



Број: 04-332/26-10588/11

Подгорица, 08.09.2026. године

МЕХМЕД КОЛАРЕВИЋ

ПОДГОРИЦА
Војислава Грујића 6

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-10588/11 од 08.09.2026. године, за грађење стамбеног објекта на УП 60, блок Б8, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Петровац-шира зона“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи“, број 24/08), општина Будва.



МИНИСТАР
Славен Радуновић

Достављено:

- Подносиоцу захтјева
- У списе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а

САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИЛА:

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора

ОБРАДИЛА:

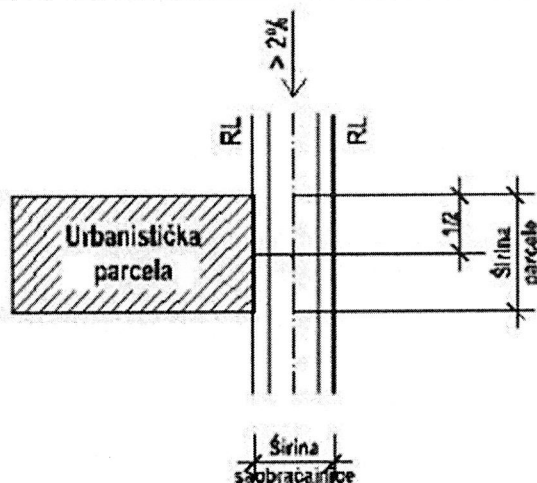
Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему
урбанистичко-техничких услова за Геопортал и
издавање урбанистичко-техничких услова

Maја Мрдак

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-10588/11 Podgorica, 08.09.2026. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) i podnijetog zahtjeva Kolarević Mehmeda , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje stambenog objekta na UP 60, blok B8 , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-šira zona“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, broj 24/08), opština Budva.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	MEHMED KOLAREVIĆ
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<u>Plan</u> Prema grafičkom prilogu broj 2 – „Postojeće stanje prostornog uređenja“, predmetna lokacija je neizgrađena i neuređena površina. <u>Katastarska evidencija</u> Prema listu nepokretnosti 610 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 1047/3 KO Petrovac, građevinska parcela, površine 2015 m². Prema listu nepokretnosti 1082 – izvod, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 1047/5 KO Petrovac, neplodna zemljišta, površine 108 m².	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Prema grafičkom prilogu broj 5 – „Detaljna namjena površina sa podjelom na blokove“, UP 60, blok B8 je u okviru površina za stanovanje .	

	Stanovanje je preovlađujuća namjena u granicama DUP-a, pa samim tim i u skoro svim blokovima. Samo u blokovima koji su u kontaktnoj zoni sa centrom naselja (B7 i B9) stanovanje je ravnomerno zastupljeno sa drugim namjenama. U okviru ove namjene mogu se graditi objekti koji su komplementarni sa stanovanjem, i to komercijalni i javni objekti, kao i formirati zelene površine.
7.2.	Pravila parcelacije UP 60, blok B8, sastoji se od katastarske parcele broj 1047/3 KO Petrovac i dijela katastarske parcele broj 1047/5 KO Petrovac, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac-šira zona“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, broj 24/08), opština Budva. Članom 14 Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", broj 84/26), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI 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 susednih katastarskih parcela. 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. Na grafičkom prilogu br. 7 - «Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora» prikazane su građevinske linije. Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta i linije susedne parcele, prema tipu izgradnje iznosi: • Za slobodnostojeće objekte (SO), na dijelu do bočne granice parcele pretežno severne 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 nijesu prvi ili poslednji u nizu, na dijelu do bočne granice parcele iznosi 1/2 dilatacije; Udaljenje objekata od zadnje granice parcele iznosi najmanje 5,0m.



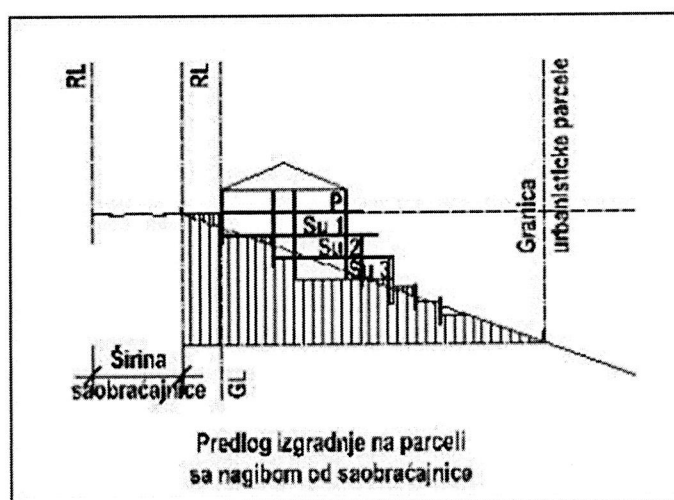
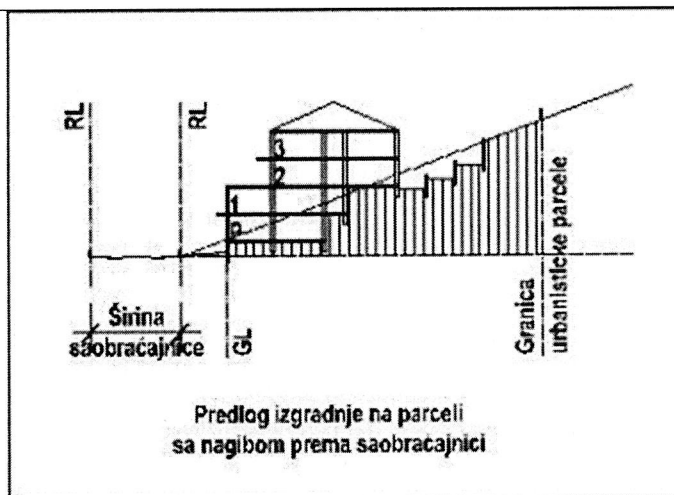
Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote slemena ili venca objekta. Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kote nivelete saobraćajnice se uzima na mestu polovine širine parcele.

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 vencem usklađuje se sa vencem susednog objekta;
- Kod zamene graditeljskog fonda novi objekat zadržava visinu starog ili susednog objekta.

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 namenu (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.



Urbanistički parametri za izgradnju prostora dati su tabelarno, posebno za svaki blok.

Indeks zauzetosti parcele je iskazan u procentima i predstavlja količnik površine gabarita svih objekata - BGP objekata (ne ulaze u obračun garaže, pomoćne i tehničke prostorije) i površine parcele.

Indeks iskorišćenosti ili **izgrađenosti** parcele je pokazatelj izgrađenosti prostora, a predstavlja količnik površina svih etaža objekata - BRGP objekata i površine parcele.

Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine 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.

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.

Minimalna spratna visina iznosi 3,0m.

Predlaže se na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena.

Takođe se predlaže i 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 bezbeđuje zasad sitnim rastinjem (pomorandžie, oleandri).

U spratnost objekta ne ulazi suterenska etaža ukoliko se koristi kao ostava ili garažni prostor visine ne veće od 2,40m.

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko tehnološki projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekata, a u skladu sa čl. 16., 18. i 19. Zakona o izgradnji objekata („Sl. List RCG“, broj 55/00).

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List RCG“, broj 28/93)

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 prijeći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije građevinskog elementa), i to:

- Izlozi lokala do 0.3m, po celoj 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 celoj visini, na dijelu trga ili u pešačkoj zoni;
- Transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže do 2.0m, po celoj 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.

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 tavanškog prostora se omogućava isključivo otvaranjem krovnih prozora ili povlačenjem etaže za najmanje 5.0m, tako da visina slemena ne bude viša od 4.0m računajući od međuspratne konstrukcije najviše etaže – visina tavanškog prostora. Najmanje rastojanje horizontalne projekcije strehe od granice susedne parcele iznosi 0.50m. Rješenjem kosih krovova susednih objekata koji se dodiruju obezbediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat. 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. Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savrijemene 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. Urbanističke parcele se mogu ograđivati pod slijedećim 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 suseda; • Zelene-žive ograde na dijelu susednih 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 (bezbednost, estetski izgled i slično). Površinske vode, rigolama i koristeći postojeću konfiguraciju terena, odvijesti prema uličnim slivnicima kišne kanalizacije. Broj objekata na parceli je ograničen, odnosno na parceli se može graditi samo glavni objekat, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks zauzetosti i indeks iskorišćenosti, odnosno izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.
--	--

	Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora u granicama DUP-a vrši nadležno komunalno preduzeće. Sudovi za smeće (kontejneri, kante) smeštaju se u okviru parcele u boksu ili niši ogragrađenoj kamenom ili živom ogradom. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STAMBENE OBJEKTE PO BLOKOVIMA Stambeni objekti 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 susjedne parcele. Svi planirani stambeni objekti u prizemlju mogu imati namjenu poslovanja sa maksimalnom visinom prizemlja do 3.20m. Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementane sa stanovanjem u okviru objekta namjenjenog stanovanju može da ide do 60:40. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", broj 84/26); • Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, broj 60/18). Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Mjere zaštite od zemljotresa Područje u granicama DUP-a, kao i cela zona priobalnog pojasa opštine Budva duž Jadranskog mora je jako tektonizovana, tako da se mjere zaštite od zemljotresa sprovode: • Kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primenjivati adekvatne mjere za obezbeđenje stabilnosti terena (padine) i susednih objekata; • Na visokom stenovitim odsecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primenom odgovarajućih sanacionih mera, nivelacijom terena i orijentacijom objekta - zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni; • Saobraćaj, na telu terena sa nagibom većim od 20%, prilagoditi terenu uz što je moguće više poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica

drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primenu podtla. Kolovozna konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom koji se može očekivati;

- Prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže, na terenima sa nagibom većim od 20%, zbog visokog seizmičkog rizika zahtjeva, i to: kod vodovodnih i kanalizacionih mreža da se snabdevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturnih vodova koriste fleksibilne veze koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Mjere zaštite od požara i eksplozija

U okviru granica DUP-a, u bloku **B11**, u sklopu prostora stanice policije, organizovana je vatrogasna služba, a mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- Poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;
- Izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- Izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- Uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privrijemene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje opetativnih jedinica.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 3/23 i 82/25) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, broj 8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br. 26/10, 31/10, 40/11, 48/15 i 33/26).

Projektnu dokumentaciju raditi shodno:

- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 3/23 i 82/25)
- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91).
- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, broj 8/95).

	- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, broj 7/84), - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, broj 24/87), - Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12), - Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br. 20/71 i 23/71), - Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71), - Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71 i 26/71). Mjere zaštite na radu Shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br. 51/26, 103/26), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa: - Zakonom o zaštiti vazduha ("Službeni list Crne Gore", br. 25/10, 40/11, 43/15, 73/19, 84/24); - Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 1/14, 2/18); - Zakonom o upravljanju otpadom ("Službeni list Crne Gore", br. 34/24, 92/24); -Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Sl.list RCG", br. 54/01), -Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijediti saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Savremen pristup očuvanju i zaštiti životne sredine zasniva se na konceptu usklađenog, odnosno održivog razvoja i načela predostrožnosti i primjeni preventivnih mera, integralnosti, hijerarhije i koordinacije na svim nivoima, kao i javnosti, što podrazumeva planiranje i izgradnju naselja objektima različitih namjena uz dugoročno korišćenje prirodnih resursa i očuvanje životne sredine, odnosno podrazumeva urbani razvoj naselja na ekološki prihvatljiv način.

	Osnovne mjere zaštite životne sredine sprovode se kroz sve mjere zaštite, a odnose se na: • Zaštitu vazduha i stanja aerozagađenosti, • Zaštitu kvaliteta površinskih i podzemnih voda, • Zaštitu kvaliteta zemljišta i mjere unapređenja, • Zaštitu od jonizujućeg i nejonizujućeg zračenja, • Zaštitu od buke i vibracija, • Zaštitu biljnog i životinjskog sveta, ekosistema i staništa, • Zaštitu prirodnih i kulturnih dobara. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18, 84/24, 70/26) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, broj 117/26) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2470/2 od 25.08.2026. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE <u>Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:</u> – postojećem stanju površina pod zelenilom, – uslovima sredine, – površinama pod zelenilom definisanim GUP priobalnog pojasa opštine Budva za sektor Kamenovo - Buljarice, – planiranoj namjeni površina, – normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti), – usklađivanju zelenog obrasca naselja sa namjenom površina, – funkcionalnom zoniranju površina podzelenilom, – uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina, – usklađivanju ukupnih površina pod zelenilom sa brojem stanovnika, – upotrebi biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. <u>Opšte smjernice za uređenje zelenih površina:</u> 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. Smjernice za uređenje ovih površina po tipovima zelenih površina dati su na grafičkom prilogu broj 10 – „Plan zelenila“.

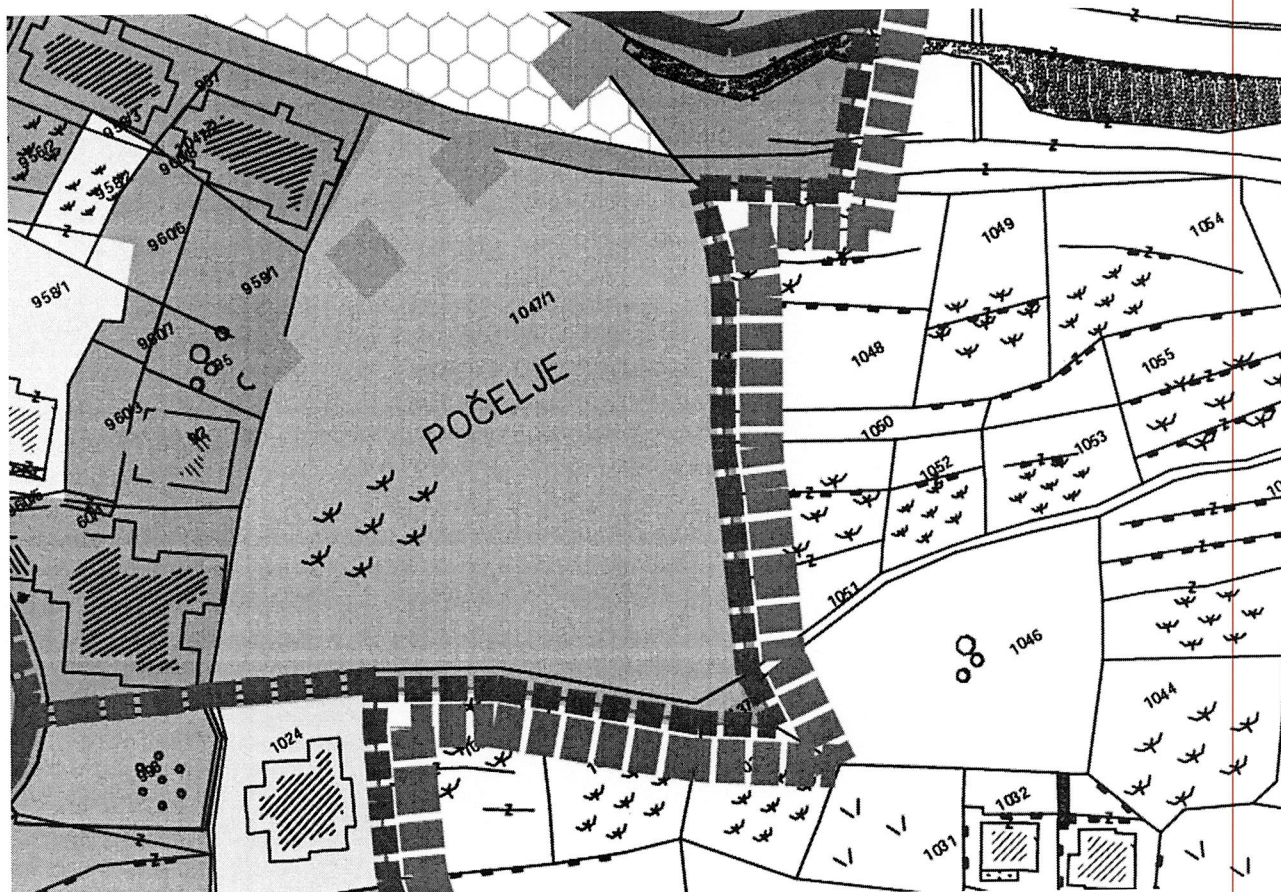
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i medija i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zazetosti 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 susedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika – korisnika susedne parcele. Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namenjeni 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.
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

	Prema grafičkom prilogu 8.2 - „Mreža i objekti komunalne infrastrukture – elektroenergetika“ i prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Na osnovu sagledavanja razvoja planskog područja i prognoze potrošnje i snage, očekuje se da do kraja planskog perioda vršna snaga na nivou T.S. 10/0.4 kV dostigne nivo od 11.315 MW što, raspoređeno po strukturi potrošača, daje: • za stanovništvo: stan. 2800 x 1.2 KW/stan. =3.360 MW • za turizam: a) hotelski smeštaj ležaja 2850 x 1 KW/ležaju =2.850 MW b) privatni smeštaj ležaja 4077 x 1 KW/ležaju =4.077 MW • ostale djelatnosti: (ugostiteljstvo, trgovina, kultura, zdravstvo, školstvo i dr.) 10% Pvr.....1.028 MW Ukupno: 11.315 MW Akt ovog ministarstva upućen Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu, broj 04-332/26-10588/6 od 14.08.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu 8.1 – „Mreža i objekti komunalne infrastrukture – hidrotehnika“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt DOO “Vodovod i kanalizacija”, broj 01-5745/2 od 21.08.2026. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu 4 – „Mreža saobraćajnica i vodotokova sa analitičko geodteskim elementima za obilježavanje i regulacionim i nivelacionim rješenjima“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove, Opština Budva broj 07-354/26-1266/2 od 26.08.2026. godine.

17.4	Ostali infrastrukturni uslovi	
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15 i 39/16) -Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) -Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronickommunications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastructure http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastructure.	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 60, blok B8
	Površina urbanističke parcele	2.039 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,50
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,80

	Maksimalna površina pod objektom	1020 m ²
	Ukupna površina svih etaža objekata BRGP	3670 m ²
	Dozvoljeni broj etaža (spratnost)	4
	Namjena	Stanovanje
	Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema slijedećim kriterijumima: • Stanovanje 1,5 mjesta/1 stambenoj jedinici ili turističkom aparmanu; • 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 100m ² , na svakih 50m ² broj parking mjesta se povećava za 0,5.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	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.	
	Završna obrada fasada objekata je malterisana površina, bojena belom bojom ili zidana ili obložena kamenom.	
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", broj 47/13).	
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Maja Mrdak <i>Maja Mrdak</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
23.		DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 

24.	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Kopija plana i list nepokretnosti; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2470/2 od 25.08.2026. godine; - Akt DOO "Vodovod i kanalizacija", broj 01-5745/2 od 21.08.2026. godine; - Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove, Opština Budva broj 07-354/26-1266/2 od 26.08.2026. godine.	



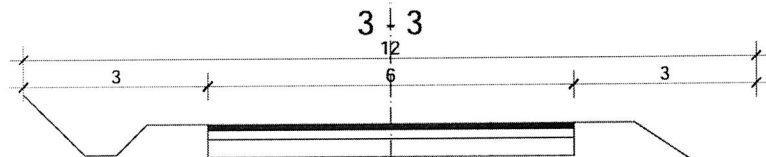
BLOK - B8

LEGENDA

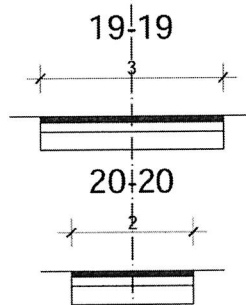
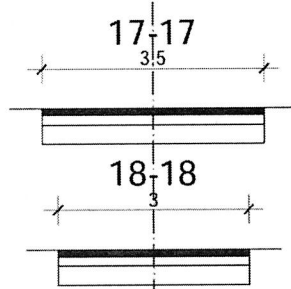
- GRANICA BLOKA
- STANOVANJE
- PORODICNO STANOVANJE
- STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA
- UGOSTITELJSTVO I TURIZAM
- ① HOTEL "WERAND"
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- NEIZGRADJENE I NEUREDJENE POVRŠINE
- VODOTOK

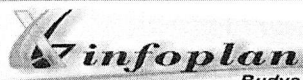


NAZIV LISTA:	POSTOJEĆE STANJE PROSTORNOG UREDJENJA
DATUM:	2008.
RAZMJERA:	1 : 2 500
BROJ PRILOGA:	2



KOLSKO-PEŠAČKE STAZE PEŠAČKE STAZE



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PETROVAC - Šira zona K.O. PETROVAC, OPŠTINA BUDVA		
NAZIV LISTA:		
MREŽA SAOBRAĆAJNICA I VODOTOKOVA SA ANALITIČKO-GEODETSKIM ELEMENTIMA ZA OBELEŽAVANJE I REGULACIONIM I NIVELACIONIM REŠENJIMA		
 infoplan Budva arhitektura, građevinarstvo, informatika, planiranje	DATUM:	2008.
	RAZMJERA:	1 : 1 000
	BROJ PRILOGA	4





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

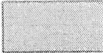
■ KOMERCIJALNI OBJEKTI I USLUG

- ① UGOSTITELJSTVO I TURIZAM
- ② TURISTIČKI OBJEKTI

■ JAVNI OBJEKTI I POVRŠINE

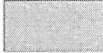
- ① OBRAZOVANJE
- ② SOCIJALNA ZAŠTITA
- ③ ZDRAVSTVENA ZAŠTITA
- ④ DRŽAVNI ORGANI I UPRAVA
- ⑤ SPORT I REKREACIJA
- ⑥ KULTURA



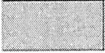
 POSEBNI OBJEKTI (verski objekti)

 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 VIDI KOVAC

ZELENE POVRŠINE

 MASLINJACI
 PARK ŠUMA
 SKVER
 ZASTITNO ZELENILLO

 ŠUMA

 OBALA

 VODOTOK

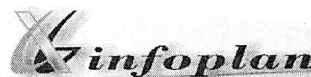
 TRASA ZACEVLJENOG VODOTOKA



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
PETROVAC - Šira zona
K.O. PETROVAC, OPŠTINA BUDVA

NAZIV LISTA:

DETALJNA NAMENA POVRŠINA SA PODELOM NA BLOKOVE


infoplan
Budva
arhitektura, građevinarstvo, informatika, planiranje

DATUM: 2008.

RAZMJERA: 1 : 2 500

BROJ PRILOGA: 5



LEGENDA

GRANICE

■ ■ ■ ■ ■ GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

■ ■ ■ ■ ■ GRANICA BLOKA

PARCELACIJA

--- NOVA MEDJNA LINIJA

— POSTOJEĆA MEDJNA LINIJA

1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNE POVRŠINI

① AUTOBUSKA STANICA

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

■ VODOTOK

--- TRASA ZACEVLJENOG VODOTOKA



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

PETROVAC - Šira zona

K.O. PETROVAC, OPŠTINA BUDVA

NAZIV LISTA:

PLAN PARCELACIJE



DATUM: 2008

RAZMJERA: 1 : 1 000

BROJ PRILOGA 6

 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

ZELENE POVRŠINE

 MASLINJACI
 PARK ŠUMA
 SKVER
 ZAŠTITNO ZELENILLO

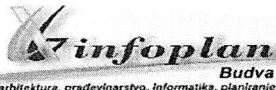
 ŠUMA

 OBALA

 VODOTOK

 TRASA ZACEVLJENOG VODOTOKA

P PARKING
P-bus PARKING ZA TURISTIČKE AUTOBUSE
TAXI TAKSI STANICA
AS AUTOBUSKO STAJALIŠTE
V VIDIKOVAC

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PETROVAC - Šira zona K.O. PETROVAC, OPŠTINA BUDVA	
NAZIV LISTA:	
URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREDJENJE PROSTORA	
 Budva arhitektura, građevinarstvo, informatika, planiranje	DATUM: 2008.godina
	RAZMJERA: 1 : 1 000
	BROJ PRILOGA: 7

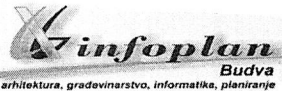


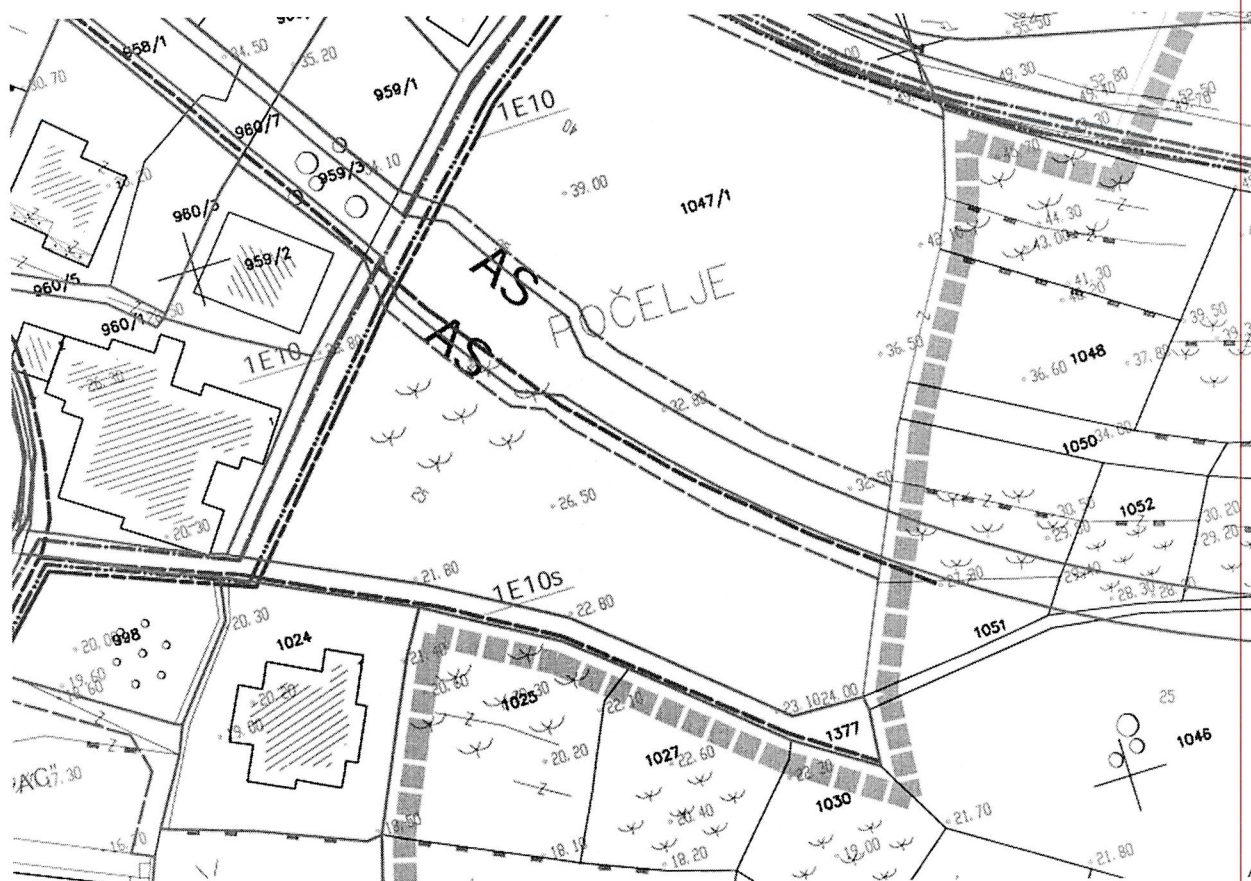


LEGENDA

- GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
- POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
- == PLANIRANI REGIONALNI VODOVOD SA ZAŠTITNIM POJASEM
- NOVOPLANIRANA VODOVODNA MREŽA
- PROTIVPOZARNI HIDRANT
- R REZERVOAR ZA VODU
- POSTOJEĆA KANALIZACIJA
- CRPNA STANICA
- NOVOPLANIRANA KANALIZACIJA



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PETROVAC - Šira zona K.O. PETROVAC, OPŠTINA BUDVA	
NAZIV LISTA:	
MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE - HIDROTEHNIKA -	
	DATUM: 2008.
	RAZMJERA: 1 : 1 000
	BROJ PRILOGA 8.1



LEGENDA

■■■■■■ GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

- 1E10 — POSTOJECI DALEKOVOD 10kV
- 1E10 — POSTOJECI KABLOVSKI VOD 10kV
- 1E1 — POSTOJECA NISKONAPONSKA MREZA
- ▲ POSTOJECA TRAFOSTANICA 10/0.4kV
- POSTOJEC PAZVODNI PRIMAR
- ▲ POSTOJECA TRAFOSTANICA ZA IZMESTANJE
- ▲ POSTOJECA TRAFOSTANICA ZA ZAMENU SA MBTS 630kVA
- ⊕ MESTO SECENJA POSTOJECEG KABLA 10kV U CILJU UVODJENJA U NOVU T.S
- 1E35 — PLANIRANI KABL 35kV
- 1E10 — PLANIRANI KABL 10kV
- ⊕ PLANIRANA T.S.
- PLANIRANI R.O.
- 1E1 — PLANIRANA MREZA 0.4 kV
- 1E1s — PLANIRANA JAVNA RASVETA



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PETROVAC - Šira zona K.O. PETROVAC, OPŠTINA BUDVA		
NAZIV LISTA:		
MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE - ELEKTROENERGETIKA -		
 infoplan Budva arhitektura, građevinarstvo, informatika, planiranje	DATUM:	2008.
	RAZMJERA:	1 : 1 000
	BROJ PRILOGA	8.2



LEGENDA

GRANICE

■■■■■■■■ GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

■■■■■■■■ GRANICA BLOKA

B1 - B12 OZNAKA BLOKA



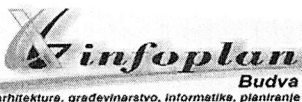
URBANISTIČKE PARCELE

----- NOVA MEDJNA LINIJA

————— POSTOJEĆA MEDJNA LINIJA

-  ZELENILLO UZ STANOVANJE
-  ZELENILLO UZ MEŠOVITO STANOVANJE
(sa komercijalnim i poslovnim sadržajima)
-  ZELENILLO UZ REZIDENCIJALNO STANOVANJE
-  ZELENILLO UZ LOKACIJE ZA IZGRADNJU POD POSEBNIM USLOVIMA
U OKVIRU PARCELA MASLINJAKA
-  ZELENILLO UZ KOMERCIJALNE OBJEKTE
I USLUGE
-  ZELENILLO UZ JAVNE OBJEKTE
-  ZELENILLO UZ POSEBNE OBJEKTE
-  ZELENILLO UZ KOMUNALNE OBJEKTE
-  MASLINJACI
-  PARK ŠUMA
-  SKVER
-  ZAŠTITNO ZELENILLO
-  ŠUMA
-  DRVORED



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PETROVAC - Šira zona K.O. PETROVAC, OPŠTINA BUDVA	
NAZIV LISTA:	
PLAN ZELENILA	
 arhitektura, građevinarstvo, informatika, planiranje	DATUM: 2008.godina
	RAZMJERA: 1 : 1 000
	BROJ PRILOGA: 10

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovinePODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-21249/2026

Datum: 21.08.2026.

KO: PETROVAC

Primljeno: 27.08.2026

Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04	332	26	10588	18

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-10588/4 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 610 - 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 ²	Prihod
1047	3		10 2/2010		POCELJE	Gradjevinska parcela KUPOVINA		2015	0.00
								2015	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1603951210234	KOLAREVIĆ METO MEHMED UL.VOJISLAVA GRUJIĆA BR.6. PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
1047	3			4	Gradjevinska parcela	29/10/2024 14:46
						Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom ZABILJEŽBA POSTOJANJA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR.1999/2024, OD 23.8.2024.G.U FORMI NOTARSKOG ZAPISA ZAKLJUČEN IZMEĐU MEHMEDA KOLAREVIĆA KAO PROMAOCA IZDRŽAVANJA I SEMIHE KOLAREVIĆ KAO DAVAOCA IZDRŽAVANJA .OVJEREN OD STRANE NOTARAVBEKAN VLADANA IZ PODGORICE.-SVOJINA KOLAREVIĆ MEHMED U OBIMU 1/1.

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:

Tomašević Sonja, diplom.ing.geod. i inž.



SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1047/3		104-2-919-5628/1-2026	31.07.2026 13:30	PEŠTER COO DOO	ZA UPIS PO UZZ 958/26 KO PETROVAC U LN 610 KO PETROVAC NA KP 1047/3

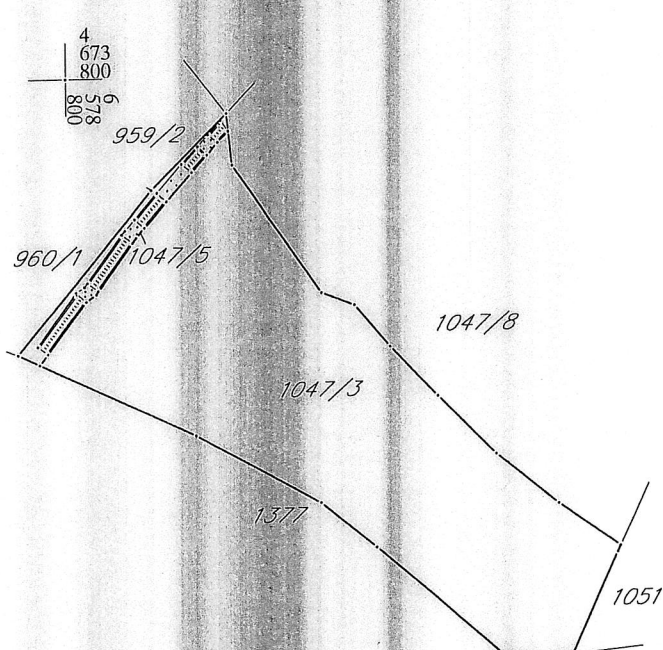
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1507/26
Datum: 24.08.2026.



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcele: 1047/3, 1047/5



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: *Punec*



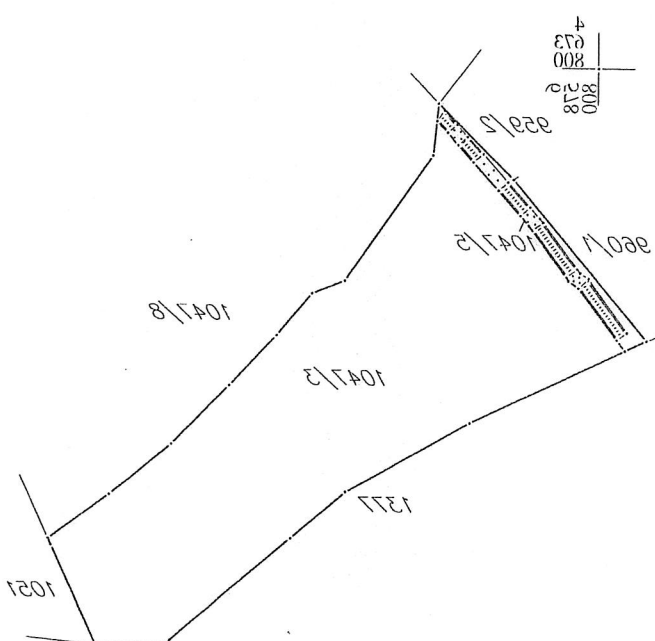
Ovjerava
Službeno lice:



KOPJA PLANA

Skaliranje 1: 1000

Broj lista u dokumetu: 10
 Broj plana: 10
 Parcela: 1047/3, 1047/2



Opis: IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Službeno lice: Ovlašćenik

**UPRAVA ZA NEKRETNINE****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-919-21250/2026

Datum: 21.08.2026.

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, , za potrebe 04-332/26-10588/4 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1082 - 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 ²
1047	5		10 2/2010		POCELJE	Neprodna zemljišta KUPOVINA		108
								108
								0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002903000	OPŠTINA BUDVA BUDVA Budva	Svojina	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:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije *



Datum i vrijeme: 21.08.2026. 16:06:47



Broj: 03-D-2470/ 2

Org. jelu. 04-332/26-10588/9

Podgorica, 25.08.2026.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2470/1 od 19.08.2026.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 04-332/26-10588/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta na katastarskoj parceli broj 1047/3 KO Petrovac, u opštini Budva, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Kolarević Mehmeda, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore”, br. 47/13, 53/14, 37/18 i 85/26), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

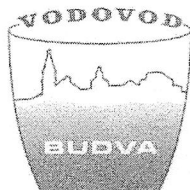
Smatramo da Investitora treba obavezati da, **kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**

Za Direktora
Po ovlašćenju
Marko Medenica
Načelnik



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Služba za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

www.vodovodbudva.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljen	26.08.2026			
Org. ad.	Jed. klas. zbir.	Redni broj	Prilog	Vrijednost

04-332/26-10588/7

Broj: 01-5745/2

Datum: 21.08.2026

Na osnovu zahtjeva broj 04-332/26-10588/3 od 27.07.2026.godine (naš broj 01-5745/1 od 14.08.2026. godine), koji je podnijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Mehmeda Kolarevića**, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA VODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJE I ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU KANALIZACIONU MREŽU

Katastarska parcela: 1047/3, KO Petrovac; urbanistička parcela 60, blok B8, DUP "Petrovac – šira zone"; UT uslovima predviđena izgradnja stambenog objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Predmetna parcela je opterećena javnim vodovodom Ø110 mm. Kako isti ne bi bio ugrožen planiranom gradnjom, potrebno je uraditi geodetski snimak ovog cjevovoda, predvidjeti zaštitnu zonu 1,5 metara od osovine sa lijeve i desne strane. U ovoj zaštitnoj zoni nije moguće građenje.
- Eventualno izmještanje vodovoda iz prethodne tačke, radi omogućavanja izgradnje objekta u sadašnjoj zaštitnoj zoni, treba da bude predmet zasebnih urbanističko-tehničkih uslova i projektovanja.
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži, na mjestu priključka, je cca 3,5 bara.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova broj 04-332/28-10588/, izdatih od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Obrada,

Momir Tomović

Sektor za planiranje i razvoj,

Nemanja Domazet

VD Izvršni direktor,

Milan Perović



Crna Gora
Opština Budva

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno	01.09.2026			
Org. ed.	04-332/26-10588/10	Planir. broj	Prilog	Vr. posla

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, www.budva.me

Broj: 07-354/26-1266/2

Budva, 26.08.2026. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 07-354/26-1266/1 od 17.08.2026. godine (Vaš broj 04-332/26-10588/5 od 14.08.2026. godine), za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 60, blok B8, u zahvatu DUP-a „Petrovac – šira zona“ („Službeni list CG – Opštinski propisi“, broj 24/08), na osnovu čl. 17 i 18 Zakona o putevima („Službeni list CG“, br. 82/20, 140/22 i 39/26), u vezi sa čl. 7 tačka 12 i čl. 8 st. 6–8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26), čl. 59, 60 i 73 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, br. 19/25, 28/25 – ispravka, 49/25 – ispravka i 114/26) i čl. 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Opštine Budva“, broj 9/09), i z d a j e:

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE UP 60, BLOK B8

PLANSKI I KATASTARSKI PODACI

Položaj planiranih saobraćajnica i priključenja prikazan je na izvodu iz DUP-a „Petrovac – šira zona“, karte 04 – Plan saobraćaja i 06 – Plan parcelacije. Prema dostavljenim podacima, UP 60 obuhvata katastarsku parcelu 1047/3 KO Petrovac. Tačan obuhvat urbanističke parcele utvrđuje se elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje licencirana geodetska organizacija i ovjerava organ uprave nadležan za katastar.

FAZNA IZGRADNJA ILI IZGRADNJA NA DIJELU URBANISTIČKE PARCELE

Ako se gradi na dijelu UP 60 ili se objekat realizuje fazno, idejnim rješenjem za kompletnu urbanističku parcelu potrebno je definisati faznost i dokazati da planirana faza ima funkcionalan i bezbjedan kolski pristup, kao i da realizacijom te faze neće biti onemogućen pristup preostalom dijelu urbanističke parcele.

PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA

Urbanistička parcela, u skladu sa članom 59 Zakona o uređenju prostora, mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu sa planskim dokumentom.

DUP-om je sa gornje strane UP 60 planiran pristup preko buduće dvosmjerne saobraćajnice. Ta saobraćajnica nije izgrađena, pa se ne može prikazati kao postojeći kolski pristup parceli.

Sa donje strane planirana je kolsko-pješačka saobraćajnica širine 3,00 m preko katastarske parcele 1377 KO Petrovac, evidentirane kao nekategorisani put u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva. Na terenu postoji nekategorisani put, ali sama njegova katastarska oznaka i planska širina nijesu dokaz da izvedena trasa, regulacija i

tehničke karakteristike obezbjeđuju odgovarajući pristup objektu BRGP 3.670 m² i spratnosti četiri etaže.

USLOVI ZA OBEZBJEĐENJE KOLSKOG PRISTUPA

Za planirani kapacitet objekta potrebno je projektovati saobraćajni priključak i dokazati kontinuitet trase od postojeće javne saobraćajnice (VII ulica) do UP 60. Za pristup do UP 60, primjeniti odgovarajući uslov:

- **za korišćenje donjeg pristupa**, glavnim projektom saobraćajnog priključka, izrađenim na ažurnoj geodetskoj podlozi i usklađenim sa stanjem na terenu, **dokazati** prohodnost, bezbjednost i funkcionalnost cijele pristupne trase, u skladu sa posebnim uslovima iz ovog akta;
- **Pravni osnov** – za svaki dio trase koji nema status javne saobraćajne površine obezbijediti pravno valjan i u katastar upisan osnov korišćenja, odnosno službenost kolskog i pješačkog prolaza u korist katastarske parcele 1047/3 KO Petrovac, najmanje do izgradnje i stavljanja u funkciju DUP-om planirane dvosmjerne saobraćajnice;
- **Komunalno opremanje** – ako su na nekategorisanom putu ili drugoj javnoj infrastrukturi potrebni radovi, prethodno sa Opštinom Budva, preko nadležnog Sekretarijata za investicije, urediti međusobna prava i obaveze ugovorom u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i pribaviti potrebna odobrenja.

Upis službenosti ili zaključen ugovor, bez tehničkog dokaza prohodnosti i bezbjednosti, ne smatra se obezbijeđenim kolskim pristupom. Ako odgovarajući pristup nije moguće ostvariti u okviru planske regulacije postojećeg puta, mora se riješiti izgradnjom DUP-om planirane dvosmjerne saobraćajnice ili drugim rješenjem usklađenim sa planskim dokumentom i važećim propisima.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA

U skladu sa čl. 79, 80, 81 i 82 Zakona o putevima, priključak prilagoditi kategoriji i funkciji javnog puta, postojećem režimu i preglednosti, kao i namjeni, kapacitetu i saobraćajnim zahtjevima objekta. Prema planu i stanju na terenu dokazati njegov položaj i udaljenost od raskrsnica, drugih priključaka, pješačkih prelaza, stajališta, instalacija i zona prestrojavanja. Geometriju, niveletu, nagibe, slobodni profil i prelazne elemente odrediti proračunom i provjerom putanja mjerodavnih vozila, uz grafički i proračunski dokaz zaustavne i raskrsne preglednosti. U zoni preglednosti ne planirati prepreke. Sačuvati kontinuitet, širinu i pristupačnost pješačkih i biciklističkih površina, a prelaz, kada je moguće, riješiti u nivou trotoara. Kapiju ili rampu postaviti unutar parcele, uz dovoljnu akumulacionu dužinu da se ne stvara red na kolovozu ili trotoaru.

Vode sa parcele i priključka kontrolisano prihvatiti i odvesti van javnog puta. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati prema opterećenju i uskladiti sa javnim putem, uz zaštitu trotoara, ivica i postojeće konstrukcije. Evidentirati instalacije, šahtove, stubove, drvorede i drugu opremu. Za signalizaciju, izmještanje instalacija, radove u putnom zemljištu, prekopavanje ili zauzimanje javne površine pribaviti posebne uslove i odobrenja; bez odobrenja nije dozvoljeno mijenjati režim saobraćaja niti postavljati znakove, oznake ili prepreke na javnoj površini.

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

Parkiranje i garažiranje obezbijediti na urbanističkoj parceli, izvan javnih površina, prema kriterijumima DUP-a „Petrovac – šira zona“:

- 1,5 parking mjesta po stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu;
- 5 parking mjesta na 100 m² površine za ugostiteljstvo i turizam;
- 1 parking mjesto na 60–90 m² površine poslovnog prostora.

Za stambenu jedinicu ili turistički apartman BRGP veće od 100 m² broj parking mjesta se na svakih 50 m² uvećava za 0,5. Jedno standardno obilježeno parking mjesto računa se za jedno vozilo. Mehanički ili automatizovani sistem parkiranja može se prihvatiti samo ako je obrađen odgovarajućim projektom sistema i usklađen sa ostalim fazama tehničke dokumentacije.

POSEBNI PROPISI I TEHNIČKI USLOVI

Garažu projektovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12). Protivpožarne pristupne puteve, okretnice i uređene platoe projektovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Službeni list SRJ“, broj 8/95), elaboratom zaštite od požara i uslovima nadležnih organa.

Pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom projektovati u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, br. 41/25 i 115/26). U skladu sa čl. 40 i 51 Pravilnika, uz objekat, odnosno u otvorenom parkiralištu i/ili garaži, obezbijediti 5% pristupačnih parking mjesta u odnosu na ukupan broj parking mjesta, a najmanje jedno. Pristupačno mjesto postaviti najbliže pristupačnom ulazu; mjesto za jedno vozilo u nizu mora imati dimenzije najmanje 4,00 × 5,00 m, a mjesto za dva vozila najmanje 6,50 × 5,00 m, sa međuprostorom širine 1,50 m. Izlaz prema trotoaru obezbijediti ukošenim ivičnjakom nagiba najviše 10% i širine najmanje 1,20 m, površinu izvesti tako da ne otežava kretanje invalidskih kolica i mjesto označiti propisanom oznakom pristupačnosti. Od parking mjesta do pristupačnog ulaza obezbijediti neprekinutu pješačku vezu bez prepreka.

Ako se projektuje stambena zgrada, primijeniti Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list CG“, br. 66/23, 113/23, 12/24 i 54/25), naročito: pješački pristup ulazu minimalne širine 1,50 m; ravan saobraćajni priključak na koti priključenja u dužini najmanje 5,00 m; parking i garažno mjesto najmanje 2,50 × 5,00 m; garažni boks najmanje 3,10 × 5,00 m; svijetla visina garaže najmanje 2,20 m; nagib rampe najviše 12%, odnosno 15% ako je rampa pokrivena.

Ako se projektuje turistički objekat, vrstu i kategoriju objekta precizirati u skladu sa propisima o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, a rješenje uskladiti sa standardima za pristup gostiju, dostavu, parkiranje i interventna vozila.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

Pristupnu trasu i saobraćajni priključak obraditi glavnim projektom, u odgovarajućoj fazi saobraćajne infrastrukture i, prema potrebi, projektom signalizacije i opreme puta. Projekat mora biti usklađen sa urbanističko-tehničkim i ovim uslovima, važećim propisima i pravilima struke, sadržati tražene grafičke i proračunske dokaze i biti revidovan kada je revizija obavezna. Dokazi se dostavljaju uz zahtjev za saobraćajnu saglasnost.

Obradivači:

Lidija Mijović, inž. saob. *Lidija Mijović*

Samostalni savjetnik I, arh. Tamara Goliš, dipl. inž. *Tamara Goliš*

Dostavljeno:

- podnosiocu zahtjeva
- arhivi
- u spise predmeta

