



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 699 039, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/24-201/9
Budva, 20.12.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu SLUŽBE GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE OPŠTINE BUDVA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24 i 73/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17) i **Prostornog plana posebne namjene za obalno područje** („Službeni list CG“ broj 56/18), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju objekta (u okviru postojećih gabarita)

1. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Katastarska parcela broj 2791 KO Budva

Predmetna katastarska parcela nije u obuhvatu planova detaljne razrade (DUP, UP, LSL).

Preklapanjem katastarske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Predmetna kat. parcela se nalazi u trasi hidrotehničke infrastrukture - postojeći lokalni vodovod (karta br. 20 - *Plan hidrotehničke infrastrukture*);
- Predmetna kat. parcela se nalazi u granici obuhvata kulturno – istorijske cjeline (Stari grad). Na predmetnoj kat. parceli se nalazi kulturno dobro (označeno pod brojem 14 – crkva Santa Maria in Punta, Stari grad), a u neposrednoj blizini se nalazi kulturno dobro označeno pod brojem 16 – crkva Sv. Sava Osvećeni, Stari grad i kulturno dobro označeno pod brojem 13 – Crkva Sv. Trojice (karta br. 16 – *Plan zaštite kulturne baštine*);
- Predmetna kat. parcela se nalazi u obuhvatu namjene – površine naselja (karta br. 14 – *Plan namjene površina*);
- Predmetna kat. parcela se nalazi u obuhvatu građevinskih područja naselja – urbana (karta br. 14a – *Građevinska područja*);
- Predmetna kat. parcela se ne nalazi u obuhvatu saobraćajne, elektroenergetske i elektronske komunikacione infrastrukture, kao ni u zaštićenim prirodnim dobrima, u obuhvatu PPPNOP-a.

Rekonstrukciju objekata postojećih dijelova građevinskog područja u naselju treba sprovoditi u skladu sa obavezujućim uslovima iz odgovarajućih planskih dokumenata detaljne razrade. Ako nije donešen odgovarajući urbanistički plan, moguće je na osnovu smjernica i pravila ovog plana rekonstruisati pojedinačne objekte na teritoriji cijelog obalnog područja ili graditi pojedinačne objekte u ruralnom području, sve u skladu sa smjernicama i pravilima ovog Plana. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.2, strana 240)

2. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 2756 za KO Budva, od 09.12.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 2791** upisana je njiva 1. klase površine 73m², dvorište površine 500m², **poslovne zgrade u privredi površine u osnovi 278m² (broj zgrade 1)**, porodična stambena zgrada površine u osnovi 59m² (broj zgrade 2), stambeno poslovna zgrada površine u osnovi 42m² (broj zgrade 3) i porodična stambena zgrada površine u osnovi 140m² (broj zgrade 4).

Na kat. parceli u podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilježba postupka restitucije korišćenja Opštine Budva sp.pr.1047/05, predbilježba prava svojina (za objekat br. 3), zabilježba poreskog potraživanja (za objekat br. 3), zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa – ugovora o kupoprodaji (objekat br. 4) i spomenik kulture (objekat br. 4).

Kao vlasnici kat. parcele upisani su „Old Town Invest Group“ doo Budva (obim prava 1/6), Burić Miloš (obim prava 1/6) i Opština Budva (obim prava 2/3), a prema podacima o posebnim djelovima za objekat br. 1 kao vlasnik upisana je Opština Budva. **Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose i sudske sporove ukoliko utiču na proces rekonstrukcije objekta.**

Postojeći poslovni objekat (u LN i na kopiji plana označen kao broj 1) se rekonstruiše u okviru postojećih gabarita.

Uz zahtjev za UTU dostavljeno je i Rješenje br. 01-1594 od 19.08.1985. godine kojim se Radnoj organizaciji u osnivanju „Stari grad“ Budva odobravaju radovi na sanaciji i konstruktivnom ojačanju 184 objekta obuhvaćenih u 64 konstruktivnih cjelina u Starom gradu Budva. U predmetnom Rješenju navedeno je da se izvođenje radova na sanaciji pojedinih konstruktivnih cjelina ne može vršiti po ovom odobrenju, već će investitor za iste pribaviti posebno odobrenje za gradnju, kao i to da će se odobrenje za gradnju za svaki objekat pojedinačno izdavati sukcesivno u narednih 5 mjeseci na osnovu propisno pripremljene dokumentacije i prije početka izvođenja radova na svakom objektu. U skladu sa rješenjem, prilikom dostavljanja idejnog rješenja na saglasnost potrebno je dostaviti građevinsku dozvolu objekta.

Uprava za nekretnine – PJ Budva izdala je uvjerenje br. 917-104-DJ-211/24 od 19.03.2024. godine kojim se potvrđuje da su na katastarskim planovima iz 1991. godine (ortogonalno snimanje 1966. godine) postojali objekti na kat. parceli broj 2791 KO Budva. Kat. parcela 2791 KO Budva je bila upisana u posjedovnom listu broj 346 KO Budva, po kulturi kuća 519m² i dvorište 572m², stanje na kraju 1977. godine.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je u junu 2014. godine donijela Elaborat o revalorizaciji nepokretnog kulturnog dobra – Bedemi sa bastionima i Stari grad Budva (kao dio Projekta Revalorizacije kulturnih dobara Crne Gore sa Akcionim planom implementacije), gdje je predmetni objekat označen kao objekat br. 57- Vila Medin (konstruktivna cjelina XX1c2).

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Poslovni objekat (u skladu sa namjenom postojećeg objekta br. 1 iz LN 2756 za KO Budva)

4. PRAVILA PARCELACIJE

Shodno članu 53. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata „Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urb. parcela određenih elaboratom parcelacije.“

Lokaciju tj. urbanističku parcelaciju predstavljaju postojeće vlasničke parcele koje su upisane u katastarskim knjigama i koje su ucrtane u katastarskim planovima (R=1:1000 ili R=1:2500).

5. PRAVILA REGULACIJE

Moguća je obnova stare tradicionalne kuće (rekonstrukcija, sanacija, popravka, konstruktivno ojačanje, modernizacija unutrašnjosti kuće i savremena instalaciona rješenja) uz primjenu direktnih smjernica za realizaciju ovog Plana (Rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima).

Obnovom stare tradicionalne kuće smatraju se građevinske intervencije na postojećem fondu, obnova stare tradicionalne kuće ili rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom novog objekta u gabaritu starog, ili izgradnja nove kuće u tradicionalnom stilu na mjestu starog kućišta. (tekstualni dio PPPNOP, strana 241)

Rekonstrukcija/ obnova objekata u postojećim gabaritima

Ovim Planom se omogućava rekonstrukcija/ obnova svih postojećih objekata, tradicionalne i savremene gradnje, izgrađenih u skladu sa zakonom, u postojećim gabaritima i utvrđuju se sljedeći **opšti uslovi za njihovu obnovu/ rekonstrukciju**:

- Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom rekonstrukcije zadržava postojeći oblik kuće, postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova;
- Pod obnovom se smatra tzv. totalna rekonstrukcija, kojoj se pribjegava kod objekata u ruševnom stanju ili u slučaju kada je zbog nedovoljne stabilnosti konstrukcije objekta ili okolnog terena neophodno pribjeći ovoj mjeri, kojom se postojeći objekat ili njegovi ostaci uklanjaju, a na njegovom mjestu gradi novi u skladu sa smjernicama za rekonstrukciju/ obnovu iz ovog Plana.
- Pri rekonstrukciji/ obnovi objekata poštovati opšte uslove za oblikovanje i materijalizaciju iz ovog Plana;
- Adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za stanovanje moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadziđivanja) i pod uslovom obezbijeđenja dovoljnog broja parking prostora na parceli;
- Osvjetljenje obezbijediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima. Formiranje novih otvora na fasadama, a koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda, moguće je po uzoru na tradicionalna rješenja (pravougaoni, dvokrilni sa podjelom na polja). Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja;
- Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (dvorišta, denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih ili kaldrmisanih djelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom rekonstrukcije kuće;
- U predloženoj zoni zaštite kulturnih dobara i evidentiranih dobara, eventualnu rekonstrukciju na osnovu rezultata istraživanja i dokumentacije o istorijskoj genezi postojanja ranijih objekata ili novu gradnju i druge aktivnosti, sprovođiti u skladu sa konzervatorskim smjernicama izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara na parceli. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.7, strana 247-248)

Posebni uslovi za rekonstrukciju/ obnovu objekata tradicionalne arhitekture (korišteni podaci iz "Arhitektonskog atlasa Crne Gore" 2006)

- Pri rekonstrukciji objekata tradicionalne arhitekture obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na djelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja, a sve prema tradicionalnom rješenju, tj. obradu uskladiti sa primjenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za predmetnu ambijentalnu cjelinu;
- **Materijali** koje treba koristiti pri rekonstrukciji objekata tradicionalne gradnje su: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonski ili čelični elementi konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne;
- Prilikom obnove krova treba težiti da se sačuva izvorna forma i nagib krovnih ravni. Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije;
- Prilikom rekonstrukcije objekata tradicionalne arhitekture u ruralnim naseljima dozvoljava se i dogradnja anaksa – dodatnog dijela čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl;
- U slučaju pojedinačnih ruševina, ili u slučaju kada su stare kuće činile grupe, nizove i grozdove, unutar kojih je po neka od zgrada, ili veći dio njih evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi, moguća je izgradnja potpuno nove kuće na mjestu stare, ali uz poštovanje gabarita stare kuće. Prilikom projektovanja treba se pridržavati određenih stilskih odlika koje se mogu kombinovati sa savremenim rješenjima;
- Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbijedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove.
- U slučaju rekonstrukcije prizemnog tradicionalnog objekta ili obnove prizemne ruševine, dozvoljena je dogradnja još jedne etaže, u postojećim horizontalnim gabaritima. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon formira kosa krovna konstrukcija), ili može da ima ravan plafon iznad koga je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa tradicionalnim principima;
- Prozori i vrata nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj kući, ukoliko ne remete privatnost susjeda. Moguće je izvršiti promjene položaja vrata i prozora, ali treba težiti da se istovremeno ugrožavanje privatnosti susjeda svede na minimum. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.7, 248)

Građevinska linija - linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat. Regulaciona linija je linija koja dijeli površinu određene javne namjene od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona i građevinska linija su definisane postojećim elementima.

Gabarit objekta. Definisan je postojećim elementima. Nakon izvršene rekonstrukcije, ukupan arhitektonski izgled objekta ne smije da odstupa od izvornog karaktera objekta.

Nivelacija - Određuje se na osnovu geodetskog snimka terena, odnosno niveleta postojećeg objekta. Spratna visina treba da bude kao na postojećem objektu.

Krov - Treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući. U slučaju da to nije moguće utvrditi, krov može da bude jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susjednim krovovima. Nagib krovova treba da bude usklađen sa nagibima krovova susjednih kuća. Streha širine 60cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usjecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranja viđenica, badža i sl. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat i tuđu parcelu.

6. 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.

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, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i 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.

7. 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, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ 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 preko 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, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sledećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“ broj 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).

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. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). 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“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

8. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Novu izgradnju treba planirati na način da se ne naruši tradicionalni duh i prirodni ambijent, već doprinijeti da se postojeći fond uz interpolaciju novih objekata koristi na savremen način koji omogućava komfor u načinu života i turističkoj namjeni.

Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Bliži uslovi za primjenu savremenog oblikovanja i materijalizacije novih objekata, moraju se propisati daljim planskih razradama, u zavisnosti od planirane koncepcije uređenja prostora. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.8.3, strana 250)

Bliže smjernice materijalizacije i oblikovanja objekta date su u tački 5. (Pravila regulacije) ovih uslova.

U cilju stimulisanja 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.

9. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE KATASTARSKE PARCELE

/

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE KATASTARSKE PARCELE

/

11. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

/

12. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode (Službeni list CG br.54/16), za izgradnju / rekonstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procijeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribaviti dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² 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, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni 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 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).

Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16). 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, presađe na novu poziciju u okviru iste katastarske parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16).

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“ broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list RCG“ broj 76/06). Rješenja su dostupna 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.

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

Predmetna lokacija se nalazi u okviru granica obuhvata kulturno – istorijske cjeline (Stari grad Budva).

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim zadatkom i zakonom, obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa osam srednjovjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Skadarsko jezero i NP Lovćen).

Studijom su date generalne konzervatorske smjernice i preporuke za održivo korišćenje kulturne baštine. Konzervatorske smjernice i preporuke su bazirane na upravljanju rizicima kojima je izložen potencijal graditeljske baštine u obuhvatu plana i sprječavanja svih radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti njihovo svojstvo, osobenost i značaj, poštujući nacionalno zakonodavstvo, konzervatorske principe i savremene međunarodne standarde.

U Osmom poglavlju studije - Generalne konzervatorske smjernice, date su generalne preporuke o mjerama zaštite i režimima upravljanja i korišćenja kulturnih dobara i evidentiranih objekata i lokaliteta sa potencijalnim kulturnim vrijednostima na principima održivog korišćenja, sa podjelom po vrstama: arheološki lokaliteti,

fortifikacioni objekti, infrastrukturni objekti, kulturno - istorijske cjeline, kulturni pejzaži, memorijalni objekti, profani objekti, sakralni objekti i područja. (Poglavlje 19.2.1 Implementacija studije kulturnih dobara u zahvatu PPPNOP, strana 214)

Od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma dostavljeni primjerak PPPNOP (propratni akt broj 06-1538/1 od 03.12.2018.godine) ne sadrži Studiju zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje. U elektronskom registru planske dokumentacije, takođe nema pomenute studije.

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 (Sl. list 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.

Sastavni dio ovih UTU je Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima br. UP/I-05-459/2024-3 od 26.11.2024. godine (primljeno pod brojem 06-332/24-201/7 od 02.12.2024. godine).

14. 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.

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

Prikazani su na izvodima iz PPPNOP-a: karta hidrotehničke, elektroenergetske i elektronske infrastrukture. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Telekomunikaciona mreža – Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije www.ekip.me/regulativa/;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me.

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 parcele.

U slučaju da na predmetnoj lokaciji nije izgrađena kanalizaciona, vodovodna i elektro mreža, neophodno je prije podnošenja prijave radova, projektom definisati kako će se rješavati pitanja snabdijevanja vodom, odvođenja otpadnih voda, kao i napajanja električnom energijom objekata u periodu dok se za predmetnu lokaciju ne izgradi komunalna mreža i objekti. Za lokaciju septičke jame, rezervoara za vodu i trasu elektro mreže regulisati imovinsko – pravne odnose.

U slučaju kada se predmetna trasa izlazi na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/2004).

U slučaju kada se u okviru predmetne katastarske 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 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.

16. 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 27/07, Službeni list CG broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). 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.

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

U okviru predmetnog područja ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma.

18. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Zone nove izgradnje treba odrediti na način da se obezbijede prilazni putevi i definiše zemljište za javnu namjenu i infrastrukturno opremanje.

Pješački pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumjeva da je dovoljno da parcela ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice. Dužina pješačkog pristupa nije limitirana.

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

19. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbjediti 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, Sl. list Crne Gore broj 48/13 i 44/15. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika.

20. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10 i 40/11) 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 grijanja.

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 obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata 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 snadbjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna 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.

21. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeća i način odvoženja čvrstog otpada predvidjeti u saradnji sa DOO Komunalno Budva.

22. 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.

23. NAPOMENA

Shodno članu 109a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata na postojećem objektu koji je izgrađen u skladu sa zakonom može se, u okviru postojećeg gabarita, odobriti rekonstrukcija shodno njegovoj namjeni, do privođenja lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu.

Tekstualni i grafički dio plana, kojim je propisan način rekonstrukcije objekta, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD i www.budva.me.

„Direktna implementacija, odnosno izdavanja UTU iz ovog Plana moguća je za: „rekonstrukciju/obnovu objekata u postojećim gabaritima“. (tekstualni dio PPPNOP, strana 298)

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rešenje
- Ovjerenog glavnog projekta i izvještaja 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 i 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.

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18 i 43/19) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

24. PRILOZI

- List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana
- Izvodi iz PPPNOP preklapljeni sa katastarskom podlogom
- Uvjerenje br. 917-104-DJ-211/24 od 19.03.2024. godine od Uprave za nekretnine – PJ Budva
- Konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore broj UP/II-05-459/2024-3 od 26.11.2024. godine
- Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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

**Rukovodilac Sektora za urbanizam
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.**





UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA BUDVA

OPŠTINA BUDVA

Primjeno:	79-03-2024			
Org. jed.	Jed. klas. z.	Reš. broj	Pr. og.	Vrijednost
06-332/24-201/4				

85310 Budva, Crna Gora
tel. +382 33 451 147
fax. +382 33 451 147
www.budva@uzn.gov.me

Broj: 917-104-DJ-211/24
19.03.2024 godine

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Veza Vaš broj: 06-332/24-201/2
Dana, 05.03.2024 godine

Uprava za nekretnine rješavajući po zahtjevu stranke, a na osnovu člana 33. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list RCG", br. 37/17), izdaje

U V J E R E N J E

Kojim se potvrđuje da su na katastarskim planovima iz 1991 godine (ortogonalno snimanje 1966 god.) postojali objekti na kat.parceli br. 2791 KO Budva.

Kat. parcela 2791 KO Budva je bila upisana u posjedovnom listu broj 346 KO Budva, po kulturi kuća 519 m² i dvorište 572 m², stanje na kraju 1977 god.

Takođe Vas obavještavamo da u arhivi ovog organa nije pronađena građevinska dozvola za objekat broj 1 na kat.parceli 2791 KO Budva.

S poštovanjem,

Obradila
Vesna Purić

Purić



Načelnica
Sonja Tomašević

Tomašević



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

OPSTINA BUDVA

Primljeno: 02.11.2024.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-332	24	201	7	

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-459/2024- 3

26. 11. 2024.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-05-459/2024-2 od 26.06.2024. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2791 KO Budva, u zahvatu PPPNOP, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2791 KO Budva, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Sl. List CG“, br. 56/18)

I

1. Prije izrade konzervatorskog projekta rekonstrukcije predmetnog objekta, neophodno je sprovesti **sva potrebna** istraživanja kako bi se utvrdio izvorni izgled predmetnog kulturnog dobra, kao i sve njegove kasnije pregradnje za potrebe izrade stilsko – hronološkog razvoja
2. Na osnovu rezultata istraživanja i preciznog arhitektonskog snimka postojećeg stanja objekta, izraditi projektnu dokumentaciju u skladu sa važećim načelima zaštite nepokretne kulturne baštine.
3. Zadržati postojeći izgled sjevernog i središnjeg dijela objekta, nagibe krova, krovni pokrivač, položaj i proporcije otvora, materijalizaciju otvora i fasade u kamenu. Dotrajala škura zamijeniti novim, po uzoru na postojeće. Zadržati kamenu plastiku na otvorima.
4. Sa južnog dijela objekta skinuti lijepljeni kamen i sloj betona. Nakon otkrivanja konstruktivnog sistema i načina zidanja definisati konzervatorske mjere. Ukoliko je sistem gradnje zidani u opeci ili betonski, sve fasade ovog dijela objekta malterisati i farbati u tonu koji odgovara tonalitету kamena pored. Ukloniti krovni vijenac na čoškovima, kao i duž cijelog oboda južnog dijela objekta. Odvodnjavanje riješiti jednostavnim profilima sa sakrivenim olucima, a vertikalne oluke smjestiti na strani fasade ka unutrašnjem dvorištu.
5. Boju istočne fasade uskladiti sa bojom fasade dijela objekta sa kojeg se skida kamen.

6. Prozore na južnom dijelu južnog objekta ostaviti u postojećim proporcijama i pozicijama. Vrata na drugom spratu mogu imati ogradu u formi francuskog prozora, a vrata na prvom spratu mogu imati pristup vani preko lakih metalnih stepenica koje se mogu konzolno prisloniti na južnu fasadu, do nivoa prvog sprata, tako da platforma formira strehu iznad prizemnih vrata.
7. Statičku sanaciju predmetnog kulturnog dobra predvidjeti uz intervencije koje će obezbijediti maksimalno očuvanje originalnih oblika i elemenata građevine, kao i uspostavljanje njenih izgubljenih elemenata, sve u skladu sa konzervatorskim principima, zasnovano na rezultatima prethodno sprovedenih istraživanja
8. Prilikom sprovođenja konzervatorskih mjera na kulturnom dobru prednost dati tradicionalnim tehnikama, zanatima i materijalima. Samo u slučaju da se tradicionalne tehnike, zanati i materijali ne pokažu kao odgovarajući, konzervatorske mjere se mogu sprovesti primjenom savremenih tehnika i materijala čija je efikasnost potvrđena praktičnim iskustvima, stručnim i naučnim podacima
9. Ukloniti obje metalne kapije sa dvorišne strane, kao i sav skladišteni mobilijar, pa uređenje partera riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom, koristeći tradicionalne elemente – žardinjere, pižule i sl. Kameni pregradni zid se može ostaviti, uz uklanjanje betonske grede, sa mogućnošću formiranja kamenog arhitrava ili cjelokupnog uobličavanja izgleda ograde.

II

- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada, ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.
- Sadržaj Konzervatorskog projekta potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru.
- Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/II-05-459/2024-2 od 26.06.2024. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2791 KO Budva, u zahvatu PPPNOP, konstatuje sljedeće:

Objekat broj 57 – Vila Medin, koji čini konstruktivnu cjelinu XX1c2 u Starom gradu Budva (Rješenje o uvođenju u Registar spomenika kulture br 01-1620/1 od

30.10.1961) je kuća velikog gabarita, izgrađena pri jugozapadnim bedemima Starog grada, spratnosti koja varira od P+1, P+2, do P+2+Pk. Vila Medin je izgrađena 1939. godine kao jedan od prvih hotela u počecima razvoja turizma u Budvi. Izgrađena je kao sve veće i novije zgrade u Budvi na temeljima malih srednjovjekovnih objekata.

Današnji izgled objekta čine tri vizuelno odvojene cjeline – dio objekta pokriven četvorovodnim krovom, spratnosti P+1, orijentisan ka Trgu pjesnika, u nastavku izduženi trakt pokriven dvovodnim krovom, spratnosti P+2, i na kraju dio objekta orijentisan upravno na srednji trakt, zabatom naslonjen na kalkan srednjeg dijela objekta, pokriven dvovodnim krovom, spratnosti P+2+Pk. Funkcionalno povezivanje djelova objekta je omogućeno iz unutrašnjosti, a spolja je prekinuto dogradnjom kubusa koji je vizualno spojio konstruktivne cjeline XXI c1 i XXI c2 i blokirao pristup trgu.

Posmatrajući objekat kao cjelinu, sjeverni i srednji dio su stilski i materijalizacijom povezani, dok južni dio objekta arhitektonski, konstruktivno i vizuelno odstupa od ostatka cjeline.

Južni dio objekta, osim upravno orijentisanog sljemena, na zabatu prekida profilisani krovni vijenac, koji potom nastavlja na kalkanu, što je atipičan stilski pristup i predstavlja vizualno narušavanje sveukupnog sklada cjeline.

Analizom fotografija sa početka XX vijeka, prije izgradnje objekta hotela 1939. godine se konstatuje skromni volumen objekta koji je bio organski povezan sa susjednim objektima, i imao je četvorovodni krov. Novom intervencijom je objekat zamijenjen za zgradu hotela, čije arhitektonsko rješenje radikalno odstupa i kontrastira naslijeđenim vrijednostima ambijenta starog grada. Primjećuje se da su bedemi na ovom dijelu nedostajali u obje faze postojanja objekta.

Urbanistički plan iz 1985. godine je u nekoliko slučajeva odstupio od konzervatorskih principa (Vila Balkan, Vila Beograd), što uključuje i tretman Vile Medin. Većina objekata je nakon zemljotresa ojačana armirano-betonskim „džeketima“, sa armirano-betonskim tavanicama i seizmičkim platnima.

Projektanti i revidentni Starog grada smatrali su objekat velikim i neprikladnim, pa su mu potpuno promijenili izgled, što je suprotno konzervatorskim doktrinama i međunarodnim konvencijama koje nalažu da se svaki kulturni sloj mora sačuvati.

U skladu sa gore navedenim, Uprava za zaštitu kulturnih dobara izdaje predmetne konzervatorske uslove.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu prosvjete, nauke, kulture i sporta, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradila:

MSc Aleksandra Lalatović, arh.



Dostaviti: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1464/24
Datum: 10.12.2024.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcela: 2791

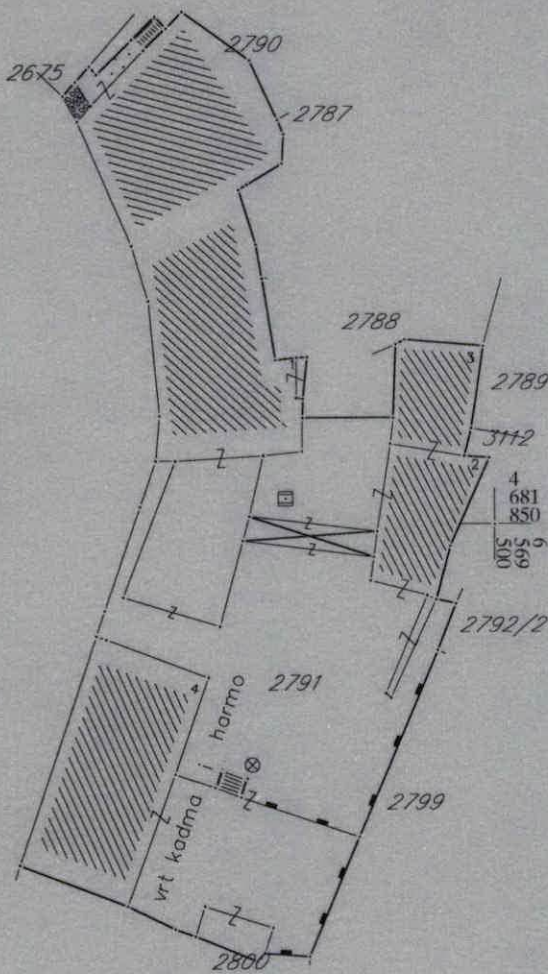
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 500



4
681
900
569
450

4
681
900
569
500



4
681
850
569
450

4
681
850
569
500

4
681
800
569
450

4
681
800
569
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Purić



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-30981/2024

Datum: 09.12.2024

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/24-201/8 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2756 - 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
2791			23 10		STARI GRAD	Njiva 1. klase VIŠE OSNOVA		73	1.12
2791			23 10		STARI GRAD	Dvorište VIŠE OSNOVA		500	0.00
2791	1		23 10		STARI GRAD	Poslovne zgrade u privredi		278	0.00
2791	2		23 3		STARI GRAD	Porodična stambena zgrada		59	0.00
2791	3		23 10		STARI GRAD	Stambeno-poslovne zgrade		42	0.00
2791	4		23 10		STARI GRAD	Porodična stambena zgrada		140	0.00
								1092	1.12

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002638533	OLD TOWN INVEST GROUP DOO STARI GRAD BB-BUDVA BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/6
	BURIĆ BOGOLJUB MILOŠ XIII BR. 9 BUDVA	Sukorišćenje	1/6
0000002903000	OPŠTINA BUDVA BUDVA Budva	Sukorišćenje	2/3

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
2791		1	Poslovne zgrade u privredi VIŠE OSNOVA	919	P2 278	Svojina OPŠTINA BUDVA BUDVA Budva 1/1 0000002903000
2791		1	Poslovni prostor	1	P 185	Svojina OPŠTINA BUDVA BUDVA Budva 1/1 0000002903000
2791		1	Poslovni prostor	2	P1 136	Svojina OPŠTINA BUDVA BUDVA Budva 1/1 0000002903000
2791		1	Poslovni prostor	3	P2 93	Svojina OPŠTINA BUDVA BUDVA Budva 1/1 0000002903000

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	
2791	2	Porodična stambena zgrada	919	P 59	Svojina OPŠTINA BUDVA BUDVA Budva	1/1 0000002903000
2791	3	Stambeno-poslovne zgrade	919	P3 42	Svojina OPŠTINA BUDVA BUDVA Budva	1/1 0000002903000
2791	3	Poslovni prostor KUPOVINA	1	P 26	Svojina EMEL ARMAN BASINKOY MAHEMRE SK.No 13/1/4	1/1
2791	3	Stambeni prostor KUPOVINA Jedna soba	2	P1 28	Svojina NIKOLIĆ RADMILA UL.GOSPODAR IOVANOVA 32/B	1/1
2791	3	Stambeni prostor PRAVNI POSAO Dvije sobe	3	P2 28	Susvojina LUNDIN JAN ERIK MIKAEL SEHLSTEDTSGATAN 9, LGH Susvojina LUNDIN MILICA SEHLSTEDTSGATAN 9, LGH	1/2 1/2
2791	3	Stambeni prostor PRAVNI POSAO Dvije sobe	4	P3 28	Susvojina LUNDIN JAN ERIK MIKAEL SEHLSTEDTSGATAN 9, LGH Susvojina LUNDIN MILICA SEHLSTEDTSGATAN 9, LGH	1/2 1/2
2791	4	Porodična stambena zgrada RAZMJENA	919	P1 140	Susvojina 'OLD TOWN INVEST GROUP DOO STARI GRAD BB-BUDVA BUDVA Susvojina BURIĆ BOGOLJUB MILOŠ XIII BR. 9 BUDVA	1/2 0000002638533 1/2
2791	4	Poslovni prostor RAZMJENA Jedna soba	8	P 87	Susvojina 'OLD TOWN INVEST GROUP DOO STARI GRAD BB-BUDVA BUDVA Susvojina BURIĆ BOGOLJUB MILOŠ XIII BR. 9 BUDVA	1/2 0000002638533 1/2
2791	4	Poslovni prostor RAZMJENA Jedna soba	9	P1 98	Susvojina 'OLD TOWN INVEST GROUP DOO STARI GRAD BB-BUDVA BUDVA Susvojina BURIĆ BOGOLJUB MILOŠ XIII BR. 9 BUDVA	1/2 0000002638533 1/2

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2791			1	Njiva 1. klase	26/09/2005	ZABILJEŽBA POSTUPKA RESTITUCIJE KORIŠĆENJA OPŠTINE BUDVA ZA 2/3.PO ZAHTJ.BAJATOVIC BISERKE,MEDIN NEVE NA,SRKOC-MEDIN OLGE, MEDIN SONJE,VUKOVIC IVANA,MED IN DARINKE, MEDIN NIKOLE,MEDIN NATALIJE,MEDIN IVANA I JELKE.SP.PR.1047/05.
2791			1	Dvorište	26/09/2005	ZABILJEŽBA POSTUPKA RESTITUCIJE KORIŠĆENJA OPŠTINE BUDVA ZA 2/3.PO ZAHTJ.BAJATOVIC BISERKE,MEDIN NEVE NA,SRKOC-MEDIN OLGE, MEDIN SONJE,VUKOVIC IVANA,MED IN DARINKE, MEDIN NIKOLE,MEDIN NATALIJE,MEDIN IVANA I JELKE.SP.PR.1047/05.
2791	1		1	Poslovne zgrade u privredi	26/09/2005	ZABILJEŽBA POSTUPKA RESTITUCIJE KORIŠĆENJA OPŠTINE BUDVA ZA 2/3.PO ZAHTJ.BAJATOVIC BISERKE,MEDIN NEVE NA,SRKOC-MEDIN OLGE, MEDIN SONJE,VUKOVIC IVANA,MED IN DARINKE, MEDIN NIKOLE,MEDIN NATALIJE,MEDIN IVANA I JELKE.SP.PR.1047/05.



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2791		3	1	1	Poslovni prostor	07/03/2018 7:32	Predbilježba PRAVA SVOJINE U KORIST EMEL ARMAN IZ TURSKE.-SVOJINA ANATOLY MIKUS 1/1.
2791		3	1	2	Poslovni prostor	14/08/2020 9:14	Zabilježba poreskog potraživanja ZALOŽNO PRAVO-HIPOTEKA U KORIST CRNE GORE NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA PORESKE UPRAVE CG . PJ BUDVA BR. 03/11-2/247/18-2 OD 07.08.2020. GODINE U UKUPNOM IZNOSU OD 3.956,19 EURA.
2791		4	8	1	Poslovni prostor	11/04/2024 10:19	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI UZZ BR.810/23 OD 08.05.2023.G.SAČINJENOG U FORMI NOTARS ZAPISA NOTARA TOMANOVIĆ NIKOLE IZ BUDVE -ZAKLJUČEN IZMEĐU OLD TOWN INVEST GROUP -DOO BUDVA I BURIĆ MILOŠA KAO PRODAVCA I ZAVOLOKA OLEKSANDR KAO KUPCA.
2791		4	9	1	Poslovni prostor	11/04/2024 10:19	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI UZZ BR.810/23 OD 08.05.2023.G.SAČINJENOG U FORMI NOTARS ZAPISA NOTARA TOMANOVIĆ NIKOLE IZ BUDVE -ZAKLJUČEN IZMEĐU OLD TOWN INVEST GROUP -DOO BUDVA I BURIĆ MILOŠA KAO PRODAVCA I ZAVOLOKA OLEKSANDR KAO KUPCA.
2791		4		1	Porodična stambena zgrada	20/01/2021 8:57	Spomenik kulture REP.ZAVOD ZA ZAŠ.SPOM.KUL. IZ CETINJA BR.02- 671 OD 14.11.2003.02-286/1.OD 6.4.2004.1 02-381 OD 11.4.2005.--SUSVOJINA BURIĆ MILOŠ I „OLD TOWN INVEST GROUP.DOO U DIJELU NA PO 1/2.

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).

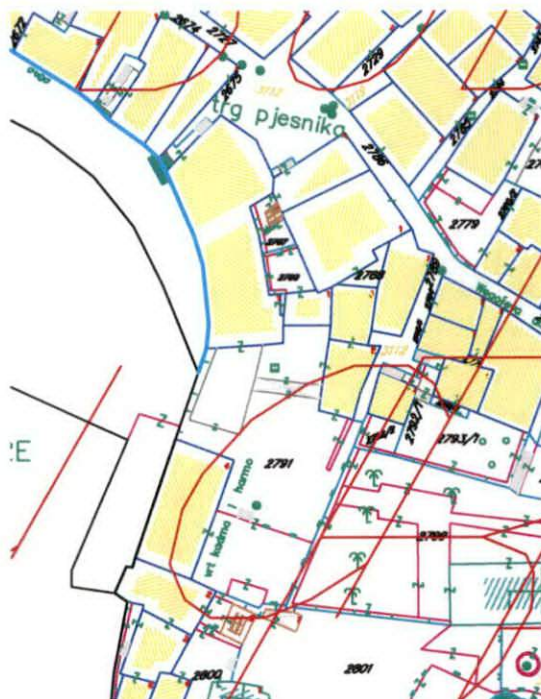


u Načelnica:

Sonja Tomašević

SONJA TOMAŠEVIĆ

Katastarska podloga preklapljena sa kartom 19 - Plan saobraćajne infrastrukture
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)







LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	autoput
	autoput - alternativna trasa
	"brza saobraćajnica"
	"brza saobraćajnica" - alternativna trasa
	magistralni put
	regionalni put
	opštinski put
	staze
	eurovelo 8
	željeznička pruga
	denivelisana raskrsnica
	aerodrom
	letjelište
	drop zona
	stalni granični prelaz
	granični pomorski prelaz
	autobuska stanica
	željeznička stanica
	željezničko stajalište
	međunarodna luka
	lokalna luka
	marina
	sidrište
	kruzer terminal
	terminal integralnog transporta
	trajekt
	pristan

CENTRI NASELJA

	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar

Granice

	Državna granica
	Granica opština
	Granica zahvata PPPN OP
	Granica zahvata Morskog dobra
	Unutrašnje morske vode








Mreža naselja

	Centar posebnog značaja /Cetinje/
	Centar regionalnog značaja /Herceg Novi-Kotor-Tivat, Budva i Bar-Ulcinj/
	Značajni lokalni centar /Bijela, Igalo, Risan, Perast, Radanovići, Petrovac, Sutomore i Virpazar/
	Lokalni centar /Sutorina, Kruševice, Dragalj, Crkvice, Radovići, Ostros i Vladimir/
	Primarno seosko naselje /Podi, Nalježići, Đuraševići, Podostrog, Zupci, Zoganj, . . . /














Hidrotehnička infrastruktura

	Regionalni vodovod		Postojeći rezervoar
	Regionalni vodovod - planirani		Planirani rezervoar
	Postojeći lokalni vodovod		Postojeća crpna stanica
	Planirani lokalni vodovod		Postojeća prekidna komora
	Postojeća kanalizaciona cijev		Postojeće izvorište
	Planirani kanalizaciona cijev		Priključak lokalnog vodovoda na RVS
	Postojeći podmorski ispust		Postojeće PPOV
	Planirani podmorski ispust		Planirano PPOV
	Podmorski ispust koji se ukida		Postojeća crpna za otpadne vode stanica
	Rezervoar regionalnog vodovoda		Planirana crpna stanica za otpadne vode
	Planirana platforma za tankovanje regionalnog vodovoda		
	Postojeći optički kabal uz regionalni vodovod		




LEGENDA

	Granica Crne Gore		Centar posebnog značaja
	Granica PPPN OP		Centar regionalnog značaja
	Granica opštine		Značajan lokalni centar
	Obalna linija		Lokalni centar

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

	Postojeća trafostanica TS
	Planirana trafostanica TS
	Postojeći elektrovod 400kV
	
	Planirani elektrovod 400kV i koridor
	
	Postojeći elektrovod 110kV
	Planirani elektrovod 110kV
	Postojeći elektrovod 110kV koji se ukida
	Postojeći elektrovod 35kV
	Planirani elektrovod 35kV
	Postojeći elektrovod 35kV koji se ukida
	Podzemni podvodni kabal/optički kabal (DC kabal Crna Gora - Italija plan)

Napomena: Prikazane trase predstavljaju koridore elektrovodova.

	Potencijalne lokacije za solarne elektrane
	Planirane vjetroelektrane
	Potencijalne lokacije za vjetroelektrane

Katastarska podloga preklapljena sa kartom 22 - Plan elektronske komunikacione infrastrukture iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 20.06.2024. godine

LEGENDA



Granica Crne Gore



Granica PPPN OP



Granica opštine



**Trasa optičkog kabla
Crnogorskog Telekoma**



**Trasa optičkog kabla
u vlasništvu JP Željeznice**

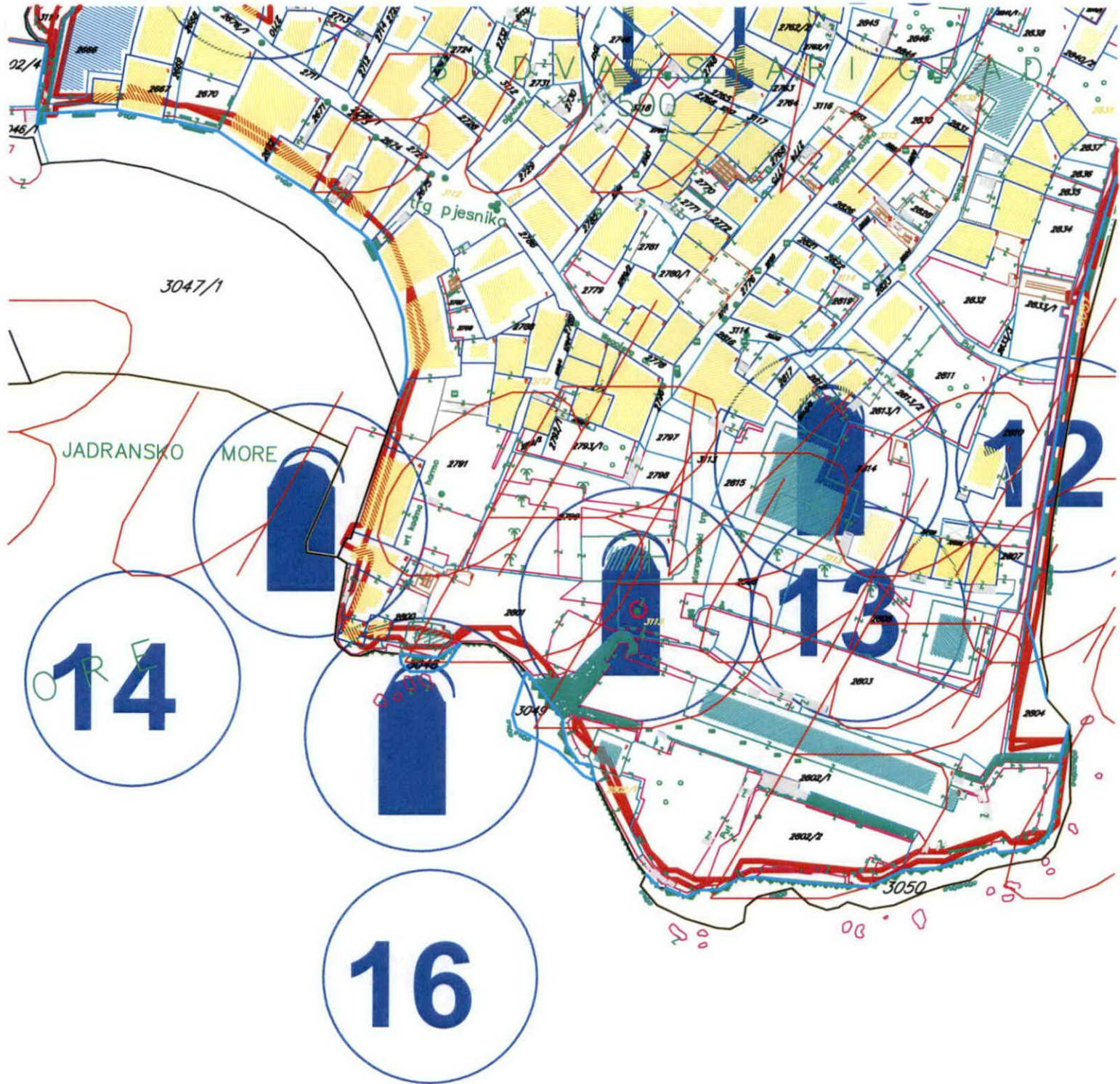


**Postojeća bazna stanica
mobilne telefonije**



**Planirana bazna stanica
operatera mobilne telefonije**

Katastarska podloga preklapljena sa kartom 16 - Plan zaštite kulturne baštine
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



OPŠTINA BUDVA

KULTURNA DOBRA

- 1 Crkva Sv. Dimitrija, Brajići
- 2 Spomen - ploča kod Sela Lapčići, posvećena 13. julsom ustanku
- 3 Tvrđava Kosmač
- 4 Spomen poginulim u NOR-u i spomen ploča na Brajićima
- 5 Spomen - ploča u znak borbe od 18. jula 1941. godine, Brajići
- 6 Crkva Sv. Petra, Mažići
- 7 Spomen - ploča podignuta na osnovnoj školi u Mainama posvećena 13. julsom ustanku
- 8 Spomen - ploča podignuta pored sela Stanišići, posvećena borcima i toku NOB
- 9 Spomen - ploča posvećena formiranju prvog partizanskog bataljona, Orđevica
- 10 Spomen-ploča podignuta na mjestu Tolinjak kod Budve posvećena deveterici strijeljanih rodoljuba iz ovog kraja
- 11 Manastir Podlastva
- 12 Crkva Sv. Jovana Krstitelja
- 13 Crkva Sv. Trojice
- 14 Crkva Santa Marija in Punta, Stari grad
- 15 Bedemi sa bastionima i stari grad Budva
- 16 Crkva Sv. Sava Osvećeni, Stari grad
- 17 Spomen - ploča u Budvi na zgradi današnje apoteke, Stari grad
- 18 Prostor između hotela Avala i gradskih bedema
- 19 Ostaci vile Urbane u recepciji bivšeg hotela Avala
- 20 Manastir Podostrog
- 21 Most iz Napoleonove epohe
- 22 Crkva Sv. Nikole, ostrvo Sv. Nikola
- 23 Sv. Stefan
- 24 Manastir Praskvica
- 25 Spomen - ploča u Sv. Stefanu posvećena narodnom heroju Vukici Mitroviću
- 26 Spomen - ploča posvećena strijeljanim rodoljubima ovog kraja, Sv. Stefan
- 27 Spomen - ploča posvećena Vasu Mitroviću, Pržno
- 28 Manastir Duljevo
- 29 Spomen - ploča podignuta na rodnoj kući narodnog heroja Nika Anđusa u selu Tudorovići
- 30 Manastir Reževići
- 31 Spomen česma posvećena Stani P. Vuković, Pržno
- 32 Drobnji pijesak
- 33 Crkva Sv. Krsta, Kruševica
- 34 Spomen - ploča na mjestu pogibije Stane i Milice Medigović
- 35 Crkva Sv. Krsta, Novoselje
- 36 Manastir Stanjevići sa crkvom Sv. Trojice
- 37 Tvrđava Đurđevac
- 38 Spomen - ploča posvećena poginulim rodoljubima u bici na Paštrovnici 25. marta 1942. godine
- 39 Ostaci vile Rustike sa mozaikom
- 40 Crkva Sv. Tome, Petrovac
- 41 Ostaci kastela i Lazareta
- 42 Spomenik u Petrovcu posvećen poginulim Paštrovićima u NOB, Lazaret
- 43 Spomen - ploča u Petrovcu podignuta na zgradi NOO Petrovac posvećena revolucionarnom radu
- 44 Spomen - ploča poginulim u Petrovcu, kod invalidskog odmarališta, posvećena šestonici rodoljuba strijeljanih od strane okupatora 1941. godine
- 45 Spomen - ploča u Petrovcu na tvrđavi Lazaret podignuta u spomen rodoljuba palih u NOR-u
- 46 Spomen - ploča podignuta u selu Buljarica, posvećena poginulim rodoljubima iz tog kraja
- 48 Manastir Gradište

EVIDENTIRANI OBJEKTI I LOKALITETI SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTI

- 1 Škola Zečevo selo, Pobori
- 2 Hotel Mogren
- 3 Spomen dom Crvena komuna, Reževići
- 4 Hotel Palas, Petrovac
- 5 Spomen dom Crvena komuna, Petrovac
- 6 Kanjoševa kula, Buljarica

- 1 Crkva Sv. Jovana Preteče, Stanišići
- 2 Crkva Sv. Petke, Podmaine
- 3 Crkva Sv. Nedelje, Zečevo selo, Pobori
- 4 Crkva Sv. Save, Rijeka Reževići
- 5 Crkva Sv. Dimitrija, Tudorovići
- 6 Crkva Sv. Jovana, Tudorovići
- 7 Crkva Sv. Petke, Tudorovići
- 8 Saborna crkva Sv. Nikole Tudorovići
- 9 Crkva Sv. Ilije, Petrovac
- 10 Crkva i samostan Sv. Vida, Petrovac
- 11 Crkva Sv. Nedelje, Petrovac
- 12 Crkva Sv. Mine, Gradac, Buljarica
- 13 Crkva Sv. Vračići, Buljarica
- 14 Crkva Sv. Anton, Mogren

- 1 Tvrđava Mogren

- 1 Tumul Kosmač
- 2 Tumul, Brda
- 3 Tumul, Vjetreno (Mijovića krš)
- 4 Tumul Kapa
- 5 Armenkova gomila, Drenovica (Kneževo selo)
- 6 Tumul Rebro, Petrovac
- 7 Tumuli Granice, Brajići
- 8 Austrougarsko utvrđenje i tumul, Paštrovska gora
- 9 Tumul Krstac
- 10 Tumul na prevoju Krstac

- 1 Arheološki rezervat Gorica

LEGENDA GRANICA I OBUHVATA

	Granica zahvata PPPN za Obalno područje CG
	Granica zahvata opština
	Obalna linija
	Granica Morskog dobra
	Linija odmaka od 100m
	Linija odmaka 1000m
	Predložena granica zaštite i granica zaštićene okoline evidentiranih kulturnih pejzaža, arheoloških rezervata ruralnih cjelina i infrastrukturnih većih objekata (putevi)
	Granica obuhvata kulturno - istorijske cjeline
	Granica i obuhvat nacionalnog parka (NP)
	Područje Kotora upisano na Listu svjetske baštine UNESCO - a
	Kulturno dobro nominovano za svjetsku baštinu

LEGENDA SIMBOLA

KULTURNA DOBRA

Međunarodnog značaja	Nacionalnog značaja	Lokalnog značaja	
			Arheološki lokaliteti
			Arheološki lokaliteti - gomile i tumuli
			Sakralni objekti
			Profani objekti
			Fortifikacije
			Urbane cjeline
			Urbane cjeline sa podgrađem
			Infrastrukturni objekti
			Spomen obilježja
			Kulturni pejzaž

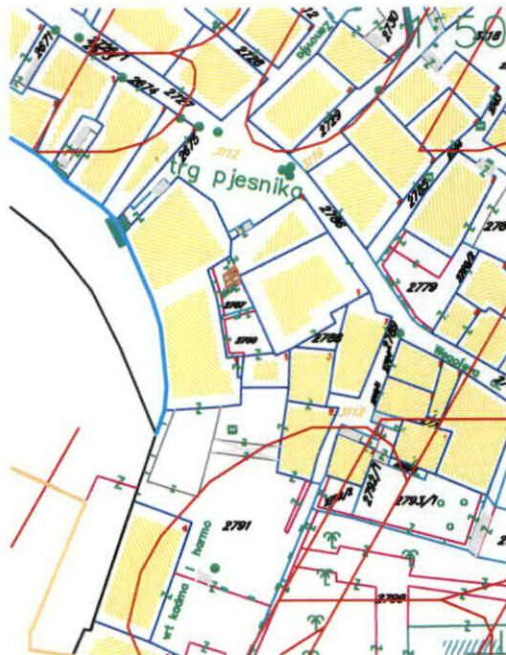
EVIDENTIRANI OBJEKTI I LOKALITETI SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA

	Arheološki lokaliteti
	Arheološki lokaliteti - gomile i tumuli
	Sakralni objekti
	Profani objekti
	Fortifikacije
	Urbane cjeline
	Urbane cjeline sa podgrađem
	Infrastrukturni objekti
	Spomen obilježja
	Kulturni pejzaž

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	autoput
	autoput - alternativna trasa
	"brza saobraćajnica"
	magistralni put
	regionalni put
	lokalni/opštinski put
	ostali putevi/staze
	eurovelo 8
	željeznička pruga
	denivelisana raskrsnica
	aerodrom
	letjelište
	drop zona
	stalni granični prelaz
	autobuska stanica
	alternativna lokacija autobuske stanice
	željeznička stanica
	željezničko stajalište
	međunarodna luka
	lokalna luka
	marina
	sidrište
	kruzer terminal
	terminal integralnog transporta
	trajekt
	pristan

Katastarska podloga preklopljena sa kartom 15 - Plan zaštite prirodne baštine
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 20.06.2024. godine

LEGENDA

GRANICE	POSEBNI REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA
Granica zahvata PPPN OP	Granica Morskog dobra
Državna granica	Linija odmaka od 100m
Granica opština	Linija odmaka 1000m
Obalna linija	Uslov za proširenje odmaka

CENTRI NASELJA
Centar posebnog značaja
Centar regionalnog značaja
Značajan lokalni centar
Lokalni centar

NEPOKRETNA KULTURNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja i objekti

	Međunarodni značaj – Svjetska baština – na UNESCO-voj Listi kulturne baštine.
	Područje spomenika kulture
	Zaštitna (buffer) zona

LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	Autoput		Željezničko stajalište
	Autoput - alternativna trasa		Međunarodna luka
	"Brza saobraćajnica"		Lokalna luka
	Magistralni put		Marina
	Regionalni put		Sidrište
	Lokalni/opštinski/ put		Kruzer terminal
	Ostali putevi/staze		Terminal integralnog transporta
	Eurovelo B		Trajekt
	Željeznička pruga		Pristan
	Denivelisana raskrsnica		
	Aerodrom		
	Letjelište		
	Drop zona		
	Stalni granični prelaz		
	Autobuska stanica		
	Alternativna lokacija autobuske stanice		
	Željeznička stanica		

OPŠTINA BUDVA

Graditeljska baština

BR.	OPIS
1.	Stari grad Budva
2.	Mansastir Praskovica
3.	Mansastir Kečevići
4.	Sveti Stefan
5.	Crkva Sv. Trojice
6.	Mansastir Starješeti
7.	Crkva Sv. Ivana Krstitelja
8.	Crkva Sv. Marije In Pute
9.	Mansastir Graditka
10.	Ostaci vile Ruzice sa mozaičnom
11.	Ostaci vile Urbane
12.	Crkva Sv. Sime
13.	Mansastir Podostrog
14.	Mansastir Durdinec
15.	Mansastir Podlaurac
16.	Mansastir Duljens
17.	Crkva Sv. Dimitrija
18.	Most na Velikoj vodi
19.	Ostaci katedrale i lazareta
20.	Prostor između hotela "Adria" i gradskih bedema, arh. lok.
21.	Crkva Sv. Tome
22.	Crkva Sv. Križa
23.	Crkva Sv. Nikole
24.	Drobni pijesak
25.	Crkva Sv. Petra
26.	Trifona Komaz

PRIRODNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja

	Zaštićena prirodna područja
	Međunarodni značaj - Svjetska baština
	1. Kotorsko-Risanski zaliv, UNESCO- Svjetska prirodna i kulturna baština (područje zaštićeno i opštinskom odlukom)
	2. NP Skadarsko jezero - Ramsarsko područje
	Državni značaj
	2. NP Skadarsko jezero / Kontaktne zone
	3. NP Lovćen
	Lokalni značaj:
	4. Rezervat prirode - Tivatska Solila
	5. Predio izuzetnih odlika:
	5.1. Bečićka plaža
	5.2. Čanj plaža
	5.3. Jaz plaža
	5.4. Ostrvo Stari Ulcinj
	5.5. Petrovačka plaža
	5.6. Sutomorska plaža

6.	Spomenik prirode:
6.1.	Buljarica
6.2.	Drobni pijesak-plaža
6.3.	Lovor-Oleander kod Sopota - Risan,
6.4.	Lučice - plaža
6.5.	Mala plaža
6.6.	Miločer plaža
6.7.	Mogren plaža
6.8.	Park dvorca Petrovića na Topolici
6.9.	Pećin plaža
6.10.	Pržno plaža - Plavo Horizonti
6.11.	Ratac sa Žukotrijicom
6.12.	Savinska Dubrava
6.13.	Sveti Stefan plaža
6.14.	Topolica plaža
6.15.	Valdanos
6.16.	Velika plaža
6.17.	Veliki gradski park u Tivtu
6.18.	Veji pijesak
Spomenik prirode, predio izuzetnih prirodnih odlika:	
6.19.	Brdo Spas
	Predložena za brisanje /Slovenska plaža/

Potencijalna zaštićena prirodna područja

I	Nacionalni park - Orjen
II	Regionalni park - Vrmac
III	Spomenik prirode - Platamuni
IV	Spomenik prirode - Zona oko ostrva Katič i Sveta Nedelja
V	Regionalni park - Rumija
VI	Spomenik prirode -Zona oko Ostrva Ulcinj sa Vučjom uvalom
VII	Spomenik prirode - Šasko jezero
VIII	Spomenik prirode - Ulcinjiska Solana sa knetama
IX	Spomenik prirode - Ada Bojana

EMERALD mreža - područja od posebnog interesa za zaštitu

EMERALD mreža u Crnoj Gori sastoji se od 32 lokaliteta, a od toga u primorskom regionu 13:

- Kotorsko-Risanski zaliv,	- Orjen,
- Platamuni,	- Lovćen,
- Ostrvo Katič,	- Rumija,
- Tivatska solila,	- Velika plaža i Solana,
- Buljarica,	- Šasko jezero, rijeka Bojana,
- Brdo Spas,	- Knete i Ada
- Plaža Pećin,	- Skadarsko jezero

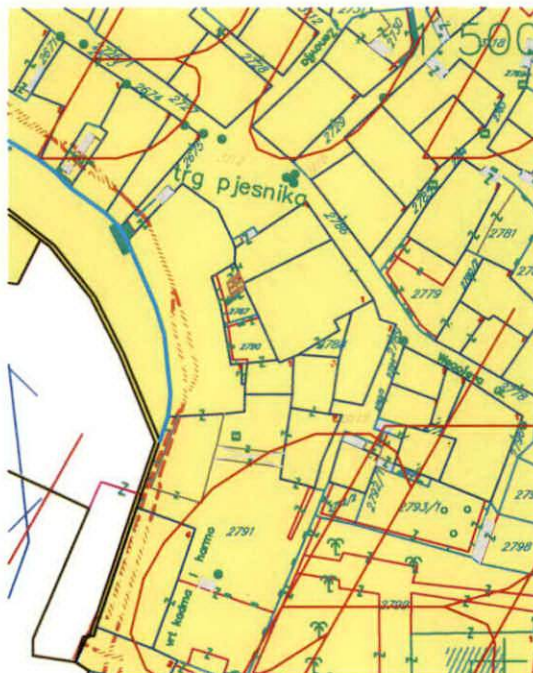
Morski habitati

- Kod uvale Valdanos
- Lustica: od Mamule do rta Macka
- Od rta Komina do ostrva Stari Ulcinj
- Od rta Traste do Platamuna
- Od rta Volujica do Dobrih Voda
- Predloženo zaš. područje u moru - Katič
- Seka Đeran i južni dio V. Plaže do delte Bojana

Estuar Bojana

Postojeći regionalni park Orjen (nije upisan u centralni registar)

Katastarska podloga preklapljena sa kartom 14 - Plan namjene površine
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Katastarska podloga preklapljena sa kartom 14a – Građevinska područja
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 20.06.2024. godine

PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030.

Naziv gr. priloga:

GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Naručilac:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Oznaka sjevera:



Obrađivač:



Podgorica



Hotel, Tourism and Leisure

Zagreb



Kotor

Razmjera:

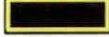
R 1:50000

Br. priloga:

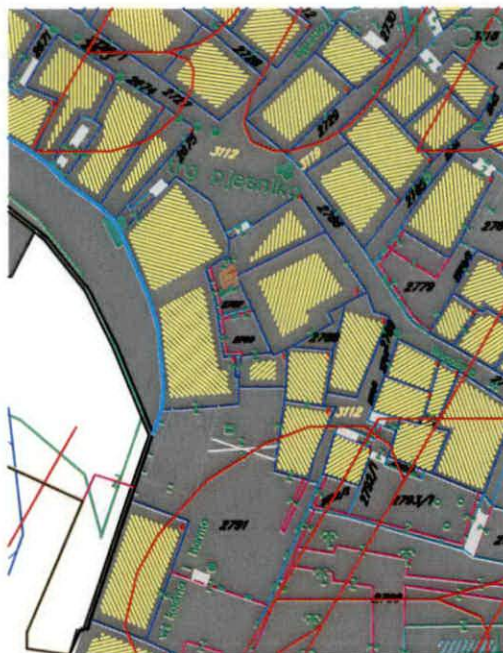
14a

LEGENDA

Tipovi građevinskih područja

-  Građevinska područja naselja - urbana
-  Građevinska područja naselja - ruralna
-  Izdvojeni dijelovi GP naselja
-  Detaljna razrade u okviru plana
-  Obalna linija
-  Granica zahvata Morskog dobra
-  Linija odmaka 100m
-  Linija odmaka 1000m
-  Pojas između 100 i 1000m namjena turizam

Katastarska podloga preklapljena sa kartom 18 - Režimi korišćenja prostora
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)

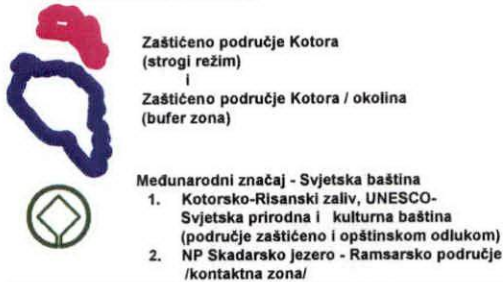


Budva, 20.06.2024. godine

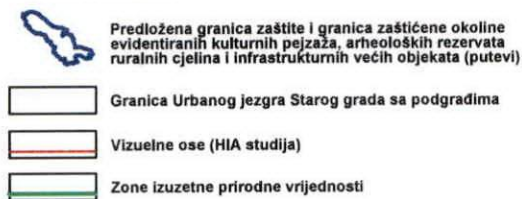
LEGENDA

REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA

A. Kulturna i prirodna dobra- međunarodni značaj



Kulturna dobra



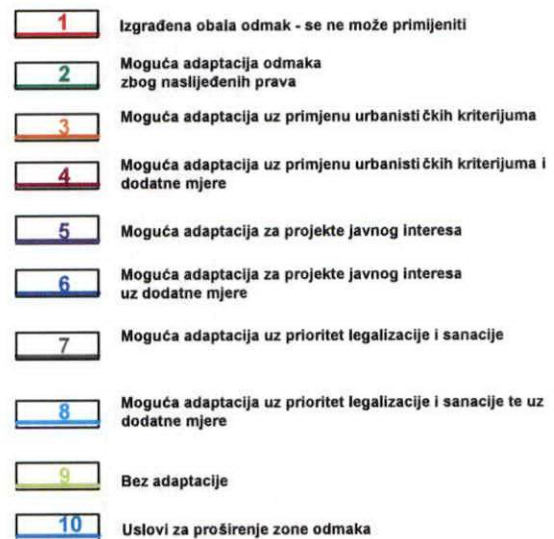
B. Otvoreni ruralni prostori



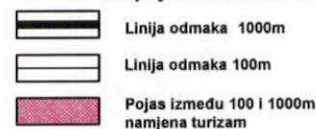
C. Morsko dobro



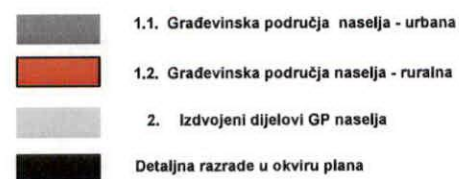
D. Obalni odmak 100m od obalne linije



E. Obalni pojas 1000m od obalne linije



Tipovi građevinskih područja



Konstruktivnu cjelinu XXIc2 čini jedan objekat, br. 57 (Foto 33 i Foto 116)

- objekat br. 57 - Vila Medin - velikog gabarita i različite spratnosti: P+1, P+2, P+2+Pk

Arhitektonsko-konzervatorski detalji:

Objekat Vile Medin je izgrađena 1939. godine kao hotel među prvim u počecima razvoja turizma u Budvi. Izgrađena je kao sve veće i novije zgrade u Budvi na temeljima malih srednjovjekovnih objekata. Po stilu i arhitekturi bila je jedna tipična mediteranska građevina sa balkonima kao malim palubama. Projektanti i revidentni Starog grada smatrali su da je velika i neprikladna, i potpuno je preprojektovali i promjenili izgled što je suprotno konzervatorskim doktrinama i međunarodnim konvencijama koje nalažu da se svaki kulturni sloj mora sačuvati.

Objekat je nacionalizovan 1945. godine, pa je sada, nakon donošenja zakona o restituciji, već desetak godina pod sporom.

Konstruktivnu cjelinu XXII a čine tri objekta, br. 31, 32, 33 (Foto 117).

- objekat br. 31 – spratnosti P+2

- objekat br. 32 - spratnosti P

- objekat br. 33 - spratnosti P+2

Arhitektonsko-konzervatorski detalji:

Zid od bedema iz XV vijeka je istovremeno zid od objekata izgrađenih uz bedeme (Foto 118). Objekat br. 31 su ustvari dvije kuće "sestrinskog tipa" skladne i simetrične sa krovovima na dvije vode i autentične su. Dodata terasa i balkon sa strane prema moru nijesu adekvatni, ali su urađeni još šezdesetih godina, pa su ostale i nakon obnove i rekonstrukcije Starog grada. Karakteristični mali prozori sa pragovima od domaćeg kamena su očuvani kao i tip i način zidanja sa pritesanim kamenom lokalnog porijekla. Objekat br. 33 je među najvećima u Starom gradu izgrađen 1938.godine po modernim principima tadašnje arhitekture sa jako skupim savršeno klesanim bračkim kamenom i ukrasnim detaljima ispod krovnog vjenca i oluka. Ovaj objekat je svojom arhitekturom ukazao na drastičan sukob: staro – novo, što je karakteristika u urbanizmu primorskih gradova. Tada još nije bila razvijena svijest o očuvanju graditeljskog naslijeđa.

Konstruktivnu cjelinu XXII b čini pet objekata, br. 34, 35, 36, 36, 36a (Foto 119).

- objekat br. 34 – spratnosti P+3

- objekat br. 35 - spratnosti P+3 + mansarda

- objekat br. 36 - spratnosti P+2

- objekat br. 36 a - spratnosti P+2

Arhitektonsko-konzervatorski detalji:

Sklop objekata u kojem su sukobljeni noviji objekat iz XX vijeka sa srednjovjekovnim prepravljenim objektima. Objekat br. 34 je stari objekat sa spoljnim stepenicama novijeg, ali isto mediteranskog sklopa. Iza njega je neobarokni objekat tipa palate sa bogatim portalom i rjetkim primjerom stilizacije balkona (Foto 120). Objekti br. 36 i 36a su dragocjeni ostaci tipičnih izvornih objekata sa unutrašnjim



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 113



Foto 114



Foto 115



Foto 116