



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](mailto:urbanizam.bd@budva.me)

Broj: 06-332/23-170/5  
Budva, 22.06.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu JU MUZEJI I GALERIJE BUDVE, 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 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 CG** („Službeni list CG“ br. 56/18) evidentiranog u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije za  
**rekonstrukciju nepokretnog kulturnog dobra - Tvrđava Kosmač**

## 1. LOKACIJA

Lokaciju čine katastarske parcele br. 2034 i 2035 KO Brajići.

Lokacija se nalazi u građevinskom području ruralnog naselja, u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje CG.

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

Preklapanjem elektronske katastarske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se **predmetne katastarske parcele nalaze u neposrednom okruženju zaštićenog kulturnog dobra: Tvrđava Kosmač.**

## 2. POSTOJEĆE STANJE NA LOKACIJI

U listu nepokretnosti broj 19 za KO Brajići, od 27.02.2023. godine:

- na katastarskoj parceli br. 2034 upisana je zgrada br. 1 – zavod za zaštitu kulture, površine 609m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli br. 2035 upisano je dvorište, površine 1363m<sup>2</sup>.

U rubrici Podaci o teretima i ograničenjima na predmetnim katastarskim parcelama upisan je **spomenik kulture**, po rješenju RZZZSK Cetinje 02-870 od 30.12.1994. god. Kao vlasnik upisan je Republički zavod za zaštitu spomenika kulture.

Postojeći objekat na kat. parceli br. 2034 se rekonstruiše u okviru postojećeg gabarita.

**Napomena:** Prije podnošenja prijave građenja objekta potrebno je da se riješe imovinsko pravni odnosi za zemljište u cijelosti, na kojem se izvode predmetni radovi.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Prema listu nepokretnosti.

### 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 elaboatom 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

Prema smjernicama Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (»Sl. list CG« – opštinski propisi, broj 56/18), za rekonstrukciju objekata, direktna implementacija, odnosno izdavanje UT uslova iz ovog plana moguća je i za rekonstrukciju/obnovu objekata u postojećim gabaritima.

#### **Smjernice iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore za rekonstrukciju/obnovu 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 i potkrovlja za stanovanje moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadzidivanja) i pod uslovom obezbjeđenja 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, sprovesti u skladu sa konzervatorskim smjernicama izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.**

**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.**

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

#### **Nivelacija**

Nivelacija se određuje se na osnovu geodetskog snimka terena, odnosno niveleta postojećeg objekta.

#### **Krov**

U skladu sa konzervatorskim smjernicama izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

### **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  $H > 3\text{m}$ , 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 površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri

i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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**

**U skladu sa konzervatorskim smjernicama izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.**

## **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, Poglavlje 26.3 Opšta pravila za ruralna naselja, strana 242)

## **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 („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

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

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

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

## **11. 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 pribavit dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

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

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

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)

Od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma dostavljeni primjerak PPPNOP 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 ("Službeni list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

#### **Obaveza investitora ugrađuje se u urbanističko-tehničke uslove.**

Poštovati Zakon o zaštiti kulturnih dobara (»Sl.list CG«, br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017) tj. **3. Slučajna otkrića:** Član 87, u kojima se navode obaveze pronalazača, kao i Član 88 – obeveze Uprave i investitora.

- Prilikom izrade Konzervatorskog projekta neophodno je uraditi sva potrebna istraživanja, detaljno analizirati dokumentaciju o starobarskoj Čarišiji (arhivska građa, foto-dokumentacija, projektna i planska dokumentacija, literatura, materijalni tragovi...). takođe, ukoliko se procijeni potrebnim, predvidjeti sprovođenje odgovarajućih arheoloških istraživanja, u svrhu dobijanja dodatnih podataka potrebnih za izradu projektne dokumentacije. Na osnovu dobijenih relevantnih podataka pristupiti izradi projektne dokumentacije;
- Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru (»Sl.list CG«, br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara donijelo Ministarstvo kulture;
- 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 CG«, 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 CG«, 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;

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata;

#### **Konzervatorske smjernice i preporuke iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore – fortifikacioni objekti**

1. Podržavati koncept revitalizacije fortifikacija primjenom konzervatorskih mjera restauracije i rekonstrukcije na osnovu relevantne dokumentacije, a u enterijerima, zavisno od namjene, funkcionalnu adaptaciju.

2. Planskom politikom koju prati stimulatívna zakonska regulativa može se dovesti do visokog stepena turističke valorizacije, posebno funkcionalnom adaptacijom unutrašnjosti objekata za kombinovane namjene različitih sadržaja, planskim unošenjem novih kulturoloških i sportskih sadržaja, aktiviranjem formi turizma kroz wellness u prirodi, planinarenje, pješačke staze, formalna i neformalna etnološka i ekološka istraživanja i sl., obogatiće se život lokalnog stanovništva i povećati angažovanje novih radnih mjesta i diversifikovati turistička ponuda.
3. Pojedine fortifikacije obnavljati i funkcionalno adaptirati prenamjenom za smještaj muzeja lokalne zajednice, ateljea za konzervaciju pokretne kulturne baštine, radionica za njegovanje starih zanata, prostore za održavanje raznih skupova, kongresa, izložbi i slično.
4. Pojedine fortifikacije prenamijeniti u jedinstvene autentične hotelsko-ugostiteljske objekte povezane žičarom sa obalom.
5. Neposredno okruženje objekata, uz minimalne intervencije, uređivati i koristiti kao vidikovce, izletišne destinacije za turiste i čvorne tačke niza turističkih, pješačkih i biciklističkih staza, paraglajdinga.
6. Revitalizacijom fortifikacija postiže se i revitalizacija najbližih ruralnih cjelina, koje mogu biti pretvorene u atraktivna etno sela.
7. Putem koncesija referentnom menadžmentu davati u zakup, uz precizno definisanje prava i obaveza svih zainteresovanih subjekata, u skladu sa zakonom.

**TEHNIČKU DOKUMENTACIJU IZRADITI U SKLADU SA KONZERVATORSKIM USLOVIMA IZDATIM OD STRANE UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA, BR. UP/I -05-248/2023-3 OD 26.04.2023. GODINE, A KOJI SU DATI U PRILOGU.**

### **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.

### **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 izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("Službeni 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“, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list CG“, br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list CG“ br. 59/15), koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;

- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, („Sl. list CG“, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

Takođe, koristiti sledeće web sajtove:

- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>
- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>
- adresa 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

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

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

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

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

## **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” br. 27/07, “Službeni list CG” br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 I 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni I drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod I kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće I sanitarne potrebe.



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

U okviru lokacije ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte u 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**

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

## **18. 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 („Službeni list Crne Gore“ br. 43/13 i 44/15).

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

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

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

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

U cilju stimulanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> 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

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, sve u skladu sa smjernicama i pravilima ovog Plana. (izvod iz PPPNOP, poglavlje 26.2, strana 240)

Ovim planom se omogućava rekonstrukcija/obnova svih postojećih objekata, tradicionalne i savremene gradnje, izgrađenih u skladu sa zakonom, u postojećim gabaritima. (tekstualni dio PPPNOP poglavlje 26.7, strana 247)

Stavom 3 člana 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Službeni list CG«, broj 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19) propisano je da do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, za rekonstrukciju objekata u postojećim gabaritima koji ima status kulturnog dobra i nalazi se na području za koje ne postoji važeći planski dokument sa detaljnom razradom, kao ni smjernice za rekonstrukciju objekata u planu šire teritorijalne cjeline, nadležni organ urbanističko - tehničke uslove može izdati na osnovu konzervatorskih uslova.

Na osnovu člana 109a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) 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 predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu

[www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD) i [www.budva.me](http://www.budva.me)

Direktna implementacija, odnosno izdavanje UTU iz ovog Plana moguća je za: „rekonstrukciju/ obnovu objekata u postojećim gabaritima“. (tekstualni dio PPPNOP, Poglavlje 36. strana 298)

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

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

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstava 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 Obaveštenjem 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 („Službeni list 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 / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasani sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta

### 23. PRILOZI

Kopije grafičkih priloga PPPNOP-a,

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,

Konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, br. UP/I -05-248/2023-3 od 26.04.2023. godine

Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

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



Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva, Urbanističko-građevinskoj inspekciji i a/a

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-291/23

Datum: 01.03.2023.



Katastarska opština: BRAJIĆI

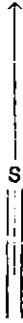
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 7,10

Parcele: 2033, 2034, 2035

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

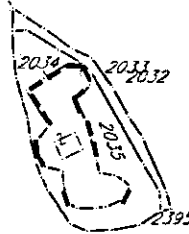


4  
684  
750  
6  
574  
500

4  
684  
750  
6  
574  
500

4  
684  
500  
6  
574  
500

4  
684  
500  
6  
574  
500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Muric



Ovjerava  
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-3253/2023

Datum: 27.02.2023.

KO: BRAJIĆI

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, za potrebe 06-332/23-170/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 19 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
2034		1	6 34/71		KOSMAČ	Zavod za zaštitu kulture		609	0.00
2035			6 34/71		KOSMAČ	Dvorište		1363	0.00
								1972	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002004976	REPUBLIČKI ZAVOD ZA ZAŠT. SP.KULTURE BUDVA-BAJOVA 2,CETINJE Cetinje	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2034		1	Zavod za zaštitu kulture	919	609	Korišćenje 1/1 REPUBLIČKI ZAVOD ZA ZAŠT. 0000002004976 SP.KULTURE BUDVA-BAJOVA 2,CETINJE CETINJE

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2034		1		1	Zavod za zaštitu kulture	06/03/2002	Spomenik kulture RJEŠENJE RZZZSK CETINJE 02-870 OD 30.12.1994.G.
2035				2	Dvorište	06/03/2002	Spomenik kulture RJEŠENJE RZZZSK CETINJE 02-870 OD 30.12.1994.G.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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 iznosu od 3 eura.



Ovlašćeno lice:

SONJA TOMAŠEVIĆ

**SPISAK PODNIJETIH ZAHITJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
2034/0	1	104-2-919-5722/1-2022	24.08.2022 14:08	UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU	ZA UREĐENJE LISTA 19 KO BRAICI NA KP 2034



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-3252/2023

Datum: 27.02.2023.

KO: BRAJČIĆI

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 06-332-23-170/2 izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 24 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
2033			6 34/71		POLJE	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		344	0.00
								344	0.00

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

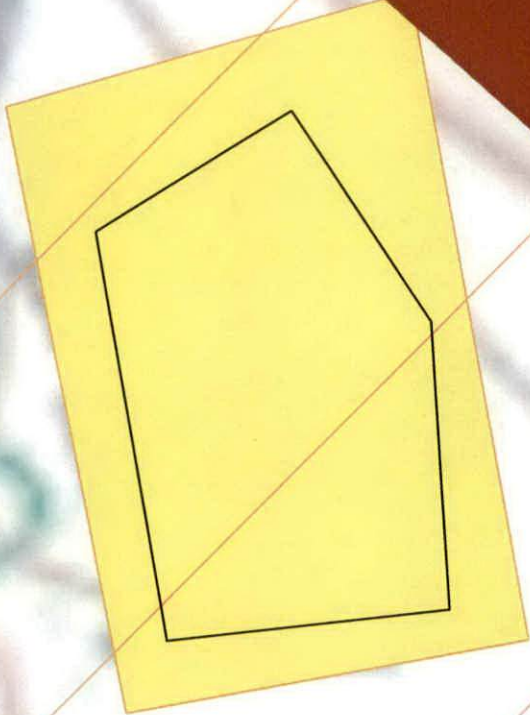
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6036000005950	CRNA GORA	Svojina	1/1
0000002903000	OPŠTINA BUDVA BUDVA Budva	Raspolaganje	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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

Ovlašćeno lice: \_\_\_\_\_  
  
SONJA TOMAŠEVIĆ  



**IZVOD IZ PPPNOP CG**  
(Službeni list CG br. 256/18)

**14 Plan namjena površina**  
R 1:1000



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

Budva, 22.06.2023. god.

### LEGENDA

	Državna granica
	Granica opština
	Granica zahteva PPN OP
	Unutrašnje morske vode
	Obalna linija
	Granica Morskog dobra
	Sektor
	Merza naselja
	Centar posrednog značaja
	Centar regionalnog značaja
	Značajni lokalni centar
	Rijeka, giba, ružan, Perast, Radunovići, Prvičak, Suškonje, Vražari
	Lokalni centar
	Crkvice, Radunovići, Otrva i Vadamir / Dobronja, Kukurjeka, Dragaji
	Pripremno seosko naselje
	Podostrog, Zupci, Zogin, ... /
	Linija odmak 100m
	Linija odmak 1000m
	Pojas između 100 i 1000m
	namjerna turizam

### NAMJENA POVRŠINA

	Postojeca izgrađenost
	1. Površine naselja
	Detaljna razrada u okviru plana
	Posebna površina za turizam
	Ortovo Sveti Marko, Kasavovo Sveti Marko i Ortovo Manula /
	Bivše vojne lokacije predviđene za potencijalnu turističku valorizaciju
	Lokacije za ruralni razvoj
	Indikator za turističke zone od D1 - D5
	D1 Zone unutar područja od posebnog
	D2 prirodnog i kulturnog značaja - UNESCO D1
	D3 Zone bez posebne zaštite i
	D4 izgrađeni turistički predjeli
	D5 Zone u ruralnim područjima
	Ostale turističke zone - D5

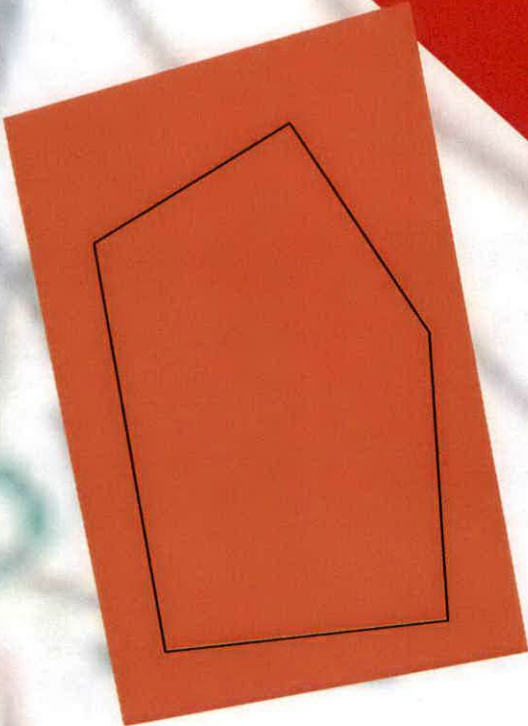
	14 "Pula" - 10 kmetova (Pula)
	15 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	16 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	17 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	18 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	19 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	20 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	21 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	22 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	23 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	24 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	25 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	26 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	27 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	28 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	29 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	30 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	31 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	32 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	33 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	34 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	35 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	36 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	37 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	38 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	39 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	40 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	41 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	42 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	43 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	44 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	45 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	46 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	47 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	48 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	49 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)
	50 "Korčula" - 10 kmetova (Pula)

### LEGENDA

	4. Površine za sport i rekreaciju
	Lokacije za golf terene (na osnovu strategije razvoja golfa
	Crne Gore)
	Površine za golf terene (prema planskoj dokumentaciji)
	Površine za sport i rekreaciju
	Regionalni zdravstveni centar
	Internationalni ronilački centar
	Površine za sport i rekreaciju
	5. Površine za industriju i proizvodnju
	Površine za industriju i proizvodnju
	6. Poljoprivredne površine
	Intenzivne poljoprivredne površine
	Posebna područja poljoprivrede
	Ostale poljoprivredne površine
	Lokacija za markituru
	7. Šumske površine
	Šumske površine
	Park šume
	8. Vodne površine
	Površina unutrašnjeg mora
	Površina teritorijalnog mora
	Površina epikontinentalnog pojasa
	Soлина i solane
	Zastajna voda ulaza za
	Rijeka koje se ulivaju u more
	Rijeka
	9. Ostale prirodne površine
	Ostale prirodne površine
	Stijevne obale
	Plaže
	10. Površine posebne namjene i specijalni režimi korišćenja
	Površine za obradu, sanaciju i skладиštenje otpada
	Koncesiona područja
	Ležišta mineralnih sirovina i površine eksploatacionih polja
	Granica narionosnog istražnog polja
	Duboke istražne bušotine
	Oštećeni prirodni ili kulturni pejzaž - preoblikovanje PO
	Površine za potrebe odbrane
	Kulturna dobra
	Zaštićeno područje Kotora (strogi režim i bufer zona)
	Predložena granica zaštite i granica zaštićene okoline
	evidentiranih kulturnih pejzaža, arheoloških rezervata i nurašnih cjelina i infrastrukturnih vešt objekata (putevi)
	Granica Urbanog jezgra Starog grada sa područjima
	Vizuelne ose (HVA studija)
	Vizuelne ose (HVA studija)
	Granica Urbanog jezgra Starog grada sa područjima
	Vizuelne ose (HVA studija)
	Granica Urbanog jezgra Starog grada sa područjima
	Vizuelne ose (HVA studija)

### LEGENDA

	11. Površine tehničke infrastrukture
	Elementi transportnog sistema
	Autoput
	Autoput - alternativna trasa
	"Brza saobraćajnica"
	Denivelisana rasakrnica
	Magistralni put
	Regionalni put
	Lokalnoputni put
	Ostali putevi/staze
	Eurovelo 8
	Zeljeznička pruga
	Aerodrom
	Letjeliste
	Drop zona
	Stalni granični prelaz
	Medunarodna luka
	Lokalna luka
	Marina
	Sidršte
	Kruzni terminal
	Terminal integriranih transporta
	Trajekt
	Frizian
	Stalni granični pomorski prelaz
	Stalni granični pomorski prelaz
	Sezonski granični pomorski prelaz
	Stalni granični vazdušni prelaz
	Kanal Bojana - Port Milena
	Plovidni put kroz Boku Kotorsku
	Istočno Jadransko plovidni put
	Trasa planiranog dalekovoda 400kV
	Lokacija predviđena za konvertorsko postrojenje (Otklonjena razreda 2019g)
	Tačka izlaska kabla iz mora
	Solarne farme (strategija)
	Vjetroelektrane
	Potencijalne lokacije za vjetroelektrane



**IZVOD IZ PPPNOP CG**  
(Službeni list CG br. 256/18)

**14a Građevinska područja**  
R 1:1000




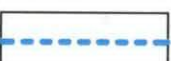
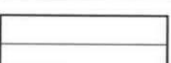
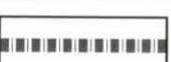

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 22.06.2023. god.

# 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



**IZVOD IZ PPPNOP CG**  
(Službeni list CG br. 256/18)

**16 Plan zaštite kulturne baštine**  
R 1:1000

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



Budva, 22.06.2023. god.

## 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

## 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

## 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

# OPŠTINA BUDVA

## KULTURNA DOBRA

-  1 Crkva Sv. Dimitrija, Brajići
-  2 Spomen - ploča kod Sela Lapčići, posvećena 13 julskom 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 julskom 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 devetorici 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 šestorici 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, Drenovice (Kneževo selo)
-  6 Tumul Rebro, Petrovac
-  7 Tumul Granice, Brajići
-  8 Austrougarsko utvrđenje i tumul, Paštrovska gora
-  9 Tumul Krstac
-  10 Tumul na prevoju Krstac
  
-  1 Arheološki rezervat Gorica



**IZVOD IZ PPPNOP CG**  
(Službeni list CG br. 256/18)

**19 Plan saobraćajne infrastrukture**  
R 1:1000

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



Budva, 22.06.2023. god.







## 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

**IZVOD IZ PPPNOP CG**

(Službeni list CG br. 256/18)

**20 Plan hidrotehničke infrastrukture**

R 1:1000

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



Budva, 22.06.2023. god.

## Granice

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

## Mreža naselja

	<b>Centar posebnog značaja</b> /Cetinje/
	<b>Centar regionalnog značaja</b> /Herceg Novi-Kotor-Tivat, Budva i Bar-Ulcinj/
	<b>Značajni lokalni centar</b> /Bijela, Igalo, Risan, Perast, Radanovići, Petrovac, Sutomore i Virpazar/
	<b>Lokalni centar</b> /Sutorina, Kruševica, Dragalj, Crkvice, Radovići, Ostros i Vladimir/
	<b>Primarno seosko naselje</b> /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		

**IZVOD IZ PPPNOP CG**  
(Službeni list CG br. 256/18)









**21 Plan elektroenergetske infrastrukture**  
R 1:1000

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














Budva, 22.06.2023. god.


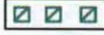

## LEGENDA

	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

**IZVOD IZ PPPNOP CG**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 56/18)

**22 Plan elektronske komunikacione infrastrukture**

R 1:2000

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



Budva, 22.06.2023. god.

## LEGENDA



**Granica Crne Gore**



**Granica PPPN OP**



**Granica opštine**



**Trasa optičkog kabla  
Crnogorskog Telekom**



**Trasa optičkog kabla  
u vlasništvu JP Željeznice**



**Postojeća bazna stanica  
mobilne telefonije**



**Planirana bazna stanica  
operatera mobilne telefonije**



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

OPŠTINA BUDVA

Primljeno:	28-04-2023		Adresa: Njegoševa 85b, 81250 Cetinje, Crna Gora	
Dok. broj	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-332/23-	170/4			

tel.: 382 41 232 153  
e-mail: uzkd@t-com.me

Broj: UP/I-05-248/2023-3

Cetinje, 26. 04. 2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva, broj 06-332/23-170/3 od 02.03.2023. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-05-248/2023-1 od 06.03.2023. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije (izdavanje urbanističko – tehničkih uslova), za rekonstrukciju objekta na katastarskoj parceli broj 2034 KO Brajići, opština Budva, na osnovu čl.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), Pravilnika o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), a u vezi sa članom 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), izdaje

## R J E Š E N j E

**o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za sanaciju nepokretnog kulturnog dobra Tvrđava Kosmač, na kat. parceli broj 2034 KO Brajići, opština Budva**

### I

- Sprovesti sva potrebna istraživanja i detaljno analizirati dokumentaciju o kulturnom dobru Tvrđava Kosmač (arhivska građa, foto-dokumentacija, projektna dokumentacija, literatura...). Na osnovu dobijenih relevantnih podataka pristupiti sanacionim mjerama u cilju očuvanja i unaprijeđenja kulturnog dobra;
- Konzervatorske mjere planirati na način kojim se poštuje autentičnost i integritet ovog kulturnog dobra. Sve intervencije podrediti istorijskim, arhitektonskim, ambijentalnim i memorijalnim vrijednostima kulturnog dobra uz obavezno poštovanje duha mjesta – *genius loci*;
- Snimiti sva oštećenja Tvrđave, evidentirati ih i prikazati grafičkim priložima uz fotodokumentaciju. Planirane intervencije je neophodno detaljno obrazložiti u tekstualnom dijelu projekta i grafički ih predstaviti;
- Prilikom sprovođenja konzervatorskih mjera na kulturnom dobru koristiti se tradicionalnim tehnikama, zanatima i materijalima. Moguća je upotreba savremenih materijala čija je efikasnost potvrđena naučnim podacima ili praktičnim iskustvima, koji ne devalviraju kulturne vrijednosti već utiču na unaprjeđenje stanja i trajanje objekata;
- Sve instalacije (elektro, vodovodne, kanalizacione...) planirati u skladu sa važećim tehničkim standardima i pravilima struke, poštujući autentičnost i integritet kulturnog dobra;
- Konzervatorskim projektom predvidjeti sljedeće konzervatorske mjere:
  - **Konsolidacija**
    - Konsolidovati cijelu konstrukciju tvrđave, svih njenih konstruktivnih elemenata, kao i prilaznih puteva građenih u suhomedji. Za sanaciju starih puteva koristiti tehnike i materijale u svemu po uzoru na zatečene;
    - Strukturu tvrđave ojačati, bez promjene njenog vizuelnog izgleda koristeći se primjenom sidrenih zatega i drugih metoda u cilju njene konsolidacije;



- Sanirati pukotine zidova metodom injektiranja, kako bi se stvorila čvrsta veza između lica zida i ispune;
- **Anastiloza**
  - Projektom jasno prikazati identifikovanje, sortiranje i numerisanje izvornog građivnog materijala, kao i tačna mjesta na koja će komponente biti ponovo vraćene;
  - Sve raščlanjene djelove tvrđave ponovo složiti koristeći se izvornim građivnim materijalom a sve u skladu sa validnim podacima o izgledu kulturnog dobra;
  - Za zone na kojima nedostaje dovoljno izvornog građiva i fragmenata, predvidjeti ugradnju novih koji moraju biti prepoznatljiviji kao nadomjestci izvornih, sada nedostajućih dijelova;
- **Restauracija**
  - Vratiti sve nedostajuće djelove tvrđave (krovna i međuspratna konstrukcija, krovni pokrivač, okoprozornici i okovratnici, fasadna stolarija, partije zidova i svodova, fortifikacionih pratećih objekata, kapija, itd) u skladu sa njenim izvornim oblikom i svojstvima, a na osnovu autentične dokumentacije ili validnih podataka, primjenom originalnih, odnosno odgovarajućih materijala;
- **Konzervacija**
  - Zidove tvrđave i spomen ploče u neposrednoj blizini, konzervatorski tretirati pH neutralnim sredstvima, čišćenjem metodom pod pritiskom;
  - Laboratorijskim ispitivanjem utvrditi sastav postojećeg maltera, na osnovu kojeg je potrebno dati recepturu za novu maltersku smjesu, uz mogućnost korišćenja savremenih materijala. Novi malter mora biti bojom, strukturom, načinom nanošenja i tehnikom obrade usklađen sa postojećim malterom;
  - Predvidjeti tretman čišćenja okolnog terena od vegetacije, kao i podzida od raznih naslaga nečistoća.

## 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

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva, broj 06-332/23-170/3 od 02.03.2023. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-05-248/2023-1 od 06.03.2023. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije (izdavanje urbanističko – tehničkih uslova), za rekonstrukciju objekta na katastarskoj parceli broj 2034 KO Brajići, opština Budva, nakon terenskog obilaska i uvida dokumentaciju, konstatujemo sljedeće:

Uvidom u dokumentaciju ovog organa konstatovano je da se predmetni objekat odnosi na nepokretno kulturno dobro *Tvrđava Kosmač (Rješenje o uvođenju u Registar broj 08-1027/5 od 22.08.1964. godine)*, te kao takav podliježe odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Tvrđava Kosmač se nalazi na stjenovitom uzvišenju od 815 metara nadmorske visine, na razmeđu primorskog i kontinentalnog pojasa Crne Gore. Pruža se u pravcu jugoistok-sjeverozapad. Do Tvrđave se dolazi makadamskim putem koji se odvaja sa glavnog, magistralnog puta, Budva-Cetinje. Tvrđava je monumentalna građevina, izdužene-nepravilne osnove, masivnih zidova, debljine 1.10 m - 1.60 m, dužine 48m i širine 10m. Formirana od dva osnovna krila, simetrično prelomljena posredini, sa dvije obrazovane kule na uglovima, prečnika po 10m i jednom kulom na sredini južne fasade, prečnika 14m. Prvobitno je sagrađena sa djelimičnim podrumom, prizemljem i spratom. Na zidovima Tvrđave nalaze se pravilno poređani pravougaoni otvori, različitih dimenzija koji su služili kao osmatračnice, puškarnice i mjesta za topove. Otvori većih dimenzija su sa blago izvedenim lučnim završecima. Krov je činila masivna konstrukcija prekrivena većim zemljanim slojem i betonskim postoljima za topove, dok su svodovi izvedeni od sige. Na njih se oslanjaju plitko zasvedene međuspratne tavanice. Kao gradivni materijal korišćena je siga. Utvrđenje Kosmač, u graditeljskom smislu, predstavlja jedno od tri najznačajnija fortifikaciona objekta, iz doba Austrougarske.

Terenskim uvidom, dana 13.04.2023. godine, konstatovano je da je prilazni put do kulturnog dobra u veoma lošem stanju, zarastao zbog neodržavanja i nebrige. Masivni kameni podzidi prilaznog makadamskog puta su nestabilni i na više pozicija se aktivno urušavaju. U neposrednom okruženju Tvrđave, evidentne su veće količine rasutih kamenih blokova, koji se u kontinuitetu obrušavaju sa objekta. Iz temelja i zidova Tvrđave konstatovano je rastinje, koje razgrađuje i degradira unutrašnju strukturu zidova. Plato ispred južnog dijela Tvrđave obrastao je takođe rastinjem. Na sredini je vidan ostatak grla bistijerne od kojeg je ostala samo osnova i jedan kameni blok zida, nagnut prema otvoru bunara. Kamena podzida platoa, na južnoj strani, visoka oko 4m, je obrušena cijelom spoljašnjom stranom lica i prijeti joj potpuno urušavanje.

Svi pomoćni objekti na južnom platou su u ruševnom stanju, bez krova, sa djelimično očuvanim ostacima zidova do cca 2m visine, pored kojih su evidentne gomile kamenih blokova, zaraslih u korov. Primjetni su i grafiti po zidovima.

Sa južne strane Tvrđave, evidentni su ostaci kamenih zidova prislonjenog objekta, koji su nestabilni, zarasli u rastinje i obrušavaju se. Zidovi Tvrđave su očuvani do početka trećeg nivoa ispod i u zoni otvora, odakle su zidovi urušeni i bez gornje zone i krovnog vijenca koji nije sačuvan. Otvori na fasadama su u većem dijelu objekta očuvani. Evidentna su oštećenja otvora na trećem nivou gdje su obrušeni, kao i na kulama gdje su u većem broju urušeni ili skloni urušavanju. Krovna konstrukcija i pokrivač nijesu sačuvani. Na spoljašnjem licu fasadnih zidova evidentno je konstantno obrušavanje fino tesanih kamenih blokova, kao i njihovo odnošenje. Unutrašnjost Tvrđave je u ruševnom stanju gdje su prisutne gomile urušenog kamenog i zemljanog materijala.

Pregradni zidovi su urušeni i konstruktivno nestabilni, urušavanje je aktivno. U izvornom obliku i dimenzijama, djelimično je očuvan jugoistočni dio svoda prve etaže u dužini od cca 15 m i djelovi međuspratne zone u kulama dok su ostali djelovi zasvedenih konstrukcija prve etaže urušeni i obrušavaju se. Međuspratne konstrukcije drugog nivoa i u kulama u najvećem dijelu su urušene, osim gdje su se zadržale u manjoj površini. Sve unutrašnje površine zidova i elemenata svoda, pod uticajem povećane vlage obrasle su u lišajeve, buđ i vegetaciju. Krovni svod iznad prve etaže je u potpunosti urušen u njegovom centralnom dijelu, cca 50 m, a u ostatku je djelimično sačuvan ali konstruktivno nestabilan i podložan ubrzanom propadanju

pod negativnim uticajem atmosferalija. U prizemnom dijelu poda, evidentna je veća količina obrušenih kamenih blokova i zemljanih naslaga, a obrušavanje je aktivno, što čini unutrašnjost Tvrdave skoro nedostupnom i opasnom za posjetioce.

Imajući u vidu navedeno, prilikom izrade konzervatorskog projekta neophodno je ispoštovati navedene konzervatorske uslove, kao i zakonske propise.

Članom 102 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) je definisano da za izradu konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru za koje je neophodna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata, Uprava, na zahtjev organa nadležnog za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, izdaje 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, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisano je, da ako 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.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradili:

Milan Jovičević, dipl. arhitekta-konzervator  
Miloš Jovanović, dipl. arhitekta-konzervator  
Miloš Dragutinović, dipl. pravnik

Odobрила:

Dr Petra Zdravković, v.d. pomoćnice direktora



**Dostaviti:**

- Opština Budva - Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj;  
- u spise predmeta.