



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/22-846/7
Budva, 13.04.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAĐENOVIĆ RADA 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21 i 151/22), 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 720/2 KO Prijedor II

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 katastarska parcela se nalazi u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas u obuhvatu PPPNOP (list 15. *Plan zaštite prirodne baštine*);
- Predmetna katastarska parcela se nalazi u obuhvatu linije odmaka od 1000m i dijelom u obuhvatu namjene građevinska područja naselja – ruralna (list 18. *Režimi korišćenja prostora*);
- Predmetna katastarska parcela se dijelom nalazi u obuhvatu namjene površina naselja (list 14. *Plan namjene površine*);
- Predmetna kat. parcela se ne nalazi u trasama koridora infrastrukture ni u zaštićenim kulturnim zonama u obuhvatu PPPNOP.

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 smjericama i pravilima ovog Plana. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.2, strana 240)

2. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 295 za KO Prijedor II, od 13.09.2022. godine, na **katastarskoj parceli broj 720/2** upisana je ruševina raznog objekta površine 22m², prirodno neplodno zemljište površine 6m² i šume 3. klase površine 242m². Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva – Rađenović Rade.

Uz zahtjev za UTU dostavljeno je sledeće:

- Uvjerenje Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva broj 917-104-DJ-1652/22 od 04.10.2022. godine kojim se potvrđuje da na foto skicama iz 1970. godine na kat. parceli broj 720 KO Prijedor II nije postojao objekat. Kat. parcela 720 KO Prijedor II je bila upisana u posjednovnom listu broj 4 KO Prijedor II, po kulturi pašnjak 2. klase 196m² i šuma 3. klase 41946 m², stanje na kraju 1984. godine;

- Rješenje Uprave za katastar i državnu imovinu br. 919-104-UPI-4445/22 od 17.08.2022. godine gdje je u obrazloženju navedeno da je prilikom zahtjeva za upis dostavljen Elaborat snimanja objekta na kat. parceli broj 720/2 i 723/3 KO Prijedor II, izrađen od strane „GEOGRID“ DOO Tivat, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu dana 23.06.2022. godine i Presuda Osnovnog suda u Titogradu posl.br.P.768/69 kao i posjedovni list, preklapanje čestice zemlje i kat. parcele na osnovu kojih je utvrđeno da je ranije na predmetnoj kat. parceli postojao objekat površine 22m²;

- Skica preklopa kat. parcela novog premjera sa česticama Austrougarskog premjera, KO Prijedor II, kat. parcele broj 702/2 i 723/3, čestice zgrade 28, u razmjeri 1:2880, odrađena od strane „GEOGRID“ doo Tivat, kao i službena konstatacija iz „GEOGRID“ doo Tivat, sastavljena u Tivtu na dan 16.06.2022. godine koja glasi: „Upoređenjem kat. parcela novog premjera i to kp 720/2 i 723/3 KO Prijedor II sa česticama starog premjera (KO Prijedor), dajemo sledeću konstataciju: Snimljena ruševina (objekat 1) na kp 720/2 u KO Prijedor II odgovara čestici zgrade 28 KO Prijedor po starom premjeru.“

Postojeći objekat (na kopiji plana označen kao br. 1) **se rekonstruiše** u okviru postojećih gabarita. Ukoliko se radi o starom kućištu, postojeći objekat ili njegovi ostaci se uklanjaju, a na mjestu starog kućišta se gradi novi u tradicionalnom stilu, u skladu sa smjericama za rekonstrukciju/ obnovu iz PPPNOP-a.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Prema listu nepokretnosti

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.

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 krovim 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, sprovoditi 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 neupotrebivi 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 i 44/18) 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 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu 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 i 54/16).

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 i 54/16);
- 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. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Službeni list RCG broj 04/99).

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

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 objekata date su u tački 5. (Pravila regulacije) ovih uslova.

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

9. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Dvorište oko objekta treba da bude parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju samog objekta. To podrazumijeva i primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu urađeni u kamenu.

Pri izboru sadnog materijala voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Pri parternom uređenju, prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Posebnu ambijentalnu vrijednost čine zone tzv. "potkunjica" - tradicionalnih seoskih bašti, ispod sela koja predstavljaju jedinstven pejzažni i kulturni element predjela koje treba sačuvati i unaprijediti u postojećoj formi. To može biti osim izvora prihoda i dodatna atrakcija u agroturističkoj ponudi. (tekstualni dio PPPNOP, strana 239)

10. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

11. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Predmetna katastarska parcela broj 723/2 KO Budva se nalazi u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine i list 18. Režimi korišćenja prostora).

Postojeća zaštićena prirodna dobra - Među zaštićenim prirodnim dobrima u zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore nalazi se više zaštićenih područja, uključujući određeni broj pojedinačnih stabala – dendroloških objekata. Brdo Topliš (Spas) se nalazi u kategoriji: rezervat prirodnog predjela (područja koja su ranije (1968) stavljena pod zaštitu za koja nije sproveden postupak revizije). (PPPNOP, strana 209)

U zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore identifikovana su sljedeća ekološki značajna i sa stanovišta biodiverziteta osjetljiva područja:

Emerald područja – Zone postojećih i planiranih zaštićenih prirodnih dobara u zahvatu Obalnog područja se u značajnoj mjeri poklapaju sa zonama EMERALD područja u okviru kojih se nalaze ekološki značajna staništa i vrste iz rezolucija 4 i 6 Bernske konvencije. U zahvatu PPPN-a nalaze se sljedeća EMERALD područja: Velika Plaža I Ulcinjska Solana, Buljarica, Lovćen, Tivatska solila, Sasko jezero, Rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana, Rumija, Kotorsko risanski zaliv, Orjen, Pećin, Spas, Katići, Donkova I Velja seka, Platamuni.

Ekološki značajna područja (EMERALD, IPA, IBA) nemaju zakonom utvrđen status zaštite. Ta područja treba da budu sastavni dio (nacionalne) Ekološke mreže Natura 2000 jer su kriterijumi za njihovu identifikaciju slični ili identični sa zakonom utvrđenim kriterijumima vezanim za staništa Ekološke mreže. (PPPNOP, strana 211)

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 procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribavit dozvolu.

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

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

Na lokalitetu nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

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

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (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.

13. 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.

14. 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.

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

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

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

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja 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 urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama (Službeni list CG 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.

15. 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, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a

vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

17. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Parcela mora imati obezbijeđen 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).

U skladu sa namjenom objekta predvidjeti odgovarajući broj parking mjesta na katastarskoj parceli.

Parkiranje vozila *neophodno je rješavati* isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", (Službeni list CG broj 24/10).

| Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta | | |
|---|---------------------------|-----------------|
| Namjena | Br. parking mjesta | Jedinica |
| Stanovanje novo (rezidenti, vikendice) | 1,3 pm | stan |
| Stanovanje postojeće | 1,0 pm | stan |

(izvod iz tekstualnog dijela PPPNOP, str. 119)

18. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika.

19. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme 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 vjetrova i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenta 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 snabdjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

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

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

20. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

U skladu sa mogućnostima lokacije, mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na katastarskoj parceli. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

21. 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.

22. NAPOMENA

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) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

24. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Preklop katastarskih podloga sa kartama iz PPPNOP,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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

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



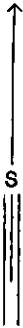
CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1555/22
Datum: 14.09.2022.



Katastarska opština: PRIJEVOR II
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 720/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
683
500
6
567
500

4
683
500
6
567
500

720/1
720/2
720/2
720/2

4
683
250
6
567
500

4
683
250
6
567
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

Juric



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-15672/2022

Datum: 13.09.2022.

KO: PRIJEVOR II

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, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 295 - 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 |
| 720 | 2 | | 4 9/22 | 22/08/2022 | PRIJEVORSKE STRANE | Sume 3. klase NASLJEDE | | 242 | 0.19 |
| 720 | 2 | | 4 9/22 | 22/08/2022 | PRIJEVORSKE STRANE | Prirodno neplodno zemljište NASLJEDE | | 6 | 0.00 |
| 720 | 2 | 1 | 4 9/22 | 22/08/2022 | PRIJEVORSKE STRANE | Ruševina raznog objekta NASLJEDE | | 22 | 0.00 |
| | | | | | | | | 270 | 0.19 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu | | | |
|-------------------------------|---|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| | RADENOVIĆ BOŽO RADE UL. VOJVOĐANSKA BR. 11 , BUDVA BUDVA | Svojina | 1/1 |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima | | | | | | |
|---|---------|-------------|---|---------------------|---------------------------|--|
| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto |
| 720 | 2 | 1 | Ruševina raznog objekta VIŠE OSNOVA | 0 | P 22 | Svojina RADENOVIĆ BOŽO RADE UL. VOJVOĐANSKA BR. 11 , BUDVA |

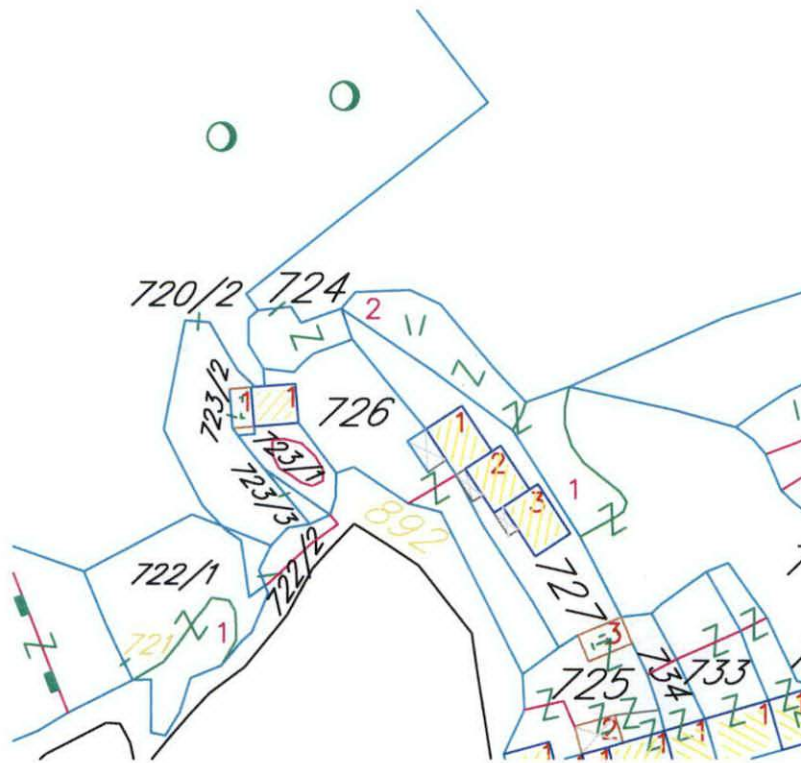
Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Ovlašćeno lice:

SONJA TOMAŠEVIĆ

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







LEGENDA

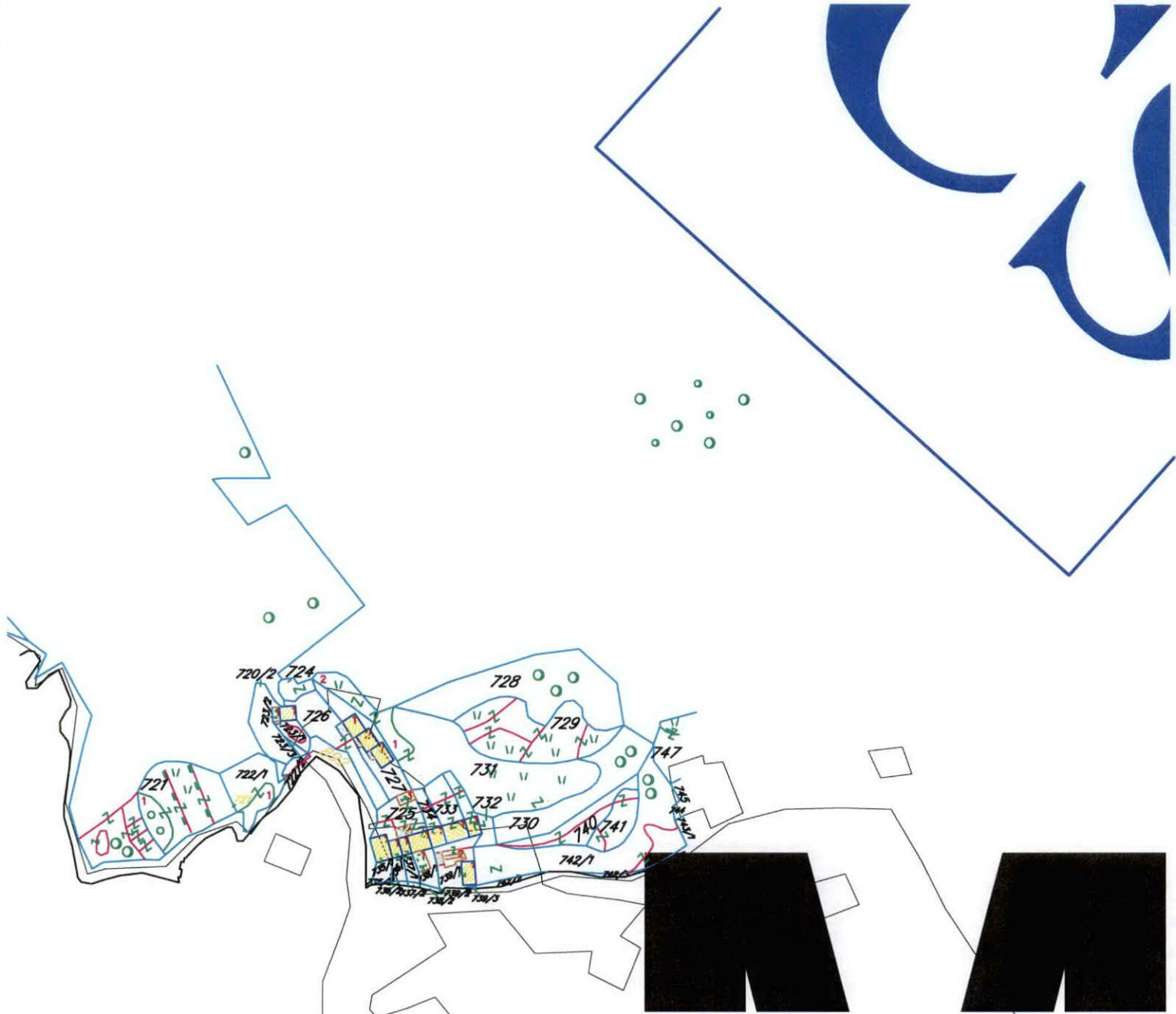
ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

| | |
|---|---|
|  | 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 |

Katastarska podloga preklapljena sa kartom 20 - Plan hidrotehničke infrastrukture
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)
























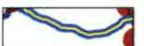
Granice

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

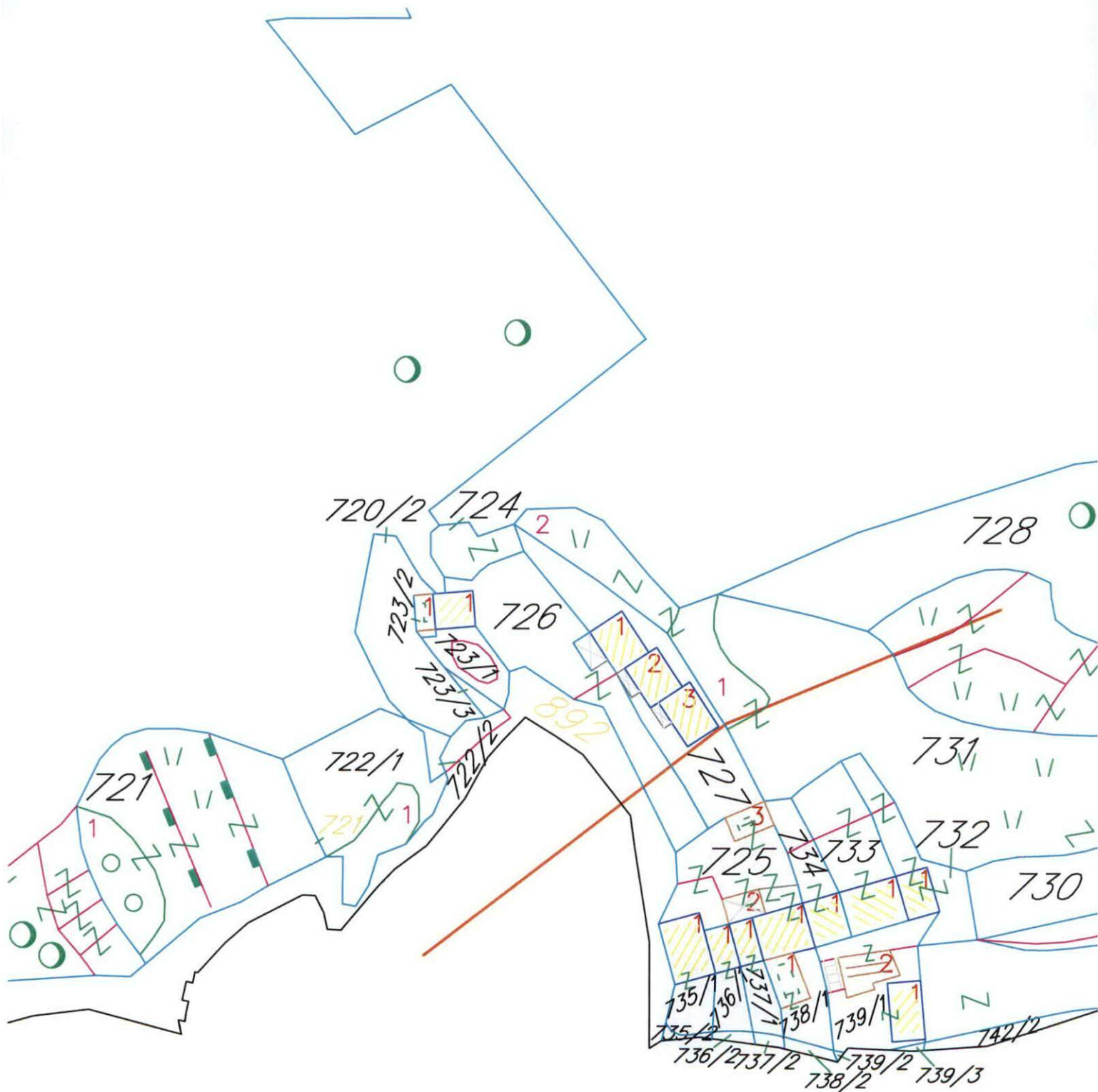
Mreža naselja

| | |
|---|---|
|  | 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 | | |












Katastarska podloga preklapljena sa kartom 21 - Plan elektroenergetske infrastrukture
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)




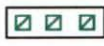

LEGENDA

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

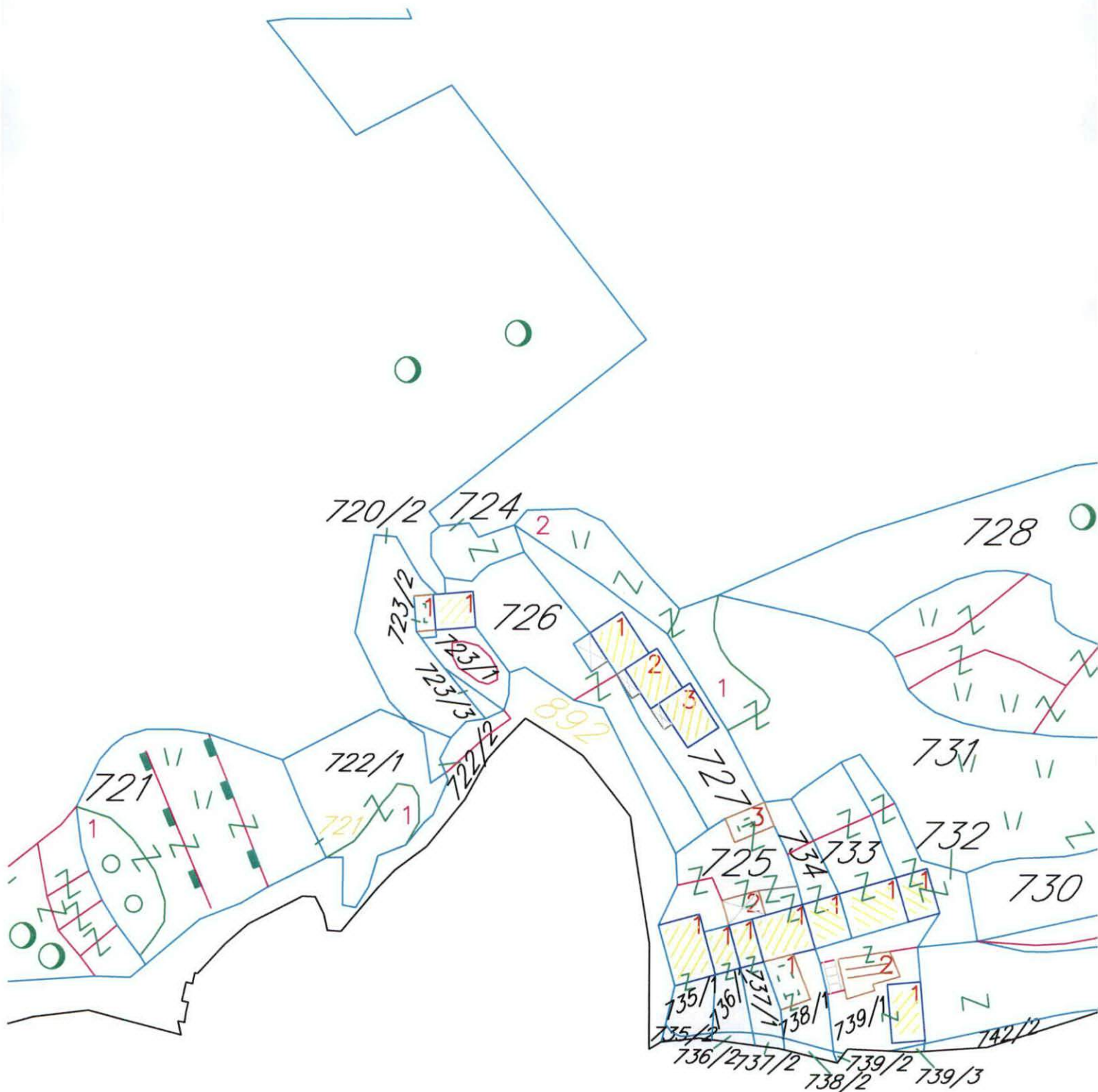
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

| | |
|---|--|
|  | 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)



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)



K. o. P r i

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 |

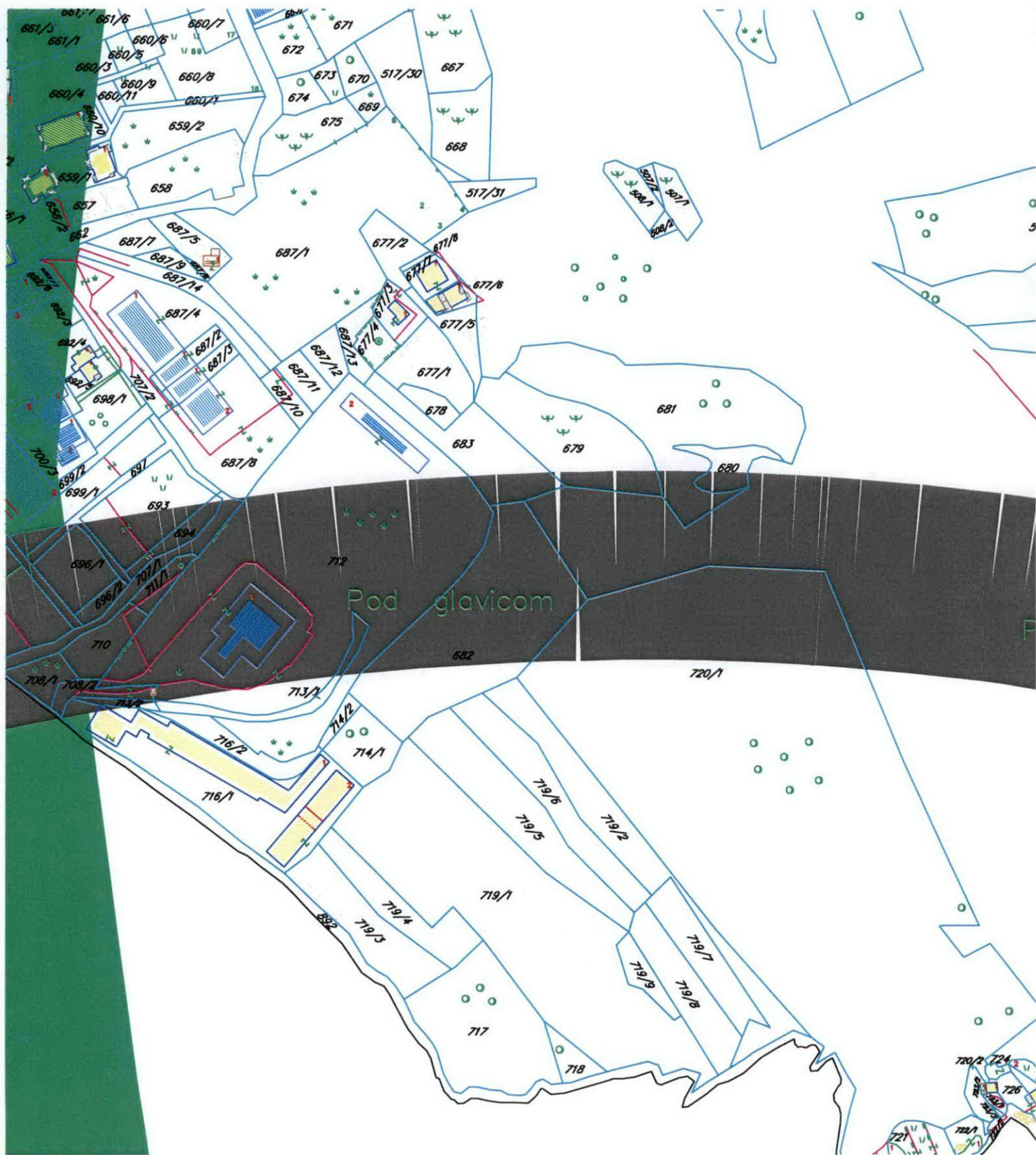
EVIDENTIRANI OBJEKTI I LOKALITETI SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA

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



LEGENDA

GRANICE

- Granica zahvata PPPN OP
- Državna granica
- Granica opština
- Obalna linija

POSEBNI REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

- Granica Morskog dobra
- Linija odmaka od 100m
- Linija odmaka 1000m
- 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
- 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 integrainog transporta
- Trajekt
- Pristan

OPŠTINA BUDVA

Graditeljska baština

- | BR | OPIS |
|-----|--|
| 1. | Stari grad Budva |
| 2. | Manastir Praskovica |
| 3. | Manastir Kotorički |
| 4. | Sveti Stefan |
| 5. | Crkva Sv. Trojice |
| 6. | Manastir Staričevići |
| 7. | Crkva Sv. Ivana Krstitelja |
| 8. | Crkva Sveta Marije in Punta |
| 9. | Manastir Gradšte |
| 10. | Ostaci vile Bušice sa minasloni |
| 11. | Ostaci vile Urbane |
| 12. | Crkva Sv. Klare |
| 13. | Manastir Podostrog |
| 14. | Manastir Đurđevac |
| 15. | Manastir Podstava |
| 16. | Manastir Budve |
| 17. | Crkva Sv. Dimitrija |
| 18. | Most na Velikoj vodi |
| 19. | Ostaci kule i tvrđava "Avrila" i gradskih bedema, arh.lik. |
| 21. | Crkva Sv. Tome |
| 22. | Crkva Sv. Klementa |
| 23. | Crkva Sv. Nikole |
| 24. | Drobni pijesak |
| 25. | Crkva Sv. Petra |
| 26. | Tvrđava Komand |

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
- 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. Sutomska plaža

- 6. Spomenik prirode:
 - 6.1. Bujarica
 - 6.2. Drobni pijesak-plaža
 - 6.3. Lovor-Oleander kod Sopota - Risan,
 - 6.4. Lučica - 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 Žukotrijcom
 - 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. Velji pijesak

Spomenik prirode, predio izuzetnih prirodnih odlika:

- 6.19. Brdo Spas
- Predložena za brisanje /Slovenska plaža/

Postojeći regionalni park Orjen (nije upisan u centralni registar)

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 - Ulcinjnska 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,
- Platamuni,
- Ostrvo Katič,
- Tivatska solila,
- Bujarica,
- Brdo Spas,
- Plaža Pećin,
- Orjen,
- Lovćen,
- Rumija,
- Velika plaža i Solana,
- Šasko jezero, rijeka Bojana, Knete i Ada
- 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

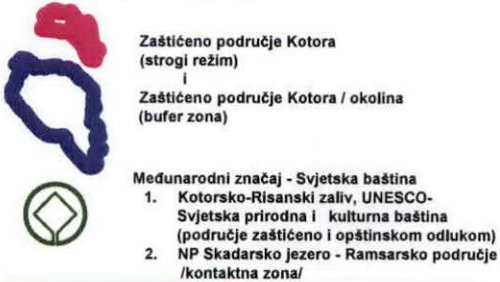
Katastarska podloga preklopljena sa kartom 18 - Režimi korišćenja prostora
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



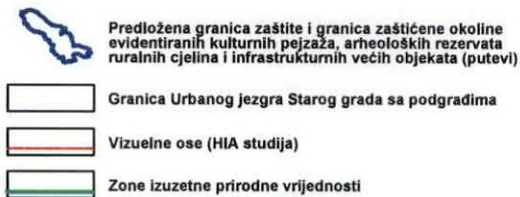
LEGENDA

REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA

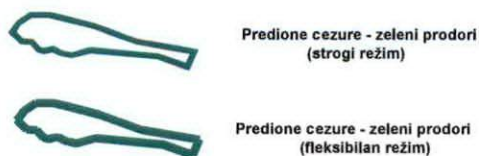
A. Kulturna i prirodna dobra - međunarodni značaj



Kulturna dobra



B. Otvoreni ruralni prostori



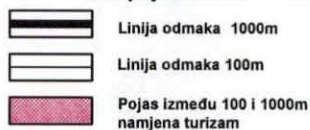
C. Morsko dobro



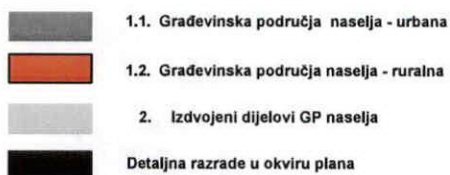
D. Obalni odmak 100m od obalne linije



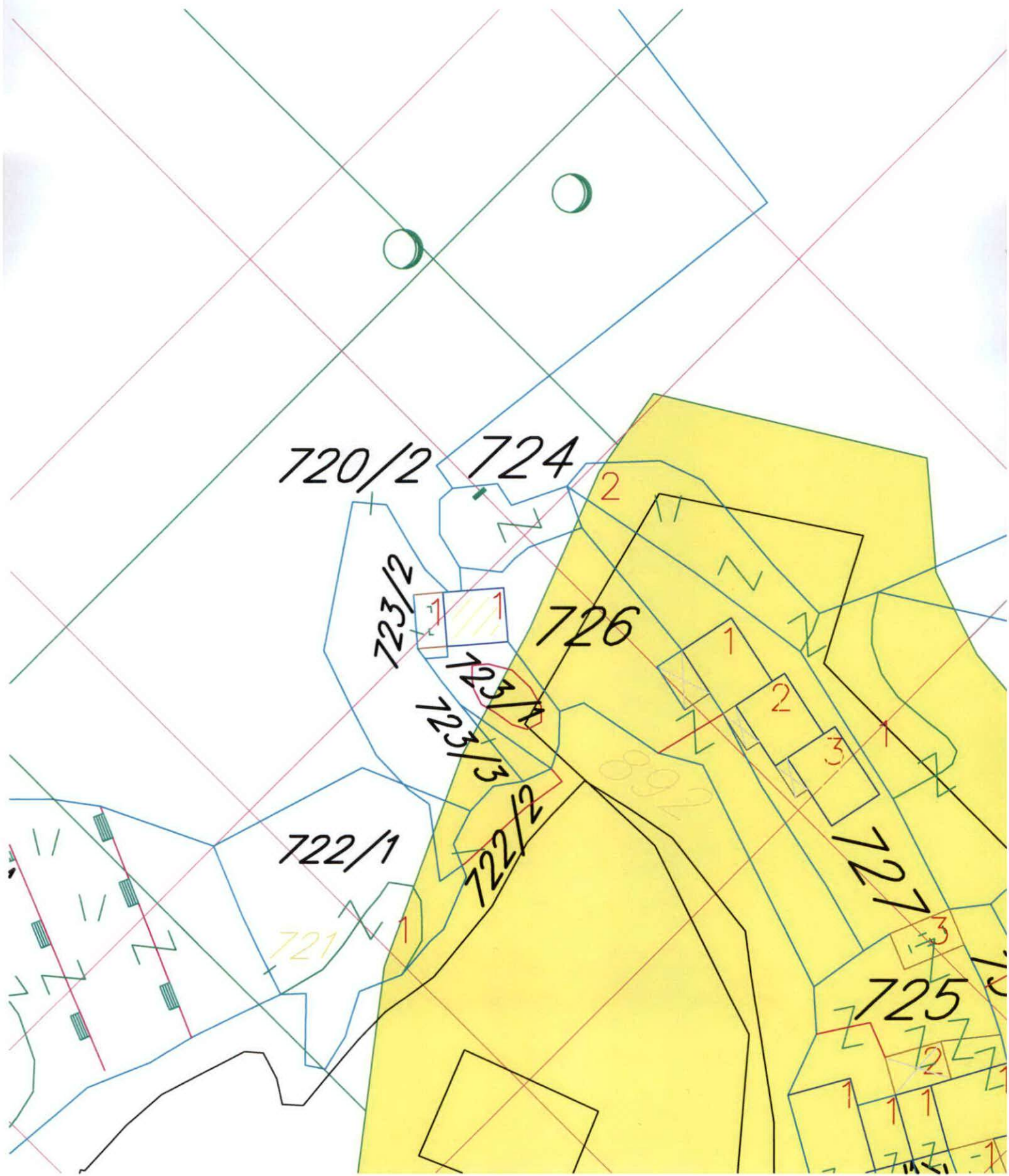
E. Obalni pojas 1000m od obalne linije



Tipovi građevinskih područja



Katastarska podloga preklopljena 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)



PPN za Obalno područje Crne Gore do 2030.

Naziv gr. priloga:

GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Naručilac:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Oznaka sjevera:



Obrađivač:



Razmjera:



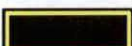





R 1:50000

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 |