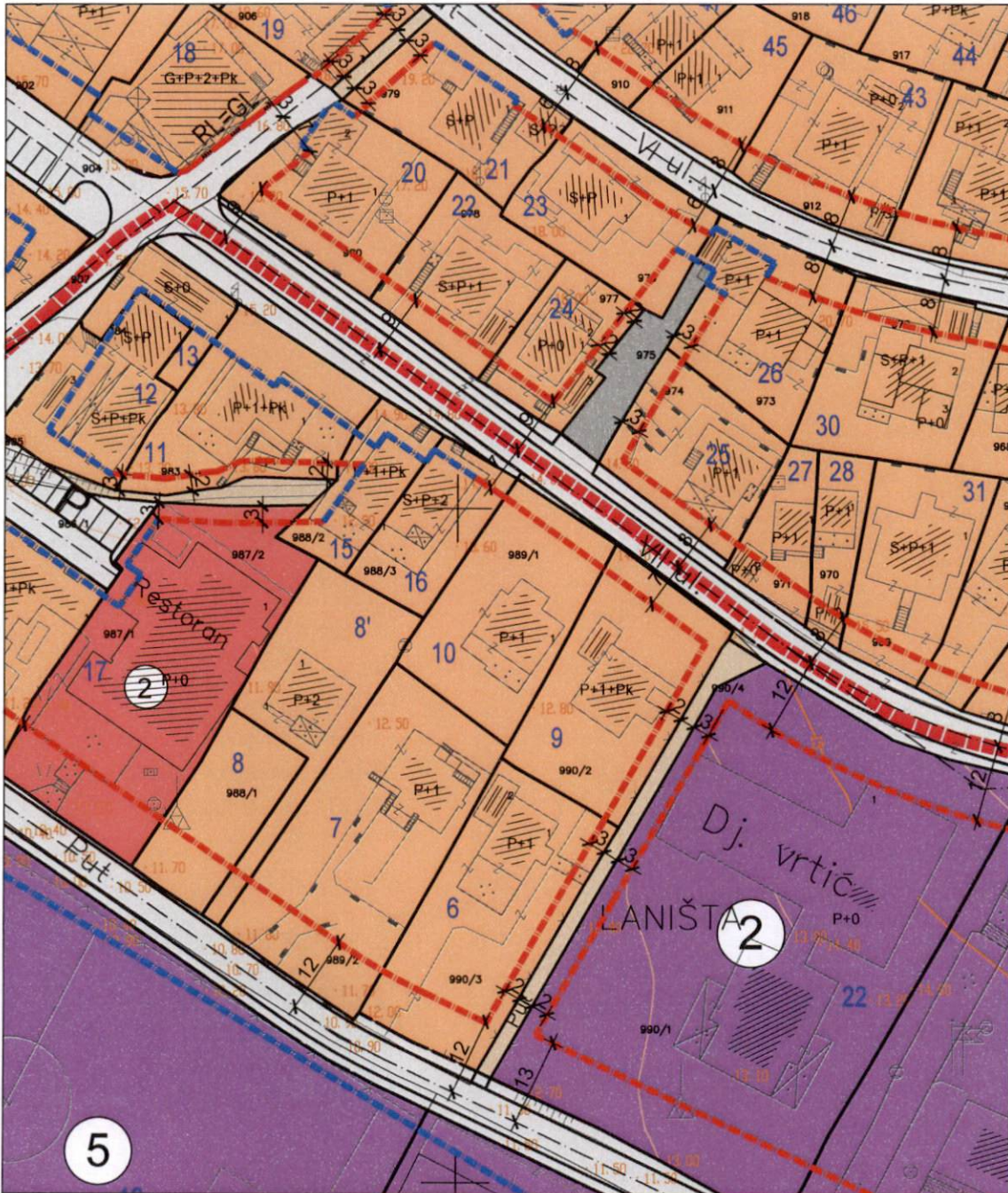
AS AUTOBUSKO STAJALIŠTE

V VIDIKOVAC

 VODOTOK

 TRASA ZACEVLJENOG VODOTOKA





IZVOD IZ DUP-a "PETROVAC ŠIRA ZONA"
 (Službeni list CG - opštinski propisi br. 24/08)
07 UTU za izgradnju objekata i uređenje prostora
 R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.




Budva, 12.07.2022. god.

LEGENDA

GRANICE

 GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

 GRANICA BLOKA

B1 - B12 OZNAKA BLOKA

URBANISTIČKE PARCELE

 NOVA MEDJNA LINIJA

 POSTOJEĆA MEDJNA LINIJA

1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

R1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE U MASLINJACIMA


 GRADJEVINSKA LINIJA

 POSTOJEĆA GRADJEVINSKA LINIJA

GL=RL GRADJEVINSKA LINIJA=REGULACIONA LINIJA

STANOVANJE

- ① MEŠOVITO STANOVANJE (STANOVANJE SA KOMERCIJALNIM I POSLOVNIM SADRŽAJIMA)
- ② REZIDENCIJALNO STANOVANJE

 LOKACIJA ZA IZGRADNJU POD POSEBNIM USLOVIMA U OKVIRU PARCELA MASLINJAKA

KOMERCIJALNI OBJEKTI I USLUGE

- ① UGOSTITELJSTVO I TURIZAM
- ② TURISTIČKI OBJEKTI

JAVNI OBJEKTI I POVRŠINE

- ① OBRAZOVANJE
- ② SOCIJALNA ZAŠTITA
- ③ ZDRAVSTVENA ZAŠTITA
- ④ DRŽAVNI ORGANI I UPRAVA
- ⑤ SPORT I REKREACIJA
- ⑥ KULTURA




 POSEBNI OBJEKTI (vjerski objekti)

 KOMUNALNI OBJEKTI

- ① GROBLJE
- ② VODOSNABDEVANJE

 SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- ① AUTOBUSKA STANICA SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA
- ② GARAŽA

 KOLSKE ULICE
 KOLSKO-PJEŠAČKE ULICE
 PJEŠAČKE ULICE

P PARKING

P-bus PARKING ZA TURISTIČKE AUTOBUSE

TAXI TAKSI STANICA

AS AUTOBUSKO STAJALIŠTE

V VIDIKOVAC

ZELENE POVRŠINE

 MASLINJACI
 PARK ŠUMA
 SKVER
 ZAŠTITNO ZELENILO

 ŠUMA

 OBALA

 VODOTOK

 TRASA ZACEVLJENOG VODOTOKA





IZVOD IZ DUP-a "PETROVAC ŠIRA ZONA"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 24/08)

08.1 Mreža i objekti komunalne infrastrukture - hidrotehnika

R 1:1000


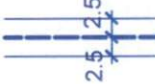

Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 12.07.2022. god.

LEGENDA

-  GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

-  POSTOJEĆA VODOVODNA MREZA
-  PLANIRANI REGIONALNI VODOVOD SA ZAŠTITNIM POJASEM
-  NOVOPLANIRANA VODOVODNA MREZA
-  PROTIVPOZARNI HIDRANT
-  REZERVOAR ZA VODU
-  POSTOJEĆA KANALIZACIJA
-  CRPNA STANICA
-  NOVOPLANIRANA KANALIZACIJA





IZVOD IZ DUP-a "PETROVAC ŠIRA ZONA"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 24/08)

08.2 Mreža i objekti komunalne infrastrukture - elektroenergetika

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 12.07.2022. god.

LEGENDA



GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA



POSTOJEĆI DALEKOVOD 10kV



POSTOJEĆI KABLOVSKI VOD 10kV



POSTOJEĆA NISKONAPONSKA MREZA



POSTOJEĆA TRAFOSTANICA 10/0.4kV



POSTOJEĆE PAZVODNI PRIMAR



POSTOJEĆA TRAFOSTANICA ZA IZMESTANJE



POSTOJEĆA TRAFOSTANICA ZA ZAMENU SA MBTS 630kVA



MESTO SECENJA POSTOJEĆEG KABLA 10kV U CILJU UVODJENJA U NOVU T.S.



PLANIRANI KABL 35kV



PLANIRANI KABL 10kV



PLANIRANA T.S.



PLANIRANI R.O.

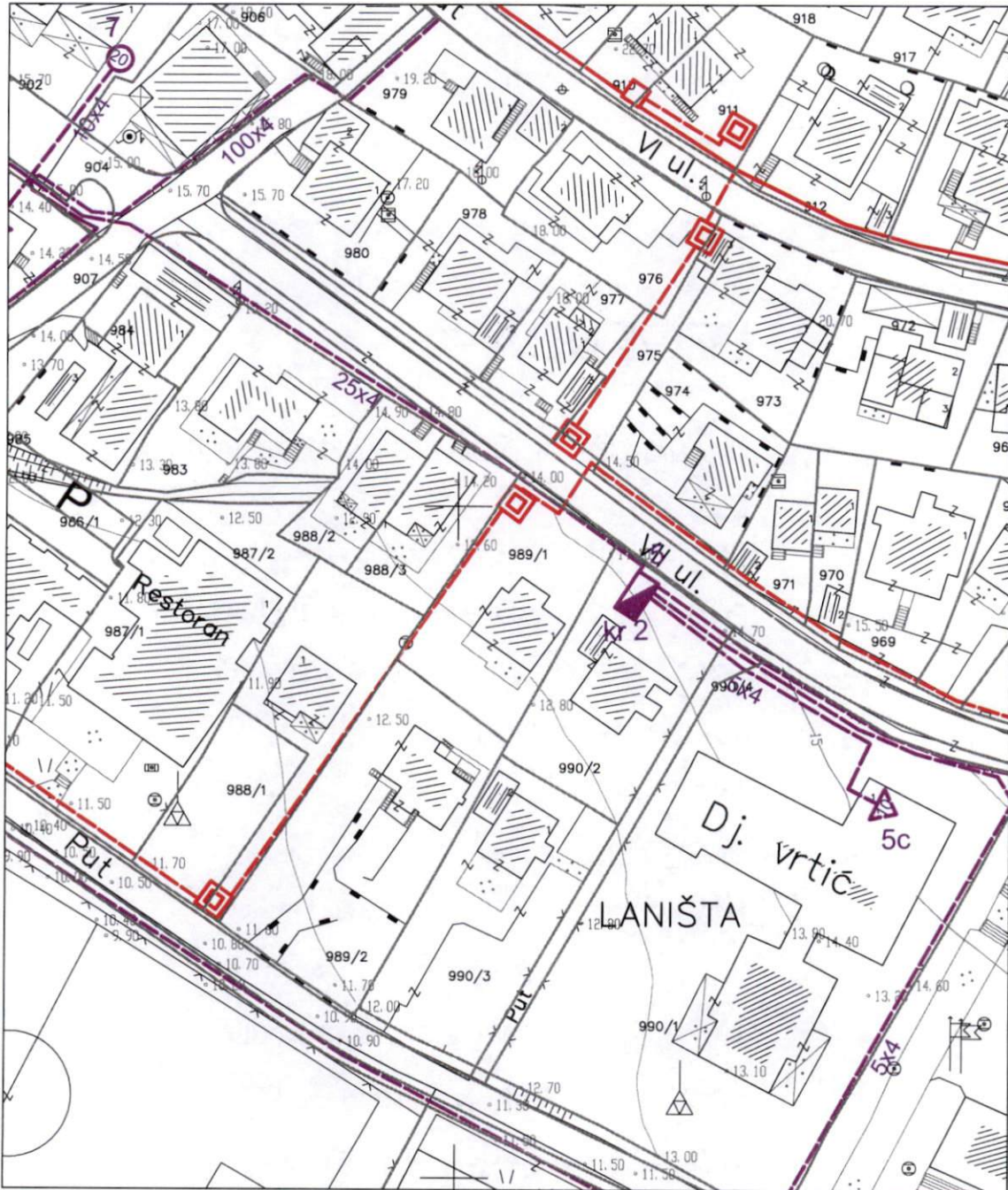


PLANIRANA MREZA 0.4 kV



PLANIRANA JAVNA RASVETA





IZVOD IZ DUP-a "PETROVAC ŠIRA ZONA"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 24/08)

08.2 Mreža i objekti komunalne infrastrukture -telekomunikacije


R 1:1000







Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.









Budva, 12.07.2022. god.

LEGENDA

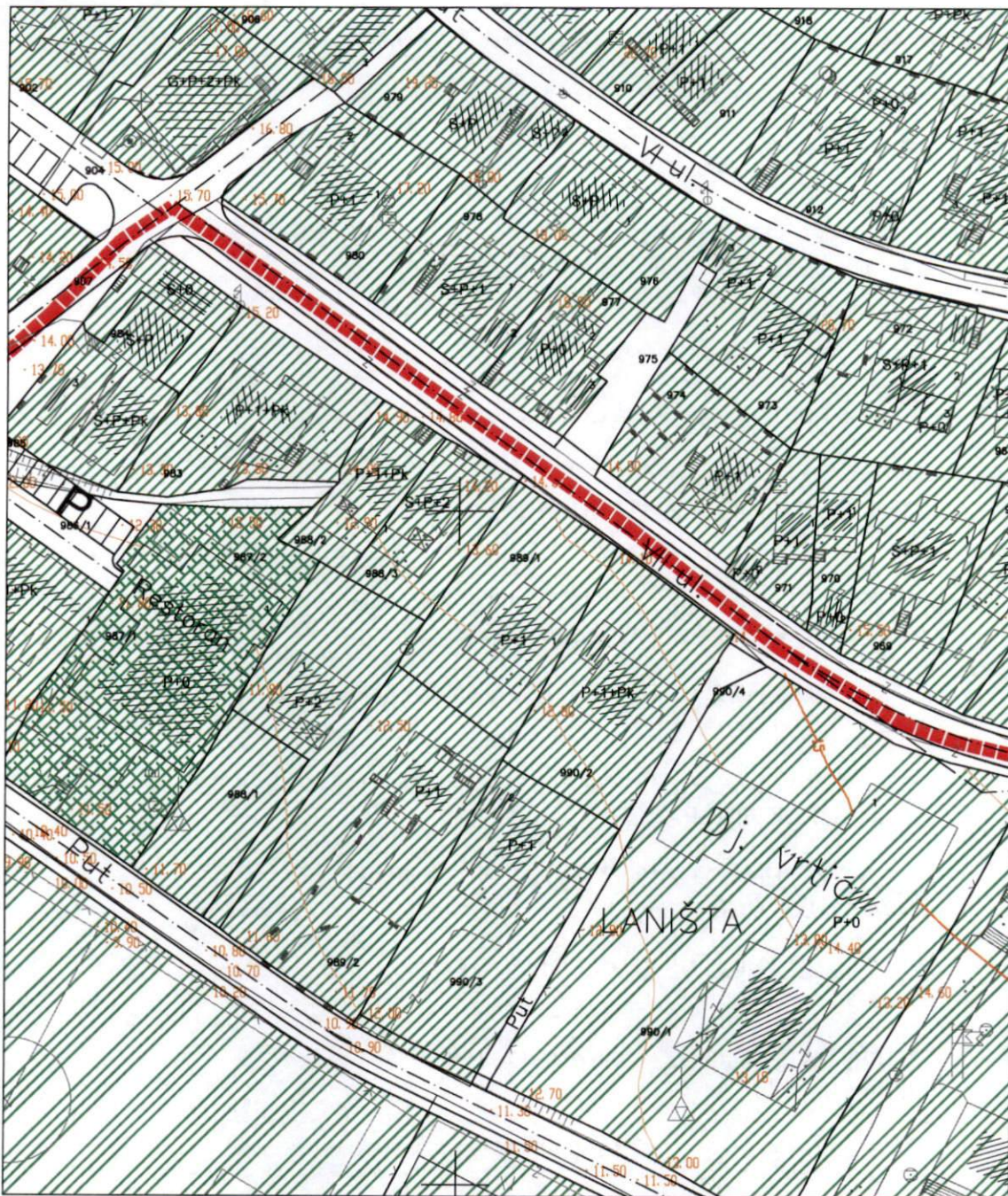
-  GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

-  POSTOJECA TT CENTRALA
-  POSTOJECA KABLOVSKA TT KANALIZACIJA
-  POSTOJEĆI KABLOVI POLOZENI U ROVU
-  KABLOVSKI RAZDELNIK
-  SPOLJASNI IZVOD
-  UNUTRASNJI IZVOD

-  NOVOPROJEKTOVANA TT KANALIZACIJA
-  PROSIRENJE POSTOJEĆE TT KANALIZACIJE
-  TRASA NOVOG PODZEMNOG TT KABLA

-  IZVODNI TT STUBIC (u ormanu)
-  SPOLJASNI TT IZVOD
-  UNUTRASNJI TT IZVOD





IZVOD IZ DUP-a "PETROVAC ŠIRA ZONA"
 (Službeni list CG - opštinski propisi br. 24/08)
10 Plan zelenila
 R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 12.07.2022. god.

LEGENDA

GRANICE

 GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

 GRANICA BLOKA


B1 - B12 OZNAKA BLOKA

URBANISTIČKE PARCELE

 NOVA MEDJNA LINIJA

 POSTOJEĆA MEDJNA LINIJA

 ZELENILO UZ STANOVANJE


 ZELENILO UZ MEŠOVITO STANOVANJE
(sa komercijalnim i poslovnim sadržajima)

 ZELENILO UZ REZIDENCIJALNO STANOVANJE

 ZELENILO UZ LOKACIJE ZA IZGRADNJU POD POSEBNIM USLOVIMA
U OKVIRU PARCELA MASLINJAKA

 ZELENILO UZ KOMERCIJALNE OBJEKTE
I USLUGE

 ZELENILO UZ JAVNE OBJEKTE

 ZELENILO UZ POSEBNE OBJEKTE


 ZELENILO UZ KOMUNALNE OBJEKTE

 MASLINJACI

 PARK ŠUMA

 SKVER

 ZAŠTITNO ZELENILO

 ŠUMA

 DRVORED



Urbanistička parcela		POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE																		
BROJ urbanističke parcele	10	POVRŠINA urbanističke parcele (m ²)	646	POVRŠINA pod objektima BGP (m ²)	137	INDEKS ZAUZETOSTI (%) BGP / površina urb. parcele	21	UKUPNA POVRŠINA svih etaža objekata BRGP(m ²)	274	INDEKS IZGRAĐENOSTI BRGP / površina urb. parcele	0.42	SPRATNOST	P+1	Maksimalna POVRŠINA. pod objektima BGP (m ²)	226	INDEKS ZAUZETOSTI (%) BGP / površina urb. parcele	35	UKUPNA POVRŠINA svih etaža objekata BRGP(m ²)	646	INDEKS IZGRAĐENOSTI BRGP / površina urb. parcele	1.00	Dozvoljeni BROJ ETAŽA (spratnost)	3	NAMENA	stanovanje

BLOK BR. 11

PLANIRANO STANJE

IZVOD IZ DUP-a "PETROVAC ŠIRA ZONA"
 (Službeni list CG - opštinski propisi br. 24/08)
**Tekstualni dio - tabela sa urbanističkim
 parametrima**

Samostalna Savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl. inž.



Budva, 12.07.2022. god.

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-451

Datum: 24.03.2022.



Katastarska opština: PETROVAC

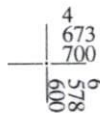
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 9

Parcela: 989/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Handwritten signature]

Ovjerava
Službeno lice:
