

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE  
ELABORATA O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

**INVESTITOR: „DUKLEY HOTEL” d.o.o. - Budva**

**OBJEKAT: INVESTICIONO KUPALIŠTE 11C**

**LOKACIJA: BUDVA, RT ZAVALA**

**Budva, decembar 2023. god.**

---

## **1. OPŠTE INFORMACIJE**

### **Podaci o nosiocu projekta:**

**Investitor: „DUKLEY HOTEL” d.o.o. - Budva**

**Odgovorno lice: Anđa Pantović, Izvršni direktor**

**PIB: 03050831**

**Kontakt osoba: Nina Papović**

**Adresa: Zgrada Harmonija, Poluostrvo Zavala, 85310 Budva**

**Broj telefona: +382 69 760 069**

**e-mail: nina.gujic@prelevic.com**

**Pun naziv projekta: INVESTICIONO KUPALIŠTE 11C**

**Lokacija: BUDVA, RT ZAVALA**

## 2. OPIS LOKACIJE

Lokacija 11C u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta, Opština Budva, nalazi se na katastarskoj parceli br. 3063 KO Budva, Sektor 43 PPPNOP zapadne obale rta Zavala. Takođe, predmetna lokacija 11C predstavlja prirodan nastavak poteza koji čine kupališta 11 A i 11B.

U zaleđu obale se nalaz kompleks Dukley Gardens i slobodna površina zaravnjenog dijela poluostrva Zavala, koji zajedno sa okruženjem čini vizuelni reper i ambijentalnu cjelinu, ovog dijela budvanskog zaliv.

Lokacija 11C definisana je u dužini od 57 m.

Površina postojeće plaže iznosi 268,07 m<sup>2</sup>, a površina novoformirane plaže iznosi 568,13 m<sup>2</sup>.

Ukupna površina plaže 11C iznosi 836,20 m<sup>2</sup>.

Položaj lokacije 11C u Budvi prikazan je na slici 1, dok je na slici 2 prikazana lokacija obalnog pojasa sa užom okolinom.



Slika 1. Položaj lokacije 11C u Budvi (označen strelicom)



Slika 2. Lokacija 11C (označena strelicom) sa užom okolinom

Postojeće stanje obalnog pojasa sa katastarskim parcelama lokacije 11 - Guvance i Rt Zavala prikazano je na slici 3.



Slika 3. Postojeće stanje obalnog pojasa sa katastarskim parcelama lokacije 11 - Guvance i Rt Zavala

Na širem predmetnom prostoru se naizmjenično smjenjuju dijelovi neuređene obale i uređena hotelska kupališta sa važećim i višegodišnjim ugovorima o zakupu (slika 4).

Neuređeni dijelovi su pretežno potezi stjenovite obale, koja je izrazito nedostupna, nebezbedna, te onemogućava formiranje cjelovitog plažnog pojasa u svrhu kvalitetne i bezbedne turističke ponude, sa posebnim naglaskom na izdvojenu, nebezbednu i pre svega nevalorizovanu uvalu lokacije 11C na južnoj strani rta.



Slika 4. Postojeće stanje obalnog pojasa sa pozicijama uređenih odnosno neuređenih dijelova obale

Nasuprot tome, uredeni djelovi obale predstavljaju vrhunski segment turističke ponude budvanske rivijere, kako u pogledu usluge, tako i u smislu opremljenosti, uredenosti, materijalizacije i uklopljenosti obale u mediteranski ambijent rta Zavala. I pored prethodno navedenog, postojeće stanje ukupne teritorije, a posebno lokacije 11C, je nedovoljno razvijeno i valorizovano u odnosu na potencijal koji posjeduje, a što se ogleda pre svega kroz sledeće nedostatke:

- Nepostojanje izdvojenih kupališta koja upotpunjuju ukupnu turističku ponudu u smislu prostora dostupnog za segment turističkog tržišta koji zahtjeva izdvojen, miran, i izvorni mediteranski ambijent.
- Izvan zona uredenih kupališta, obala je izrazito nebezbedna i neuredena, dovodeći u opasnost kako prolaznike i turiste, tako i kupaće (kopneni deo i deo akvatorija).
- Djelovi obale koji su neuređeni uzrokuju nepovezanost cijelog poteza, gdje nije moguće ostvariti funkcionalnu cijelinu, a što onemogućava komunikaciju korisnika, te nesmetano i efikasno odvijanje turističke djelatnosti.
- Nemogućnost korišćenja akvatorija posebno utiče na manji kapacitet za kupaće, odvijanje vodenih sportova, i slične aktivnosti, čiji kvalitet najviše doprinosi percepciji nivoa usluge kod turista i ostalih korisnika.
- Nepostojanje infrastrukture na neuređenim djelovima obale, što onemogućava kontinuitet komfora, nivoa usluge i bezbednosti korisnika i turista.
- Nepovoljno dejstvo mora u smislu kontinuirane erozije plažnog materijala (pijeska i šljunka), te naročito razorno dejstvo talasa, što se ogleda kroz oštećenje formiranih struktura i turističkih kapaciteta na plažama.

Postojeći izgled lokacije 11C u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta Opštine Budva dat je na slici 5.



Slika 5. Postojeći izgled lokacije 11C u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta Opštine Budva (označen strelicom)

U morfološkom pogledu područje lokacije 11C pripada samom priobalnom dijelu. Radi se o neuređenoj prirodnoj uvali, u čijem pejzažu se uočava kontrast mora i rta Zavale na kome se nalazi kompleks Dukley Gardens.

Geološku građu lokacije i njenog uže okruženja čine kalkareniti, mikriti, dolitični krečnjaci, rožnaci, breče i dolomiti.

Prema karti seizmike regionalizacije teritorije Crne Gore (B. Glavatović i dr. Titograd, 1982.) posmatrano područje, kao i cijelo Crnogorsko primorje pripada zoni sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta 9<sup>o</sup> MCS skale.

Sa pedološkog aspekta na području Zavale prisutno je smeđe erodirano zemljište na tvrdim karbonatima plitko.

Klima posmatranog područja ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima. Srednje mjesečne temperature vazduha se kreću od 7,7 °C u januaru do 24,1 °C

---

u julu. Srednje godišnje temperature vazduha iznose 15,8 °C

Godišnja količina padavina je relativno visoka i iznosi 1.578 mm. Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime.

Najčešće duva južni vjetar (jugo) i sjeverni (bura) u zimskim mjesecima, dok je ljeti najčešći vjetar maestral koji donosi lijepo vrijeme.

Lokacija 11C i ostalog obalnog pojasa se nalazi na području Budvanske plaže koja je rješenjem o zaštiti objekata prirode iz 1968. godine stavljena pod zaštitu kao rezervat prirodnog predjela.

Institut za biologiju mora iz Kotora uradio je nultito stanje životne sredine na lokalitetu "Rt Zavala", 2022. godine.

Analiza je između ostalog pokazala da na osnovu dobijenih vrijednosti i izračunate srednje vrijednosti ispitivanih fizičko-hemijskih parametara, prema Pravilniku o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda, članu 12 i Tabele 3 iz Priloga 8 (Sl. List 25/19), kojom su definisane granične vrijednosti kategorija ekološkog statusa za opšte fizičko-hemijske parametre za priobalne vode, dobijene srednje vrijednosti za sve parametre na tri ispitivane lokacije tokom uzorkovanja koji je sproveden u aprilu odgovaraju vrlo dobrom ekološkom statusu u odnosu na donje granice kategorije. Takođe, na osnovu dobijenih vrijednosti koncentracije kiseonika a u zavisnosti od temperature i saliniteta izračunate vrijednosti zasićenja kiseonika odgovaraju vrlo dobrom ekološkom statusu u odnosu na Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda (član 12 i Tabela 3 iz Priloga 8).

U užem okruženju obalnog pojasa nema nepokretnih prirodnih i kulturnih dobra.

Zalede većeg dijela obalnog pojasa pripada izgrađenom području na kome se nalazi kompleks Dukley Gardens u kome se u toku turističke sezone, broj posjetilaca u mnogome povećava, dok zalede same lokacije 11C pripada neizgrađenom području.

Pristup blizu lokaciji 11C je omogućen iz kompleksa Dukley Gardens, dok je sa mora omogućen pristu na samu lokaciju.

---

### 3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, Investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 06-061-1013/3 od 05. 04. 2019. god. za izradu tehničke dokumentacije za promjenu stanja u prostoru - uređenja kupališta, izgradnju obalnog šetališta, objekata pomorskog saobraćaja i inženjerskih objekata za zaštitu plaže, za sektor 43, na katastarskim parcelama 2920, 3062 i 3063 KO Budva u Budvi.

Urbanističko-tehnički uslovi su dati u prilogu I.

Od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, Investitoru je izdata i dopuna Urbanističko tehnički uslovi br. 06-061-1013/7/2019 od 17. 03. 2020. god. za izradu tehničke dokumentacije za promjenu stanja u prostoru - uređenja kupališta, izgradnju obalnog šetališta, objekata pomorskog saobraćaja i inženjerskih objekata za zaštitu plaže, za sektor 43.

Zahtjev za dopunu urbanističko tehnički uslovi br. 06-061-1013/3 od 05. 04. 2019. godine odnosi se na dopunu tačke 3. Planirana namjena objekta.

Dopuna urbanističko-tehnički uslovi data je u prilogu II.

#### *Opis postojećih plažnih kapaciteta*

Uredena kupališta predmetnog obalnog pojasa sa oznakama 11 A I i 11B u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta i neuređeno kupalište 11C, Opština Budva za period 2019-2023, predstavljaju ukupan dostupankapacitet turističko-rezidencijalnog kompleksa Dukley Gardens, u zaleđu.

Trenutni kapaciteti kompleksa Dukley Gardens, sastoje se od 200 luksuznih apartmana, sa 45 apartmana koji su u stalnoj hotelskoj operaciji. Obzirom na renome i izuzetno visok standard usluge koji je u prethodnom periodu ostvaren, kompleks je tokom sezone veoma posećen i od strane eksternih korisnika. U sezoni 2020, ponuda smještajnih kapaciteta je povećana na 60 apartmana, sa dodatnim sadržajima u blizini, koji već gravitiraju plažnom pojasu.

Kaciteti sa kojima u ovom trenutku raspolažu pomenuta kupališta su:

- Kupalište 11A I dio, plaža Guvance – 40 setova, plažni bar i adekvatni broj toaleta i svlačionica u skladu sa standardom (pješčano kupalište).
- Kupalište 11B, plaža Laguna – 25 setova, plažni bar i adekvatan broj toaleta i svlačionica u skladu sa standardom (šljunkovito kupalište).
- Kupalište 11 A II dio, plaža VIP – 10 setova, prostor za privatne događaje, plažni bar i adekvatan broj toaleta i svlačionica u skladu sa standardom (betonsko – stjenovito kupalište)

Na svim kupalištima se primenjuje standard od minimum 12,5 m<sup>2</sup> po ležaljci, a u skladu sa ukupnim standardom turističke ponude od 5\* (pet zvjezdica). Pomenuti plažni kapaciteti su već u ovom trenutku nedovoljni i neadekvatni turističkom kapacitetu.

#### *Opis planiranih turističkih kapaciteta u zaleđu*

Turistički kompleks Dukley Gardens se nalazi u procesu transformacije iz luksuznog rezidencijalnog naselja u klasičan resort najvišeg standarda, i u tom smislu je potrebno usklađivanje kupališnih kapaciteta, kako u pogledu broja korisnika, tako i u smislu raznovrsnosti ponude, materijalizacije, ambijenta, te inovativne valorizacije celog obalnog pojasa. Dodatno, u okviru resorta je planirana izgradnja hotela standarda 5\*, kapaciteta oko 150 smještajnih jedinica. Nakon izgradnje hotela, Dukley Hotel & Resort će predstavljati vrhunac turističke ponude Crne Gore sa kapacitetima kao što sledi:

Hotel standarda 5\*, kapaciteta 150 soba, pod upravom svetski poznatog brenda/operatora, sa svim pratećim sadržajima koje ovakav tip objekta podrazumjeva:

- 150 apartmana, isključivo u funkciji boravka vlasnika, prosečne površine 150 m<sup>2</sup>/4 korisnika tokom dva meseca godišnje
- 50 apartmana, isključivo u funkciji dodatne hotelske ponude, prosečne površine 150 m<sup>2</sup>/3 korisnika 75 dana godišnje.

---

### ***Cilj projekta***

Planirani razvoj, novi kapaciteti, sadržaji i standard funkcionalnog zaleđa plažnog pojasa, formirali su osnovne pravce u kojima budući Investicioni program treba da unaprijedi lokaciju 11C i to: Sadašnji visoki standard na kupalištima od 12 m<sup>2</sup> po korisniku treba zadržati i u skladu sa kategorijom smještajnih kapaciteta podići na 15 m<sup>2</sup> po korisniku, te što je moguće više povećati komfor i privatnost na obali.

- Cjelokupnu uvalu i neposredni prostor u okruženju je neophodno infrastrukturno snabdjeti i povezati, prije svega instalacijama jake struje, vodovoda i kanalizacije. Standard rasvijete, koji je već postavljen na uređenim kupalištima, treba sprovesti duž cijele obale kako bi se produžio period korišćenja, te povećali komfor i bezbjednost kornika.
- Potencirati specifičan ambijent kupališta 11 C koji na najbolji način reprezentuje vrijednosti boravka u izdvojenom, mirnom, prirodnom, mediteranskom ambijentu.
- Afirmacija atraktivnosti i prirodnog mediteranskog ambijenta poluostrva kroz dostupnost cijele obale korisnicima i turistima, kao i bezbjedno kupanje na svim djelovima poteza koji to dozvoljavaju, a čiji je posebno vrijedan dio kupalište 11C.
- Iskoristiti prirodnu morfologiju terena lokacije 11C za uklapanje dodatnih sadržaja i struktura u funkciji raznovrsnije turističke ponude.
- Spriječiti negativno dejstvo mora u smislu erozije i razornog dejstva talasa, korišćenjem prirodnih hrđi i stijena kupališta 11C.

Na osnovu postavljenih ciljeva investicionog programa, krajnja svrha predloženih aktivnosti je formiran cjelovitog, bezbjednog, infrastrukturno opremljenog i ambijentalno uklopljenog kupališta 11C, na kome je moguće ostvariti turističku ponudu i uslugu najvišeg standarda, a koji je dio šireg poteza lokacije 11 - Guvance - Rt Zavala, kao jednog od najautentičnijih i najljepših obalnih poteza Crne Gore.

### ***Projektno rješenje***

U skladu sa prethodno definisanim ciljevima i utvrđenim postojećim stanjem, priobalje zapadnog dijela poluostrva Zavala, a posebno lokacija 11C u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta, Opština Budva, se nalazi pri samom južnom dijelu Rta Zavala, i kao takva predstavlja izdvojenu i jedinstvenu intervenciju investicionog programa u širem kontekstu uređenja obale.

Idejno rješenje uređenja plaže u okviru lokacije 11C na rtu Zavala je urađeno u skladu sa smjernicama iz važećeg planskog dokumenta Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore („Službeni list Crne Gore“ broj 56/18), Atlasom crnogorskih plaža i kupališta, dopunjenim urbanističko-tehničkim uslovima broj: 06-061-1013/7/2019 izdatim 17.03.2020. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, kao i Investicionim programom za izgradnju i uređenje obale na rtu Zavala, Sektor 43 PPPN za Obalno područje Crne Gore za lokaciju 11C, u opštini Budva.

Izdvojena od ostalih dijelova šireg plažnog pojasa zapadne obale Rta Zavala, prirodna uvala na samom južnom dijelu poluostrva predstavlja dio pojasa koji u budućnosti treba da bude namijenjen korisnicima koji zahtijevaju potpuni mir i boravak u prirodnom ambijentu.

Idejno rješenje predviđa fino planiranje kupališnog prostora, te bi osnovna intervencija predstavljala uređenje postojeće morfologije terena, promjenu obalne linije širenjem plaže i nasipanjem autohtonim pijeskom, modeliranje, uklapanje i formiranje kaskade visine od po 100 cm, te materijalizaciju koja je uskladena sa ambijentom i propisima. Predviđene intervencije doprinose funkcionalnosti korisnog prostora, uklopljenosti u ambijent i kreiranju jedinstvenog arhitektonskog izraza intervencija na ovom kupalištu, i ambijentu uopšte.

Intervencije u vidu širenja plaže su planirane nasipanjem šljunčanog agregata granulacije kao na postojećem terenu (4-16 mm) radi očuvanja prirodnog ambijenta i zaštite plaže od buduće erozije i potencijalnog kompletnog gubitka plaže zbog jakih struja.



Kako je lokacija prirodno zaštićena od jugozapadnog talasa, dok je zbog jakih geomorfoloških uslova izložena direktno talasima sa južne strane, a analizom je utvrđena visina talasa od 2,45 m, zaključak navedene analize je da je potrebno predvidjeti stabilizacijski objekat koji bi slomio udar talasa i zaštitio obalnu liniju.

Shodno analizi predviđeno je postavljanje podmorskog praga ispred plaže 11C, čija je kruna postavljena na -1.0 mm. Podvodni prag biće izveden od predgotovljenih elemenata (antifera ili akropoda), a profilacija praga čini trapezni profil koji će biti prilagođen padu izobati u podvodnoj sredini. Količine elemenata za povodni prag, kao i tačni uglovi nagiba konstrukcije biće predmet Glavnog projekta.

3D prikaz plaže 11C dat je na slici 6 a i b.



Slika 6 a i b. 3D prikaz plaže 11C na lokaciji

Takođe, planirano je osnovno infrastrukturno opremanje plaže instalacijama, te poboljšanje i obogaćivanje zelenila u zaleđu kupališta a u svrhu naglašavanja izvornog mediteranskog ambijenta.

#### ***Opremljenost kupališta***

U skladu sa preporukom Pravilnika o bližim uslovima u pogledu urednosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru („Sl. list CG“, br. 23/19 i 76/19), set plažnog mobilijara (jedan suncobran i dvije ležaljke) zauzima najmanje 12 m<sup>2</sup> na hotelskim kupalištima sa pet zvezdica.

U skladu sa Pravilnikom, plažni mobilijar se raspoređuje tako da mora ostati slobodno 3 m obale uz more.

Plažni mobilijar (linearno raspoređen) obuhvata platnene suncobrane, ležaljke od drveta i nepromoćivog platna. Kompletan mobilijar je u paleti svijetlih tonova - bijela i bež.

Kupalište je takođe opremljeno i uređajima i opremom i to:

- 2 toaleta (pozicije date na situaciji),
- mobilnim korpama za otpatke,
- 2 tuša (pozicije date na situaciji),
- 3 kabine za presvlačenje u sklopu plažnog bara (pozicije date na situaciji),
- bovama za obilježavanje kupališta sa morske strane,
- plažnim mobilijarom setovi ležaljki i suncobrana,
- spasilački punkt i
- protivpožarnim aparatom u okviru spasilačkih punktova.

### **Konstrukcija i materijalizacija**

Kao primarni predlog Idejnog rješenja nadogradnje plaže i povećanja kapaciteta u ovom obuhvatu preporučuje se prihrana plaže, s ciljem dugoročnije održivosti. Egzaktna količina nasipa i tipa frakcije agregata za nasip i povećanje plaže biće predviđena predmjerom Glavnog projekta. Osim prihrane plaže planirane intervencije predviđaju izgradnju parapetnog zida obloženog kamenom, kako bi se formirala kaskada kupališta. Za oblaganje zida predviđen je lokalni krečnjački lomljeni kamen bez vidljivih fuga. Kao zaštita plaže od udara talasa sa južne strane predviđeno je izvođenje podvodnog praga od predgotovljenih betonskih elemenata (antifera ili akropoda) koji će se polagati shodno nacrtu plana polaganja koji će biti predmet Glavnog projekta.

Specifikacija materijala za realizaciju plaže 11C prema Idejnom projektu data je u tabeli 1.

**Tabela 1.** Specifikacija materijala za realizaciju plaže 11C prema Idejnom projektu

r.br	Opis	jed mjere	Količina
1	Nabavka, transport prirodnog pralog pijeska radi prihrane plaže i sprečavanja erozije, u cilju formiranja novog lica plaže. Obračun po m <sup>3</sup> ugrađenog pijeska.	m <sup>3</sup>	1600
2	Nabavka, transport i betoniranje zida kaskade dužine 41m. Visina je 2.40 m. Beton je M8/30. U cijenu pozicije ulazi sav potreban rad i materijal, uključujući i armaturu.	m <sup>3</sup>	75
3	Nabavka, transport i ugradnja kamene obloge na zidovima kaskade. U cijenu uračunati sav potreban rad i materijal.	m <sup>2</sup>	70
4	Nabavka transport i ugradnja potrebnog materijala u cilju opremanja poteza vodovodnim instalacijama sa potrebnim izvodima i opremom za tuševu, u dužini 30 m. Obračun po m <sup>1</sup> gotove pozicije, računajući sav potreban materijal i rad.	m <sup>1</sup>	30
5	Nabavka transport i ugradnja potrebnog materijala u cilju opremanja poteza kanalizacionim instalacijama sa potrebnim iz priključcima i pumpama za toalete, u dužini 30 m. Obračun po m <sup>1</sup> gotove pozicije, računajući sav potreban materijal i rad.	m <sup>1</sup>	30
6	Nabavka transport i ugradnja potrebnog materijala u cilju opremanja poteza instalacijama jake struje i potrebne rasvjetu u dužini 30 m. Obračun po m <sup>1</sup> gotove pozicije, računajući sav potreban materijal i rad.	m <sup>1</sup>	30
7	Nabavka transport i sadnja zelenila u prostoru zaleđa kupališta u cilju oplemenjivanja prostora u dužini 30 m. Obračun po komadu, računajući sav potreban materijal i rad.	kom	60
8	Nabavka, transport i ugradnja betonskih blokova potrebnih za formiranje podvodnog praga, trapeznog poprečnog presjeka, sa unutrašnjim nagibom 1:0,8 i spoljašnjim 1:1,7. Kota kruna konstrukcije -1.0 m.n.v. Obračun po m <sup>3</sup> gotove pozicije, računajući sav rad i materijal.	m <sup>3</sup>	349

---

### ***Privremeni objekti na lokaciji***

Na predmetnoj lokaciji Investitor / Zakupac predmetnog morskog dobra planira postavljanje privremenih objekata koji su u grafičkoj dokumentaciji označeni kao lokacije 1 i 2.

Privremeni objekat 1, koji će Planom privremenih objekata biti predviđen za postavljanje na predmetnoj lokaciji, predstavlja privremeni ugostiteljski objekat.

Privremeni objekat 2, koji će Planom privremenih objekata biti predviđen za postavljanje na predmetnoj lokaciji, predstavlja plutajući privremeni objekat - platforme za pristajanje i privez plovila.

### ***Rezime***

U skladu sa svim prethodno navedenim, u investicionom ciklusu od 3 (tri) godine je planirana investicija koja bi dovela do formiranja kupališta sledećih karakteristika:

- Uređena, bezbjedna i infrastrukturno opremljena uvala u dužini od 60 m,
- Uvala dostupna svim grupama korisnika u okviru šireg konteksta plažnog pojasa zapadne obale Rta Zavala,
- Plaža na kojoj je moguće pružiti turističku uslugu najvišeg standarda,
- Plaža na kojoj je moguće smjestiti između 60 i 70 kupaca i turista istovremeno po najvišem standardu
- Komfora,
- Obala koja je vizuelno i ambijentalno uklopljena u postojeće mediteransko okruženje sa kojim čini jedinstvenu cijelinu najvišeg kvaliteta.

### ***Instalacije***

Projektom je predviđeno opremanje lokacije instalacijama jake struje. Napajanje plaže 11 C električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije Budva.

Takođe je projektom predviđeno opremanje lokacije 11C vodovodnim i kanalizacionim instalacijama prema „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. - Budva.

Opremanje lokacije elektro i hidrotehničkim instalacijama je u svrhu lakše komunikacije, bezbjednijeg i komfornijeg boravka korisnika na kupalištu.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu III.

### ***Otpad***

Otpad se javlja u toku realizacije plaže 11C, kao i u toku njene eksploatacije.

U fazi realizacije plaže 11C kao otpad javlja se manja količina materijala od skidanja površinskog sloja, kao i manja količina građevinskog otpada.

Skinuti površinski materijal biće kontrolisano sakupljan i koristiće se za potrebe planiranja i nivelacije terena, a višak će izvođač radova transportovati na za to predviđenu lokaciju.

Grdevinski otpad koji nastaje u toku realizacije projekta će se takođe sakupljati, a izvođač radova će ga transportovati na za to predviđenu lokaciju.

Od strane radnika tokom realizacije projekta generiše se određena količina komunalnog otpada. Navedena vrsta otpada nakon privremelog skladištenja u kontejneru predaju se ovlašćenom komunalnom preduzeću.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13. i 83/16.) navedeni otpad se klasira u neopasni otpad u sledeće grupe:

Grđevinski otpad:

- 17 01 01 beton
- 17 05 04 zemljište i kamen
- 17 09 04 miješani otpad od građenja i rušenja.

Komunalni otpad:

- 20 03 01 miješani komunalni otpad.

---

## Otpad u toku eksploatacije

### *Komunalni otpad*

Duž obale biće postavljene kante za otpatke. Nastali otpad iz korpi svakog dana odlagaće se u kante koji se nalazi na lokaciji plaže i koji obezbijedene sa higijenskom zaštitom.

Kante sa otpadom će se odvoziti pomorskim sredstvom do najbližeg kontejnera.

Otpad iz kontejnera će na gradsku deponiju komunalnim vozilom odvoziti nadležno komunalno preduzeće.

Komunalni otpad se svrstava u klasu:

20 03 01 miješani komunalni otpad

---

#### 4. VRSTE i KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tom vodeći računa o:

- veličini i prostoru na koji projekat ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat može uticati,
- prirodi uticaja sa aspekta nivoa i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo,
- jačini i složenosti uticaja,
- vjerovatnoći uticaja,
- kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih projekata,
- prekograničnoj prirodi uticaja i
- mogućnosti smanjivanja uticaja.

Sa aspekta prostora, uticaj realizacije plaže IIC na rtu Zavala u Budvi na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

Uticaji na kvalitet vazduha u toku izvođenja radova neće biti značajan jer se u realizaciji projekta neće koristiti veće građevinske mašine.

Imajući u vidu funkciju objekta u fazi eksploatacije objekta zagađenja vazduha neće biti.

U toku izvođenja radova na dijelu obalnog pojasa može doći do povremenih zamućenja priobalnog dijela mora i ona nastaju samo mehaničkim putem, uslijed eventualnog odrona iskopa. Ona kratko traju, odnosno dolazi do brzog izbistrenja i ona nemaju veći negativan uticaj, jer nijesu nastala uslijed hemijskog dejstva.

U fazi eksploatacije objekta značajnijeg zagađenja mora neće biti.

Imajući u vidu vrstu i veličinu zahvata doći će do određene promjen topografije lokalnog terena.

U početnoj fazi izvođenja radova na određenom dijelu koji će zauzeti obalni pojas doći će do trajnog skidanja zemljišnog prekrivača, a time i uklanjanja biljnog pokrivača tj. vegetacije što će imati negativni uticaj ovog projekta na životnu sredinu na kopnenom dijelu priobalnog pojasa.

U toku realizacije projekta na određenom dijelu priobalnog pojasa doći će do negativnog uticaja na zajednice flore i faune koje se nalaze u priobalnom dijelu mora. Za floru je u pitanju plažno područje koje se uređuje. Za faunu mogući uticaj je privremenog karaktera i neće biti značajan. Vrste koje su pokretljive, tokom izvođenja radova mogle bi migrirati, ali se može očekivati njihov povratak nakon prestanka radova i uspostavljanja novog stanja.

Sa aspekta jačine pojedinačni negativni uticaji u toku realizacije i eksploatacije projekata neće biti izraženi, dok složeni uticaji neće biti prisutni.

Imajući u vidu vrstu i namjenu objekta, vjerovatnoća pojave negativnog uticaja predmetnog objekta na životnu sredinu je veoma mala.

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih postojećih projekata neće biti značajni, pošto objekat u toku eksploatacije neće imati značajniji uticaj na životnu sredinu.

Izgradnja i eksploatacija objekta neće imati prekogranični uticaj.

Na osnovu analize karakteristika postojeće lokacije-priobalnog pojasa, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, preko mjera za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja moguće je smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

---

## 5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Realizacija plaže 11C na rtu Zavala u Budvi može imati određeni uticaj na životnu sredinu. Efekti se ispoljavaju u okviru dva tipa uticaja, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica realizacije projekta i po prirodi su većinom privremenog karaktera. Negativne posljedice se prvenstveno javljaju, kao rezultat transporta i ugradnje građevinskog materijala.

Kao posljedica eksploatacije obale tokom vremena ne mogu se javiti uticaji koji bi izazvali značajne poremećaje životne sredine.

U toku izvođenja radova neće biti značajnijeg uticaja na kvalitet vazduha jer se u realizaciji projekta neće koristiti veće građevinske mašine. Sa druge strane svi radovi su povremenog i privremenog karaktera. Imajući u vidu funkciju objekta u fazi eksploatacije objekta zagađenja vazduha neće biti.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku realizacije predmetnog objekta, privremenog je karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

U toku eksploatacije objekta sa stanovišta buke koja se javlja na lokaciji, neće doći do većih promjena u odnosu na postojeće stanje.

U toku realizacije projekta na dijelu obalnog pojasa može doći do određenog uticaja na more kao posledica povremenih zamućenja priobalnog dijela mora koja nastaju samo mehaničkim putem, uslijed eventualnog odrona iskopa. Ona kratko traju, odnosno dolazi do brzog izbistrenja i ona nemaju veći negativan uticaj, jer nijesu nastala uslijed hemijskog dejstva. Konačno, ova zamućenja se mogu svesti na što manju mjeru uz korišćenja mjera zaštite.

Imajući u vidu djelatnost objekta u toku njegovog funkcionisanja neće se izvršiti depozicija hemijskih i drugih materija koje bi mogle značajnije uticati na zagađenje mora.

Projektom je predviđeno opremanje lokacije 11C kanalizacionim instalacijama tako da neće biti ispuštanja kanalizacionih voda u more.

U toku realizacije projekta određeni uticaj će se javiti na floru i faunu koja se nalaze u kopnenom i priobalnom dijelu mora.

U početnoj fazi izvođenja radova na određenom manjem dijelu koji će zauzeti obalni pojas doći će do skidanja zemljišnog pokrivača, a time i uklanjanja biljnog pokrivača tj. vegetacije što će imati manji negativni uticaj ovog projekta na životnu sredinu na kopnenom dijelu priobalnog pojasa.

U toku realizacije projekta na određenom dijelu priobalnog pojasa doći će do negativnog uticaja na zajednice flore i faune koje se nalaze u zahvatu projekta. Za floru je u pitanju plažno područje koje se uređuje. Za faunu mogući uticaj je privremenog karaktera i neće biti značajan. Vrste koje su pokretljive, tokom izvođenja radova mogle bi migrirati, ali se može očekivati njihov povratak nakon prestanka radova i uspostavljanja novog stanja.

U fazi izgradnje i uređenja obale kao otpad javlja se materijal od skidanja površinskog sloja obalnog pojasa i građevinski otpad, koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16).

Tokom funkcionisanja objekta javljaće se komunalni otpad koji preuzima nadležno komunalno preduzeće.

Pošto se radi o proširenju plaže doći će do određene izmjene lokalne topografije, što će imati određeni uticaja na karakteristike pejzaža.

Uticaji na ostale segmente životne sredine neće biti značajan.

---

## 6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Realizacija plaže 11C na rtu Zavala u Budvi, ima za cilj da poveća komfor i bezbjednost korskika na lokaciji objekta.

Zbog svoje specifičnosti, ova vrsta projekta, može biti uzročnik degradacije životne sredine, ukoliko se u toku realizacije i funkcionisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

Za neke uticaje na životnu sredinu, koje je moguće očekivati, potrebno je preduzeti odgovarajuće preventivne mjere zaštite, kako bi se nivo pouzdanosti čitavog sistema podigao na još veći nivo.

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja može se sagledati preko mjera zaštite predviđenih zakonima i drugim propisima, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje objekta, mjera zaštite u toku eksploatacije objekta i mjera zaštite u akcidentu.

### *Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima*

Mjere zaštite životne sredine predviđene zakonima i drugim propisima proizilaze iz zakonski normi koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekta.

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj projekta, kako u pogledu njegove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi, prilikom projektovanja i realizacije potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.
- Ispoštovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta određenih faktora kao što su prevashodno zagađenje mora i uticaj projekta na floru i faunu.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosioc projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

### *Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta*

Mjere zaštite životne sredine u toku realizacije projekta obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

Osnovne mjere su:

- Izvođač radova je obavezan da uradi poseban Elaborat o uređenju gradilišta i radu na gradilištu, sa tačno definisanim mjestima o skladištenju i odlaganju materijala kojiće se koristi prilikom izvođenja radova, sigurnost radnika, kao i zaštite neposredne okoline kompleksa.
- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu, okolni prostor.
- Izvođač radova je obavezan da izvrši pravilan izbor prevoznih sredstava (pomorskih) i aparata sa stanovišta emisije gasova i buke.
- Materijal od iskopa i građevinski otpad pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.
- Materijali koje će se koristiti za realizaciju projekta moraju imati odgovarajuće validne ateste.
- Radove na realizaciji projekta treba pažljivo planirati i izvesti u skladu sa propisima, kako bi se što manje nanijelo štete životnoj sredini.
- Imajući u vidu da je Rješenjem o zaštiti objekata prirode iz 1968. godine Budvanska plaža stavljena je pod zaštitu kao rezervat prirodnog predjela, neophodno je sve radove svih faza realizacije projekta iskoordinisati uz konsultacije sa Arhitektom i Konzervatorom.
- Sve aktivnosti na gradilištu koje imaju interakcije sa morem moraju se obavljati u koordinaciji sa ribolovačkom organizacijom i ekološkim inspektorima.
- Sav otpad, koji će se javiti u fazi realizacije projekta, kontrolisano skupljati na predviđenoj lokaciji, odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada, odakle ga nadležno preduzeće treba transportovati na za to predviđenu lokaciju.
- Obezbijediti dovoljan broj mobilnih kontejnera, za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada sa

---

lokacije gradilišta i obezbijediti odnošenje i deponovanje prikupljenog komunalnog otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.

- Izvršiti revitalizaciju prostora, tj. sanaciju oko obalnog pojasa poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
- Planom uređenja plaže predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, a sa aspekta ozelenjavanja akcenat će se dati na dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila uz korišćenje autohtonih vrsta i vrsta mediteranskog podneblja.

#### ***Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta***

U analizi mogućih uticaja konstatovano je da u toku eksploatacije objekata neće biti većih uticaja na životnu sredinu, tako da nema potrebe za preduzimanjem većeg broja mjera zaštite.

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija na lokaciji plaže 11C.
- Redovno održavanje biljnih vrsta koje će biti postavljene u toku uređenja plažnog pojasa.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi-kanti za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa komunalnom službom grada.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje plaže radi smanjenja mogućnosti zagađivanja prevashodno morske vode.

#### ***Mjere zaštite u slučaju akcidenta***

Na stabilnost objekta negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa i velikih talasa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20).

***Napomena:*** Pored navedenog sve akcidentne situacije koje se pojave rješavaće se u okviru Plana zaštite i spašavanja - Preduzetnog plana.



---

## 7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu za realizaciju projekta plaže 11C na rtu Zavala u Budvi, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Sl. listu CG", br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu navedenog objekta, korišćena je sledeća:

### Zakonska regulativa:

- Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore („Sl. list CG” br. 56/18)
- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19.).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16 i 18/19).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11 i 44/17).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17, 80/17, 84/18).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15 i 73/19).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14 i 2/18).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18 i 66/19).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Pravilnikom o emisiji zagađujućih materija u vazduhu („Sl. list RCG” br. 25/01)
- Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- Pravilnik o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/19).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

### Projektna dokumentacija

- Idejno rješenje plaže 11C u Atlasu crnogorskih plaža i kupališta, Opština Budva, Sektor 43 PPPNOP na rtu Zavala, Podgorica 2023. god.

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061- 1013/3  
Budva, 05.04.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu JP MORSKO DOBRO Crne Gore na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije za  
**promjenu stanja u prostoru – uređenje kupališta,**  
**izgradnju obalnog šetališta, objekata pomorskog saobraćaja**  
**i inženjerskih objekata za zaštitu plaže, za sektor 43**

**1. LOKACIJA – SEKTOR 43**

Lokaciju čine katastarske parcele KO Budva sa pripadajućim akvatorijumom u zoni morskog dobra Sektora 43.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetni sektor utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

Direktna implementacija, odnosno izdavanje UT uslova iz PPPNOP moguće je za: kupališta; objekte pomorskog saobraćaja; šetnice pored mora i lokacije marikulture. Za područje morskog dobra radi kontinuiteta u planiranju i uređenju prostora PPPNOP zadržava podjelu na sektore koji su prikazani u grafičkom dijelu plana. (PPNOP, Poglavlje 36 Pravila za sprovođenje plana, strana 293)

**2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 2821 za KO Budva, na katastarskoj parceli 2920 upisano je neplodno zemljište površine 2833m<sup>2</sup>, na kat.parceli 3062 upisano je neplodno zemljište površine 1097m<sup>2</sup>, a na kat.parceli 3063 neplodno zemljište površine 7405m<sup>2</sup>. Na kat.parcelama nema upisanih objekata. Na kat.parcelama upisan je teret i ograničenje – morsko dobro a na kat.parceli 3063 upisane su i 4 zabilježbe spora. Upisani vlasnik sve tri kat.parcele je Crna Gora sa pravom raspolaganja upisanim na Vladu Crne Gore.

JP Morsko dobro izradilo je popis postojećih i planiranih kupališta pod nazivom Atlas crnogorskih plaža i kupališta, sa kojim se upoznala Vlada CG (Zaključak broj 07-6279 od 27.12.2019.godine). Atlas je dostupan na sajtu Vlade CG [http://www.gov.me/sjednice\\_vlade\\_2016/104](http://www.gov.me/sjednice_vlade_2016/104).

Za predmetni sektor 43, u Atlasu su popisani segmenti plaže Mogren na kat.parcelama 3043, 3044 i 3045 KO Budva, plaže oko Starog Grada Budva na kat.parcelama 3046/2 i 3047 KO Budva, segmenti Slovenske

plaže na kat.parcelama 3057/1, 3057/2, 3058, 3059/1, 3059/2, 3060, 3067 i 2920 KO Budva, i dve plaže na Rtu Zavala na kat.parcelama 3062 i 3063 KO Budva.

Imajući u vidu da Atlas crnogorskih plaža i kupališta ne spadaju u planske dokumente propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, isti se može koristiti samo u funkciji dobijanja ulaznih podataka o stvarnoj površini plaža, a za potrebe izrade studije izvodljivosti mogućnosti povećanja površine plaža (u skladu sa tekstualnim dijelom PPPNOP strana 222).

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA:

**kupališta, sidrište, privezište, pristanište, lokalna luka, sezonski granični pomorski prelaz i obalno šetalište**

U zoni morskog dobra sva uređena kupališta su prema namjeni podijeljena na: 1) javna, 2) hotelska, i 3) kupališta specijalne namjene (nudistička/ženska, reprezentativna, namijenjena dječijim odmaralištima i banjanskim lječilištima, izletnička ...). Svako kupalište mora biti obezbijeđeno sanitarno – higijenskim (kabine za presvlačenje, tuševi, korpe za otpatke, sanitarni objekat), bezbjedonosnim (spasilačka služba, ograđivanje sa morske strane) i drugim uslovima.

Javna kupališta moraju imati slobodan pristup za sve korisnike, bez naplate ulaza. Hotelska kupališta mogu da ograniče pristup i omoguće samo svojim gostima. Specijalna kupališta su ona koja imaju posebne karakteristike ili režim korišćenja – nudistička, sa ljekovitim svojstvima ili reprezentativna, za banjanska lječilišta ili dječija odmarališta, zbog čega pristup može biti dozvoljen samo za određene kategorije posjetilaca, a u skladu sa specijalnim režimom korišćenja kupališta i njegove okoline.

Izletnička kupališta nemaju pristup sa obale već samo sa mora. Kako nemaju svu adekvatnu infrastrukturu mogu da ispunje samo minimalne uslove shodno Pravilniku o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta. (poglavlje 27.1 Smjernice/pravila i uslovi za kupališta, strana 248)

Preporučuje se da uređena kupališta imaju: organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića u blizini, ali van akvatorijuma kupališta, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.

Pravilnikom o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta ("Sl.list RCG", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10, 26/11) definisani su uslovi i oprema koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta.

Preporučuje se da uređena kupališta imaju: organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića u blizini, ali van akvatorijuma kupališta, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.

**Sidrište**, kao dio akvatorija, u uvali zaštićenoj od nevremena, namijenjen je za prihvat plovnih objekata. "Sidrište je dio vodenoga prostora pogodan za sidrenje plovnih objekata u zaštićenoj uvali". (tekstualni dio PPPNOP, strana 138-139)

**Privezište** označava mjesto na moru za privremeni privez plovila. Pojam privezišta, s aspekta njegove namjene u nautičke svrhe, je definisan u Pravilniku o vrstama objekata nautičkog turizma, minimalno tehničkim uslovima i njihovoj kategorizaciji<sup>1</sup> kako slijedi: "Privezišta (mandraći) su posebno izgrađeni obalni ili sa obalom povezani prostori za uređeni prihvati i privez plovnih objekata nautičkog turizma, sa direktnim pješačkim pristupom do plovila. Po definiciji Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore „privezište je objekat obalne infrastrukture sa pripadajućim vodenim i kopnenim prostorom uređen i opremljen za prihvat i siguran privez plovila koji ima direktan pješački pristup do plovnog objekta".

Privezišta, kao mjesta na obali, sa aspekta upotrebe u nautičke svrhe, tretira se kao objekat obalne infrastrukture (sa direktnim pristupom kopno-plovilo) „opremljen za siguran vez plovila". (tekstualni dio PPPNOP, strana 138-139)

Napomena: u grafičkom prilogu PPPNOP Zona morskog dobra – detaljan prikaz namjene površina, u sektoru 43 nalazi se oznaka za privezište a nema oznake za sidrište. U tekstualnom delu PPPNOP opisano je sidrište istočno od luke Budva, a nije pomenuto privezište u budvanskom akvatoriju.

**Pristaništa** se u PPPNOP tretiraju kao izgrađeni djelove obale koji su služili za prihvat brodova za lokalni pomorski saobraćaj. Danas oni predstavljaju „objekat nautičkog turizma", odnosno „objekat obalne infrastrukture" namjenjen „zadovoljavanju primarnih potreba plovnih objekata", odnosno „za prihvat i kratko zadržavanje plovila". Pristanište je objekat obalne infrastrukture sa pripadajućim vodenim i kopnenim prostorom uređen i opremljen za prihvat i kratko zadržavanje plovila (ukrcaj i iskrcaj putnika i/ili tereta) sa direktnim pješačkim pristupom do plovnog objekta.

Proglašene **luke od lokalnog značaja** su: Luka Budva, Luka Tivat – Porto Montenegro, Luka Tivat – Kalimanj, Luka Zelenika i Luka Herceg Novi – gradska luka Škver, a ovim Planom se predlažu i Luka Risan i Luka Boniči. (tekstualni dio PPPNOP, strana 130)

Odlukom o određivanju **luka za međunarodni pomorski saobraćaj** (Sl. list Crne Gore br. 08/14) su za međunarodni pomorski saobraćaj određene luke: Bar, Kotor, Zelenika, te **Budva u period od 1. maja do 31. oktobra.**

**Šetališta uz more** (lungo mare) se mogu planirati na prostorima čije su namjene određene za: kupališta, urbano izgrađenu obalu; specifičan oblik uređenja obale Kotorsko - Risanskog zaliva (sa postama, mandračima i privezištima); naseljske strukture; turističke objekte i komplekse; sportske objekte. **Šetnice ne bi trebalo planirati na slobodnom dijelu obale** (istaknuta je potreba je očuvanjem karaktera prostora - prirodni pejzaž) i na prostorima koji su namijenjeni posebnoj namjeni. (poglavlje 27.3 strana 250)

#### 4. PRAVILA PARCELACIJE

Za područje morskog dobra radi kontinuiteta u planiranju i uređenju prostora PPPNOP zadržava podjelu na sektore koji su prikazani u grafičkom dijelu plana. (PPPNOP, Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana, strana 293). PPPNOP nije definisao oblik i veličinu urbanističkih parcela u zoni Morskog dobra.

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcel/lokaciju (sector 45). Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija. Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva. Stavom 2 člana 13 je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

## 5. USLOVI UREĐENJA / PRAVILA REGULACIJE / URBANISTIČKI PARAMETRI

U poglavlju 21.1. Mogućnosti za povećanje površina plaža u Crnoj Gori PPPNOP predlaže da se od strane organa nadležnog za upravljanje morskim dobrom uradi Atlas crnogorskih plaža (katastar plaža), kako bi se precizno definisao njihov kapacitet. Potrebno je izvršiti precizna snimanja obalnog prostora Crne Gore da bi se dobio podatak o stvarnoj površini plaža u Crnoj Gori. Na osnovu upoređenja sa nekadašnjim stanjem plaža utvrdiće se koje su najviše ugrožene erozionim procesima, a nakon toga odabrat će najznačajnije plaže, u skladu sa razvojem turističkih kompleksa i za njih **uraditi studije izvodljivosti mogućnosti povećanja njihovih površina i definisati ulaganja i dobiti od pravilnog gazdovanja plažama**, (strana 222)

Kupalište, kao izdvojena organizaciona cjelina, ne može biti manje od 20m dužine i/ili 200m<sup>2</sup>. Na većim plažama sa više kupališnih jedinica, pojedinačno kupalište ne može biti manje od 50m dužine. (Poglavlje 27.1, strana 248)

Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupanje. **Ovakvi radovi a moraju biti provjereni na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti a nisu predviđeni na zaštićenim područjima (Bečićka plaža je zaštićeno prirodno dobro).**

**Na stijenama koje su sastavni dio zaštićenog prirodnog dobra ne mogu se postavljati objekti bilo kog karaktera, radi stvaranja uslova za povratak prirodne vegetacije. (Poglavlje 27.4 strana 250-251)**

Pristaništa raditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima i uslovima plovidbe, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi. Prethodno se ne odnosi na navoze i kolske pristupe trajektnim pristaništima, čija se materijalizacija određuje u skladu sa vrstom kolskog saobraćaja koja se na njima obavlja (asfalt, beton).

Manja plovila mogu **sidriti** istočno od Luke Budva na dubini 7 do 8m gdje su zaštićeni podmorskim pragom od talasa SE vjetrova, a samo djelimično zaštićeni od talasa SW vjetrova. Veća plovila po buri mogu sidriti pod obalom kopna WNW od rta Zavala, po jugu pod NE obalom ostrva Sv.Nikola. Dubine na ovim sidrištima su 12 do 15m, a dno (pjesak i trava) drži dobro. Treba voditi računa o podmorskom kanalizacionom cijevovodu koji se od rta Zavala pruža u S pravcu u dužini od oko 1,3 milje.(tekstualni dio PPPNOP, strana 140)

Gradnja privezišta (do 50 vozova) se predviđa na lokacijama buduće gradnje turističkih kompleksa, vodeći računa da se ne ugrožavaju postojeća kupališta. Za prihvata plovni objekata nautičkog turizma pogodno

lokacije privezišta, kao posebno izgrađeni i uređeni obalni ili sa obalom povezani prostori za privez plovila, uz turističke komplekse i sadržaje kao što su: Oblatno, Njivice, Lazaret - Meljine, Zelenika, Glavati - Prčanj, Rose, ostrvo Sveti Nikola, Rafailovići, Perazića do, na potezu Rt Đerane – Port Milena... kao i u blizini planiranih turističkih kompleksa kao njihovog funkcionalnog dijela. (tekstualni dio PPPNOP, strana 138-139)

Pristajanje plovnih objekata se ne smije obavljati nasukavanjem već na **pristaništima**, koja mogu biti stalna i sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju na šipovima od drveta, metala ili betona. Moguće je i postavljanje fiksnog ili plutajućeg pontona. Dubina gaza mora biti takva, da plovnih objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju. (Poglavlje 27.1 strana 248-249)

Uredbom o uslovima koje moraju da ispunjavaju luke razvrstane prema vrsti pomorskog saobraćaja i namjeni (Sl.list CG broj 20/11) su utvrđeni uslovi koje moraju da ispunjavaju **luke** razvrstane prema vrsti pomorskog saobraćaja i prema njihovoj namjeni.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja **šetališta uz more** po pravilu su sljedeći:

- Svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora tj. isključuje se mogućnost nasipanja mora;
  - Uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta;
  - Šetalište je neophodno jasno definisati, a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom;
  - Obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
  - Sa vodene strane je obavezan zid koji ima funkciju zaštite korisnika;
  - U urbanim jezgama, a gdje do sada nisu postojale, mogu se planirati nove šetne staze;
  - U cilju uspostavljanja kontinuiteta šetnice i formiranja odmorišta na pločasto stjenovitim terenima mogu se predvidjeti minimalna pokrivanja gornjih površina stijena betoniranjem;
  - Završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i tek izuzetno beton);
  - Omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
  - Omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilagođenim prostorima šetališta;
  - Na pojedinim dijelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste.
  - Šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i dr.);
  - Da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikli, motori, i druga vozila;
  - Sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smjestiti u postojećoj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte, na za to predviđenim punktovima;
- (poglavlje 27.3 strana 250)

## **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 Zakonom o geološkim istraživanjima (\*Službeni list RCG\* broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izradi 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.

Za definisanje pozicije i dimenzionisanje novih objekata uz i u akvatorijumu neophodno je pribaviti kontinuirane podatke o hidrografskom premjeru i okeanografska mjerenja HMZCG, Sektor za hidrografiju i okeanografiju sa sjedištem u Lepetanima (E-mail: hidrografija@meteo.co.me )

## **7. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

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

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za eventualne ugostiteljske objekte, 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**

Transponovanjem elemenata tradicionalne arhitekture i inventivnim pristupom u oblikovanju, kao odgovor na zatečeni ambijent i potrebe današnjih korisnika, stvoriti arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg kupališta. Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model osvježiti novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje.

Objekte pomorskog saobraćaja projektovati u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima i uslovima plovidbe.

Završnu obradu obalnog šetališta potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče i tek izuzetno beton).

## **9. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE LOKACIJE**

Pejzažno uređenje uskladiti sa karakteristikama predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unapređenje dominantnih strukturnih elemenata (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta i materijala. Zabranjena je upotreba invazivnih biljnih vrsta.

## **10. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE PRIVREMENIH OBJEKATA**

U skladu sa stavom 3 člana 116 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, postavljanje i građenje

privremenih objekti u zoni Morskog dobra uređuje se Programom. Program donosi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

## 11. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Rješenjem o zaštiti objekata prirode (Sl.list SRCG broj 30/68) Slovenska plaža i plaža Mogren su zaštićene kao rezervat prirodnog predjela (ekvivalent kategoriji spomenik prirode).

**Mogren plaža je zaštićeno prirodno područje lokalnog značaja – predio izuzetnih odlika a Slovenska plaža je predložena za brisanje iz liste zaštićenih plaža u skladu sa PPPNOP-om.**

**Radovi :** Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupanje, **nisu predviđeni na zaštićenim područjima.** (Poglavlje 27.1, strana 248)

**Na stijenama koje su sastavni dio zaštićenog prirodnog dobra ne mogu se postavljati objekti bilo kog karaktera, radi stvaranja uslova za povratak prirodne vegetacije.** (Poglavlje 27.4 strana 250-251)

Ukoliko se neka od lokacija nalazi na zaštićenom području, radnje, aktivnosti i djelatnosti je potrebno odvijati u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled. (strana 248, Poglavlje 27.1)

Ukoliko se neka od plaža nalazi na zaštićenom području, radnje, aktivnosti i djelatnosti je potrebno odvijati u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled. (strana 248, Poglavlje 27.1)

PPPNOP je definisao Područja za koja je obavezna izrada Detaljne studije predjela, i to:

- Lokacije za park šume i izletišta: Rt Mogren, Miločerska šuma sa grebenima između plaža Miločer i Sv.Stefan, Rt Crvena stijena-Markova ledina, Hrid Kobila-Malo brdo, Prijedorac, park šuma neposredno uz Kraljičinu-Pećin plažu
- Vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli: Rt Mogren, Ostrvo Sveti Nikola, Rtovi- Bijeli, Mali, debeli i Žukov, Perazića školjčić, Rt Crvena stijena – Markova ledina, Hrid Kobila-Malo brdo, Ostrvo Sv. Nedelja, Ostrvo Katić, dio Buljaričkog polja
- Lokacije vrijednih agrikulturnih predjela: Pobori, Paštrovačka brda, Smokov Vijenac (Blizkuće-Podgrab – Vrbe – Tudorovići - Đenaši), Rijeka Reževići - Katun Reževići
- Predjeli sa dominantnim elementima kulturne baštine - područja starih istorijskih gradova - Stari grad Budva, predjeli starih ruralnih naselja, predjeli manastirskih kompleksa (Manastira Praskivice), ostaci starih utvrđenja i vojnih fortifikacija i drugi brojni lokaliteti kulturne baštine.

Zaštita i razvoj predjela predviđena PPPNOP (strana 221) obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i sprječavanja devastacije identiteta, karaktera i odlika predjela. Kao prioritetna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite i razvoja, tj zelenih prodora-cezura kojima se sprečava linearna gradnja duž obale i omogućava prirodno povezivanje obale i zaleđa. Tako su se izdvojile dvije kategorije zelenih prodora-cezura sa fleksibilnim i strogim režimom koriscenja.



U poglavlju 30.3.1 date su smjernice za oblikovanje predjela u odnosu na tip karaktera predjela (str. 267):

**Primorski grebeni i stjenovite obale** – izuzetno vrijedni prirodni predjeli, na granici obalnih šuma, duž pravaca prostiranja šetnih staza i vidokovaca. Na ovim prostorima uglavnom nijesu planirane intervencije, mjestimično se mogu provući pristupne staze za vidikovce koje svojim formom pažljivo moraju prilagoditi terenu i u vizuelnom smislu ne narušavaju predio.

**Brdsko - planinsko zaleđe na masivnim krečnjacima** - ovaj tip u najvećoj mjeri izgrađuje prirodno zaleđe Obalnog područja. U slici predjela ima izuzetnu važnost, a sama konfiguracija terena često i ne dozvoljava nikakve intervencije. Najveća ugroženost ovog tipa predjela je od izgradnje saobraćajnica i u takvim slučajevima oštećenja predjela su nepovratna. Neophodno je da se prije izrade svih projekata uradi Detaljna studija predjela koja će dati smjernice za položaj trase koji će imati najmanji uticaj na predio kao i smjernice za sprovođenje mjera ublažavanja ovih uticaja.

**Ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima** - tereni su podložni eroziji zbog velikog nagiba i sastava zemljišta pa je očuvanje i oskudne vegetacije i degradiranih oblika šuma-gariga veoma važno za očuvanje stabilnosti terena. U okviru ovog tipa nijesu predviđene veće intervencije. U slučaju trasiranja staza ili saobraćajnica, neophodno je da se prije izrade svih projekata uradi Detaljna studija predjela koja će dati smjernice za položaj trase koji će imati najmanji uticaj na predio kao i smjernice za sprovođenje mjera ublažavanja ovih uticaja.

**Šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima** - kada je u pitanju očuvanje i unapređenje šuma važne smjernice su rekonstrukcija degradiranih šuma; popunjavanje prirodno neuspjelog podmlađivanja u visokim šumama; sanitarne sječe u obojelim šumama. Ovaj tip je često prirodno okruženje naselja, pa je samim tim njegov značaj još veći. Unutar ovog tipa planirano je na više lokacija formiranje park šuma sa živim pratećim sadržajima. Prilikom revitalizacije ovih površina veoma je važno nastaviti trend u izboru sadnog materijala koji je do sada bio korišćen na Crnogorskom primorju, a prednost dati autohtonim vrstama. Materijalizacija staza i pratećeg materijala takođe mora biti u skladu sa prirodnim okruženjem.

Ovaj tip predjela je najviše ugrožen planiranim građevinskim područjima. U slučajevima kad je gradnja predviđena na račun postojeće vegetacije, obaveza je da se prije izrade planova ili projekata uradi Detaljna studija predjela i na osnovu toga procijeni koji dio prostora bi izgradnjom objekata manje ugrozio identitet i kvalitet predjela.

**Šumovite padine na flišu i deluvijumu** - pogodnost flišnog zemljišta za poljoprivredu uslovia je da segmentno kao ostrva unutar šumovitih padina na flišu javljaju naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim terasama. Ovaj tip se prema tome najčešće javlja na granici poljoprivrednih površina, pa je njegov značaj osim u predionom bitan i u mikroklimatskom smislu. Ublažavanje vjetrova i temperaturnih ekstema u ljetnjem periodu je takođe jedna od funkcija ovih šuma. Neosporan je i njihov značaj u smislu smanjenja uticaja zagađenja vazduha na poljoprivredne površine.

**Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim poljima i naselja sa tradicionalnim terasama** -povezivanje zatečenih okolnih zelenih i drugih prirodnih površina sa ruralnom cjelinom; očuvanje karakterističnog tradicionalnog sklopa ruralne cjeline; podsticanje obnove obradivih površina okućnica čime se obnavlja autentičnost ruralnog ambijenta; podsticanje razvoja ruralnog turizma na način da se smještajni kapaciteti obezbjeđuju u okviru domaćinstva u obnovljenim autentičnim kućama; prioritarno uz prateće stimulative mjere omogućiti rekonstrukciju i revitalizaciju tradicionalnih stambenih grupacija; eventualnu planiranu novu izgradnju prilagoditi terenskim uslovima, tradicionalnom sklopu sela i tradicionalnoj narodnoj arhitekturi; očuvanje prepoznatljivih predionih elemenata: polja ovičena živcima, mjestimično šumarci. Obaveza je da se prije izrade urbanističkih planova ili projekata uradi Detaljna studija predjela i na osnovu toga procijeni koji dio prostora bi izgradnjom objekata manje ugrozio identitet i kvalitet predjela.

**Tradicionalne terase sa maslinjacima** - očuvanje prepoznatljivih predionih elemenata: kamene podzide; izuzimanje područja pod maslinama iz neizgrađenih građevinskih područja na osnovu urađenog mapiranja predjela maslinjaka; ograničavanje intenzivne proizvodnje, osim kada se radi o posebnim poljoprivrednim predjelima.

**Priobalne i plavne aluvijalne ravnice i fluvio-glacijalne ravnice** - Tereni su pretežno povoljni za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju. Prepoznati i isključiti poljoprivrednu djelatnost u područjima koja su važna sa stanovišta očuvanja biodiverziteta.

**Plaže** – zaštita, odmak gradnje i uređenje kupališta.

**Izgrađeno zemljište - naselja zbijenog tipa i razbijenog tipa:** unapređenje arhitekture objekata u likovnom i materijalnom izrazu, kontrolisana spratnost objekata, adekvatna zauzetost na nivou parcele, ostavljanje prostora za vrtove i bašte, formiranje drvoreda obodom parcela, maskiranje objekata mediteranskom vegetacijom i uklapanje u prirodno okruženje, sprečavanje disperznog rasipanja gradnje objekata, grupisanje naseljskih struktura. Unapređenje arhitekture objekata u likovnom i materijalnom izrazu, kontrolisana spratnost objekata, adekvatna zauzetost na nivou parcele i ostavljanje prostora za obavezno pejzažno uređenje parcele. Koncentrisati gradnju, ne širiti naselja na račun vrijednih prirodnih i kulturnih područja.

**Prepoznatljivi predioni uzorci/reperi u predjelima** – Očuvanje grupacija čempresa u makiji koji već na prvi pogled razbijaju monotoniju same makije i povećavaju vrijednost predjela i karakterističnih vizura; zajednice crnog bora i šume pinjola na strmim krečnjačkim padinama su nekada sadene šume koje su daljom prirodnom sukcesijom nastanile strme padine naročito uočljive u Zalivu i tako nesumnjivo povećavaju vrijednost predjela.

Imajući u vidu da za pojedina zaštićena prirodna dobra u zoni morskog dobra nije izvršena revizija statusa, organizacija kupališta u zaštićenim područjima prirode kao i njihovo korišćenje vrši se u skladu sa opštim uslovima za zaštitu zaštićenih prirodnih dobara vodeći računa o očuvanju biološke i predione raznovrsnosti. Zabranjeno je korišćenje zaštićenih prirodnih dobara na način koji prouzrokuje: oštećenje zemljišta i gubitak njegove prirodne plodnosti; oštećenje površinskih ili podzemnih geoloških, hidrogeoloških i geomorfoloških vrijednosti; osiromašenje prirodnog fonda divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva; smanjenje biološke i predione raznovrsnosti; zagađenje ili ugrožavanje podzemnih i površinskih voda.

Na samom zaštićenom prirodnom dobru se ne mogu postavljati objekti trajnog karaktera, izvoditi radovi betoniranja, eksploatacije pijeska, uklanjanja vegetacije, izmjene obalne linije i strukturnog remodeliranja pješčane plaže. Građevinski objekti ili njihovi prateći elementi (tende, nadstrešnice, ograde i sl.) u neposrednoj okolini zaštićenog prirodnog dobra moraju obezbijediti otvaranje vizura ka zaštićenom prirodnom dobru. Na zaštićenom prirodnom dobru, koja nemaju izgrađeno šetaliste u zaleđu, obezbijediti uređene javne pristupe plaži, napravljene od prirodnih materijala. Na zaštićenom prirodnom dobru mogu se postavljati samo javni privremeni toaleti koji ne zagađuju okruženje i redovno se održavaju, osim ako postoji mogućnost njihovog priključka na javni kanalizacioni sistem. U odnosu na postojeće objekte i prisutne djelatnosti u okolini i u graničnoj zoni zaštićenog prirodnog dobra pri planiranju mikrolokacija i gabarita novih objekata mora se uzeti u obzir njihovo zbirno kumulativno dejstvo na zaštićeno prirodno dobro i prirodu uopšte.

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode (Službeni list CG br. 54/16), za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježu procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa

posebnim propisima, ocjeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribaviti dozvolu.

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 procjenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14).**

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](http://www.epa.org.me)

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

U okviru predmetne lokacije, u popisu registrovanih spomenika kulture (kulturna dobra nacionalnog značaja) su: urbana cjelina bedemi sa bastionima (oznaka 15 u grafikonu djelu plana, karta 16), arheološki lokaliteti ostaci vile Urbane u recepciji bivšeg hotela Avala (oznaka 19) i prostor između gradskih bedema i hotela Avala (oznaka 18), sakralni objekti Crkve Sv. Jovana Krstitelja, Sv. Trojice, Santa Marija in Punta i Sv. Sava Osvećeni (oznake 12, 13, 14 i 16), spomen obelježje spomen ploča u Starom Gradu (oznaka 17), i dvije spomen ploče na poluostrvu Sveti Stefan (oznake 25 i 26).

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 od 13.08.2010. godine), 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.

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim zadatkom i zakonom, obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa osam srednjovjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim

vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Skadarsko jezero i NP Lovćen.

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

U Osmom poglavlju studije - Generalne konzervatorske smjernice, date su generalne preporuke o mjerama zaštite i režimima upravljanja i korišćenja kulturnih dobara i evidentiranih objekata i lokaliteta sa potencijalnim kulturnim vrijednostima na principima održivog korišćenja, sa podjelom po vrstama: arheološki lokaliteti, fortifikacioni objekti, infrastrukturni objekti, kulturno - istorijske cjeline, kulturni pejzaži, memorijalni objekti, profani objekti, sakralni objekti i područja. (Poglavlje 19.2.1 Implementacija studije kulturnih dobara u zahvatu PPPNOP, strana 211)

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

Ovaj sekretarijat će uputiti zahtjev za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije Upravi za zaštitu kulturnih dobara CG.

### **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, nakon donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, shodno članu 45 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Članom 216 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je rok za donošenje generalnog plana regulacije CG oktobar 2020.godine. Projektni zadatak za Urbanistički projekat izrađuje glavni gradski arhitekta, na osnovu smjernica iz Plana generalne regulacije Crne Gore, po pribavljenom mišljenju glavnog državnog arhitekta i Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore. Urbanistički projekat izrađuje privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projekat). Skupština jedinice lokalne samouprave donosi urbanistički projekat. Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi izrade urbanističkog projekta padaju na njegov teret.

### **14. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI**

Detaljnije tehničke uslove za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, 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](http://www.epcg.me)

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

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).

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata objavljen je u Službenom listu CG broj 07/08.

U skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama) od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i sa članom 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru, Službeni list CG broj 9/08) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

Ovaj sekretarijat će uputiti zahtjev za izdavanje posebnih uslova za izradu projektne dokumentacije Upravi za vode Crne Gore.

## **16. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA POMORSKU SIGURNOST**

Predmetnim urbanističko tehničkim uslovima obrađena je i izgradnja objekata pomorskog saobraćaja. Ulove za objekte koji mogu uticati na bezbjednost plovidbe u obalnom moru Crne Gore, ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti pribavlja od Uprave pomorske sigurnosti CG. U nadležnosti uprave je sigurnost plovidbe u obalnom moru Crne Gore, uređenje i obezbjeđenje pomorskih puteva, postavljanje objekata sigurnosti na plovnim putevima i obezbjeđivanje njegovog pravilnog funkcionisanja.

Ovaj sekretarijat će uputiti zahtjev za izdavanje posebnih uslova za izradu projektne dokumentacije Upravi pomorske sigurnosti Crne Gore.

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

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

## **18. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Lokacija objekata (osim izletničkog kupališta koji ima pristup sa mora) mora imati pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. U skladu sa namjenom objekta i prostornim mogućnostima lokacije, predvidjeti odgovarajući broj parking mjesta.

## **19. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, 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. Predvidjeti postavljanje rampe za ulazak u more lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

## **20. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE**

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) projektovanjem i izgradnjom objekata treba obezbijediti korišćenjem sunčeve energije i drugih obnovljivih izvora energije. Analizirati lokaciju, namjenu, orijentaciju i oblik objekta. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

## **21. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA**

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. 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

## **22. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

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. Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj

objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

### 23. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD).

Investitor može graditi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona i dokumentacije propisane 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 Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstava održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

Idejno odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u 10 primeraka (3 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

### 22. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela PPPNMD, List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva, Vodni uslovi Uprave za vode CG i Sekretarijata za privredu Opštine Budva, Tehnički uslovi Uprave pomorske sigurnosti CG, Konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore

Samostalni savjetnik **Am. Tamiro Goliš dipl.ing.**



Dostavljeno:

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

Crna Gora  
Opština Budva  
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ  
Broj: 06-061- 1013/7/2019  
Budva, 17.03.2020. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu JP MORSKO DOBRO Crne Gore na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

## DOPUNU

### URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA za izradu tehničke dokumentacije za promjenu stanja u prostoru – uređenje kupališta, izgradnju obalnog šetališta, objekata pomorskog saobraćaja i inženjerskih objekata za zaštitu plaže, za sektor 43 broj 06-061-1013/3 od 05.04.2019. godine

#### 1. LOKACIJA – SEKTOR 43

Lokaciju čine katastarske parcele KO Budva sa pripadajućim akvatorijumom u zoni morskog dobra Sektora 43.

Zahtjev za dopunu urbanističko-tehničkih uslova broj 06-061-1013/3 od 05.04.2019. godine odnosi se na dopunu tačke 3. Planirana namjena objekta.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetni sektor utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva.

Direktna implementacija, odnosno izdavanje UT uslova iz PPPNOP moguće je za: kupališta; objekte pomorskog saobraćaja; šetnice pored mora i lokacije marikulture. Za područje morskog dobra radi kontinuiteta u planiranju i uređenju prostora PPPNOP zadržava podjelu na sektore koji su prikazani u grafičkom dijelu plana. (PPPNOP, Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana, strana 293)

Izdavanjem ovih urbanističko-tehničkih uslova stavljaju se van snage urbanističko-tehnički uslovi br. 06-061-1013/3 od 05.04.2019. Prilozi koji su bili sastavi dio prethodnih urbanističko-tehničkih uslova su važeći.



## 2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 2821 za KO Budva, na katastarskoj parceli 2920 upisano je neplodno zemljište površine 2833m<sup>2</sup>, na kat.parceli 3062 upisano je neplodno zemljište površine 1097m<sup>2</sup>, a na kat.parceli 3063 neplodno zemljište površine 7405m<sup>2</sup>. Na kat.parcelama nema upisanih objekata. Na kat.parcelama upisan je teret i ograničenje – morsko dobro a na kat.parceli 3063 upisane su i 4 zabjelježbe spora. Upisani vlasnik sve tri kat.parcele je Crna Gora sa pravom raspolaganja upisanim na Vladu Crne Gore.

JP Morsko dobro izradilo je popis postojećih i planiranih kupališta pod nazivom Atlas crnogorskih plaža i kupališta, sa kojim se upoznala Vlada CG (Zaključak broj 07-6279 od 27.12.2019.godine). Atlas je dostupan na sajtu Vlade CG [http://www.gov.me/sjednice\\_vlade\\_2016/104](http://www.gov.me/sjednice_vlade_2016/104).

Za predmetni sektor 43, u Atlasu su popisani segmenti plaže Mogren na kat.parcelama 3043, 3044 i 3045 KO Budva, plaže oko Starog Grada Budva na kat.parcelama 3046/2 i 3047 KO Budva, segmenti Slovenske plaže na kat.parcelama 3057/1, 3057/2, 3058, 3059/1, 3059/2, 3060, 3067 i 2920 KO Budva, i dve plaže na Rtu Zavala na kat.parcelama 3062 i 3063 KO Budva.

Imajući u vidu da Atlas crnogorskih plaža i kupališta ne spadaju u planske dokumente propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, isti se može koristiti samo u funkciji dobijanja ulaznih podataka o stvarnoj površini plaža, a za potrebe izrade studije izvodljivosti mogućnosti povećanja površine plaža (u skladu sa tekstualnim dijelom PPPNOP strana 222).

## 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA:

**kupališta, sidrište, privezište, pristanište, lokalna luka, sezonski granični pomorski prelaz, obalno šetalište i funkcionalno zaleđe kupališta**

U zoni morskog dobra sva uređena kupališta su prema namjeni podijeljena na: 1) javna, 2) hotelska, i 3) kupališta specijalne namjene (nudistička/ženska, reprezentativna, namijenjena dječijim odmaralištima i banjanskim lječilištima, izletnička ..). Svako kupalište mora biti obezbijedeno sanitarno – higijenskim (kabine za presvlačenje, tuševi, korpe za otpatke, sanitarni objekat), bezbjedonosnim (spasilačka služba, ograđivanje sa morske strane) i drugim uslovima.

Javna kupališta moraju imati slobodan pristup za sve korisnike, bez naplate ulaza. Hotelska kupališta mogu da ograniče pristup i omoguće samo svojim gostima. Specijalna kupališta su ona koja imaju posebne karakteristike ili režim korišćenja – nudistička, sa ljekovitim svojstvima ili reprezentativna, za banjanska lječilišta ili dječija odmarališta, zbog čega pristup može biti dozvoljen samo za određene kategorije posjetilaca, a u skladu sa specijalnim režimom korišćenja kupališta i njegove okoline.

Izletnička kupališta nemaju pristup sa obale već samo sa mora. Kako nemaju svu adekvatnu infrastrukturu mogu da ispune samo minimalne uslove shodno Pravilniku o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta. (poglavlje 27.1 Smjernice/pravila i uslovi za kupališta, strana 251)

Preporučuje se da uređena kupališta imaju: organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića u blizini, ali van akvatorijuma kupališta, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.

Pravilnikom o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta ("Sl.list RCG", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10, 26/11) definisani su uslovi i oprema koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta.

Preporučuje se da uređena kupališta imaju: organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodiča u blizini, ali van akvatorijuma kupališta, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.

**Sidrište**, kao dio akvatorija, u uvali zaštićenoj od nevremena, namijenjen je za prihvatanje plovih objekata. "Sidrište je dio vodenoga prostora pogodan za sidrenje plovih objekata u zaštićenoj uvali". (tekstualni dio PPPNOP, strana 140)

**Privezište** označava mjesto na moru za privremeni privez plovila. Pojam privezišta, s aspekta njegove namjene u nautičke svrhe, je definisan u Pravilniku o vrstama objekata nautičkog turizma, minimalno tehničkim uslovima i njihovoj kategorizaciji<sup>1</sup>, kako slijedi: "Privezišta (mandraći) su posebno izgrađeni obalni ili sa obalom povezani prostori za uređeni prihvat i privez plovih objekata nautičkog turizma, sa direktnim pješačkim pristupom do plovila. Po definiciji Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore „privezište je objekat obalne infrastrukture sa pripadajućim vodenim i kopnenim prostorom uređen i opremljen za prihvat i siguran privez plovila koji ima direktan pješački pristup do plovnog objekta".

Privezišta, kao mjesta na obali, sa aspekta upotrebe u nautičke svrhe, tretira se kao objekat obalne infrastrukture (sa direktnim pristupom kopno-plovilo) „opremljen za siguran vez plovila". (tekstualni dio PPPNOP, strana 140)

Napomena: u grafičkom prilogu PPPNOP Zona morskog dobra – detaljan prikaz namjene površina, u sektoru 43 nalazi se oznaka za privezište a nema oznake za sidrište. U tekstualnom delu PPPNOP opisano je sidrište istočno od luke Budva, a nije pomenuto privezište u budvanskom akvatoriju.

**Pristaništa** se u PPPNOP tretiraju kao izgrađeni djelove obale koji su služili za prihvat brodova za lokalni pomorski saobraćaj. Danas oni predstavljaju „objekat nautičkog turizma", odnosno „objekat obalne infrastrukture" namjenjen „zadovoljavanju primarnih potreba plovih objekata", odnosno „za prihvat i kratko zadržavanje plovila". Pristanište je objekat obalne infrastrukture sa pripadajućim vodenim i kopnenim prostorom uređen i opremljen za prihvat i kratko zadržavanje plovila (ukrcaj i iskrcaj putnika i/ili tereta) sa direktnim pješačkim pristupom do plovnog objekta.

Proglašene **luke od lokalnog značaja** su: Luka Budva, Luka Tivat – Porto Montenegro, Luka Tivat – Kalimanj, Luka Zelenika i Luka Heroog Novi – gradska luka Škver, a ovim Planom se predlažu i Luka Risan i Luka Boniči. (tekstualni dio PPPNOP, strana 132)

Odlukom o određivanju **luka za međunarodni pomorski saobraćaj** (Sl. list Crne Gore br. 08/14) su za međunarodni pomorski saobraćaj određene luke: Bar, Kotor, Zelenika, te **Budva u period od 1. maja do 31. oktobra**.

**Šetališta uz more** (lungo mare) se mogu planirati na prostorima čije su namjene određene za: kupališta, urbano izgrađenu obalu; specifičan oblik uređenja obale Kotorsko - Risanskog zaliva (sa postama, mandračima i privezištima); naseljske strukture; turističke objekte i komplekse; sportske objekte. **Šetnice ne bi trebalo planirati na slobodnom dijelu obale** (istaknuta je potreba za očuvanjem karaktera prostora - prirodni pejzaž) i na prostorima koji su namijenjeni posebno namjeni. (poglavlje 27.3 strana 253)

U neposrednoj blizini, najčešće gradskih kupališta, nalazi se **funkcionalno zalode** koje predstavlja njihov produžetak, odnosno proširenje i svojevrsnu tampon zonu prema naselju. Tu su predviđeni raznovrsni uslužni sadržaji, otvoreni bazeni i akva-parkovi, sportsko-rekreativni sadržaji, "wellness" i spa kapaciteti, razne forme urbanog zelenila. Ovaj prostor, namijenjen je za dnevne i noćne aktivnosti. U njima nisu predviđeni smještajni objekti (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 27.1, str.252)

#### 4. PRAVILA PARCELACIJE

Za područje morskog dobra radi kontinuiteta u planiranju i uređenju prostora PPPNOP zadržava podjelu na sektore koji su prikazani u grafičkom dijelu plana. (PPPNOP, Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana, strana 297). PPPNOP nije definisao oblik i veličinu urbanističkih parcela u zoni Morskog dobra.

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu/lokaciju (sektor 45). Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija. Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva. Stavom 2 člana 13 je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

#### 5. USLOVI UREĐENJA / PRAVILA REGULACIJE / URBANISTIČKI PARAMETRI

U poglavlju 21.1. Mogućnosti za povećanje površina plaža u Crnoj Gori PPPNOP predlaže da se od strane organa nadležnog za upravljanje morskim dobrom uradi Atlas crnogorskih plaža (katastar plaža) kako bi se precizno definisao njihov kapacitet. Potrebno je izvršiti precizna snimanja obalnog prostora Crne Gore da bi se dobio podatak o stvarnoj površini plaža u Crnoj Gori. Na osnovu upoređenja sa nekadašnjim stanjem plaža utvrdiće se koje su najviše ugrožene erozionim procesima, a nakon toga odabrati najznačajnije plaže, u skladu sa razvojem turističkih kompleksa i za njih uraditi studije izvodljivosti mogućnosti povećanja njihovih površina i definisati ulaganja i dobiti od pravilnog gazdovanja plažama, (strana 225)

Kupalište, kao izdvojena organizaciona cjelina, ne može biti manje od 20m dužine i/ili 200m<sup>2</sup>. Na većim plažama sa više kupališnih jedinica, pojedinačno kupalište ne može biti manje od 50m dužine. (Poglavlje 27.1, strana 251)

Uređenja i proširenja postojećih te **eventualna izgradnja novih kupališta** odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagodavanjem za kupače. Ovakvi radovi a moraju biti provjereni na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti a nisu predviđeni na zaštićenim područjima (Bočićka plaža je zaštićeno prirodno dobro).

Na stijenama koje su sastavni dio zaštićenog prirodnog dobra ne mogu se postavljati objekti bilo kog karaktera, radi stvaranja uslova za povratak prirodne vegetacije. (Poglavlje 27.4 strana 254)

Pristaništa raditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima i uslovima plovidbe, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi. Prethodno se

ne odnosi na navoze i kolske pristupe trajektnim pristaništima, čija se materijalizacija određuje u skladu sa vrstom kolskog saobraćaja koja se na njima obavlja (asfalt, beton).

Manja plovila mogu **sidriti** istočno od Luke Budva na dubini 7 do 8m gdje su zaštićeni podmorskim pragom od talasa SE vjetra, a samo djelimično zaštićeni od talasa SW vjetra. Veća plovila po buri mogu sidriti pod obalom kopna WNW od rta Zavala, po jugu pod NE obalom ostrva Sv. Nikola. Dubine na ovim sidrištima su 12 do 15m, a dno (pjesak i trava) drži dobro. Treba voditi računa o podmorskom kanalizacionom cijevovodu koji se od rta Zavala pruža u S pravcu u dužini od oko 1.3 milje. (tekstualni dio PPPNOP, strana 142)

Gradnja privezišta (do 50 vezova) se predviđa na lokacijama buduće gradnje turističkih kompleksa, vodeći računa da se ne ugrožavaju postojeća kupališta. Za prihvrat plovnih objekata nautičkog turizma pogodne lokacije privezišta, kao posebno izgrađeni i uređeni obalni ili sa obalom povezani prostori za privez plovila, uz turističke komplekse i sadržaje kao što su: Oblatno, Njivice, Lazaret - Meljine, Zelenika, Glavati - Prčanj, Rose, ostrvo Sveti Nikola, Rađalovići, Perazića do, na potezu Rt Đerano – Port Milena... kao i u blizini planiranih turističkih kompleksa kao njihovog funkcionalnog dijela. (tekstualni dio PPPNOP, strana 140)

Pristajanje plovnih objekata se ne smije obavljati nasukavanjem već na **pristaništima**, koja mogu biti stalna i sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju na šipovima od drveta, metala ili betona. Moguće je i postavljanje fiksnog ili plutajućeg pontona. Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju. (Poglavlje 27.1 strana 251-252)

Uredbom o uslovima koje moraju da ispunjavaju luke razvrstane prema vrsti pomorskog saobraćaja i namjeni (Sl.list CG broj 20/11) su utvrđeni uslovi koje moraju da ispunjavaju **luke** razvrstane prema vrsti pomorskog saobraćaja i prema njihovoj namjeni.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja **šetališta uz more** po pravilu su sljedeći:

- Svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora tj. isključuje se mogućnost nasipanja mora;
- Uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta;
- Šetalište je neophodno jasno definisati, a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom;
- Obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
- Sa vodene strane je obavezan zid koji ima funkciju zaštite korisnika;
- U urbanim jezgriima, a gdje do sada nisu postojale, mogu se planirati nove šetne staze;
- U cilju uspostavljanja kontinuiteta šetnice i formiranja odmorišta na pločasto stjenovitim terenima mogu se predvidjeti minimalna pokrivanja gornjih površina stijena betoniranjem;
- Završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i tek izuzetno beton);
- Omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
- Omogućiti neometan pristup hendikopiranim licima na njima prilagođenim prostorima šetališta;
- Na pojedinim dijelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste.
- Šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i dr.);

- Da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikli, motori, i druga vozila;
- Sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smjestiti u postojećoj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte, na za to predviđenim punktovima; (poglavlje 27.3 strana 253)

## **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 Zakonom 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 čiju 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.

Za definisanje pozicije i dimenzionisanje novih objekata uz i u akvatorijumu neophodno je pribaviti kontinuirane podatke o hidrografskom premjeru i okeanografska mjerenja HMZCG, Sektor za hidrografiju i okeanografiju sa sjedištem u Lepetanima (E-mail: hidrografija@meteo.co.me )

## **7. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

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

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za eventualne ugostiteljske objekte, 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**

Transponovanjem elemenata tradicionalne arhitekture i inventivnim pristupom u oblikovanju, kao odgovor na zatečeni ambijent i potrebe današnjih korisnika, stvoriti arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg kupališta. Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model osvježiti novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje.

Objekte pomorskog saobraćaja projektovati u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima i uslovima plovidbe.

Završnu obradu obalnog šetališta potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče i tek izuzetno beton).

## 9. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE LOKACIJE

Pejzažno uređenje uskladiti sa karakteristikama predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unapređenje dominantnih strukturnih elemenata (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta i materijala. Zabranjena je upotreba invazivnih biljnih vrsta.

## 10. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE PRIVREMENIH OBJEKATA

U skladu sa stavom 3 člana 116 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, postavljanje i građenje privremenih objekata u zoni Morskog dobra uređuje se Programom. Program donosi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

## 11. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Rješenjem o zaštiti objekata prirode (Sl.list SRCG broj 30/68) Slovenska plaža i plaža Mogren su zaštićene kao rezervat prirodnog predjela (ekvivalent kategoriji spomenik prirode).

Mogren plaža je zaštićeno prirodno područje lokalnog značaja – predio izuzetnih odlika a Slovenska plaža je predložena za brisanje iz liste zaštićenih plaža u skladu sa PPPNOP-om.

Radovi : Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupače, nisu predviđeni na zaštićenim područjima, (Poglavlje 27.1, strana 251)

Na stijenama koje su sastavni dio zaštićenog prirodnog dobra ne mogu se postavljati objekti bilo kog karaktera, radi stvaranja uslova za povratak prirodne vegetacije. (Poglavlje 27.4 strana 250-251)

Ukoliko se neka od lokacija nalazi na zaštićenom području, radnje, aktivnosti i djelatnosti je potrebno odvijati u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled. (Poglavlje 27.1, strana 251)

Ukoliko se neka od plaža nalazi na zaštićenom području, radnje, aktivnosti i djelatnosti je potrebno odvijati u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled. (Poglavlje 27.1, strana 251)

PPPNOP je definisao Područja za koja je obavezna izrada Detaljne studije predjela, i to:

- Lokacije za park šume i izletišta: Rt Mogren, Miločerska šuma sa grebenima između plaža Miločer i Sv.Stefan, Rt Crvena stijena-Markova ledina, Hrid Kobila-Malo brdo, Prijevorac, park šuma neposredno uz Kraljičinu-Pećin plažu
- Vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli: Rt Mogren, Ostrvo Sveti Nikola, Rtovi- Bijeli, Mali, debeli i Žukov, Perazića školjčić, Rt Crvena stijena – Markova ledina, Hrid Kobila-Malo brdo, Ostrvo Sv. Nedelja, Ostrvo Katić, dio Buljaričkog polja
- Lokacije vrijednih agrikulturnih predjela: Pobori, Paštrovačka brda, Smokov Vjenac (Blizikuće-Podgrab – Vrbe – Tudorovići - Đenaši), Rijeka Reževići - Katun Reževići

- Predjela sa dominantnim elementima kulturne baštine - područja starih istorijskih gradova - Stan grad Budva, predjela starih ruralnih naselja, predjela manastirskih kompleksa (Manastira Praskivica), ostaci starih utvrđenja i vojnih fortifikacija i drugi brojni lokaliteti kulturne baštine.

Zaštita i razvoj predjela predviđena PPPNOP (strana 221) obuhvata čitav niz planskih mjera kojima se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije identiteta, karaktera i odlika predjela. Kao prioritarna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite i razvoja, tj zelenih prodora-cezura kojima se sprečava linearna gradnja duž obale i omogućava prirodno povezivanje obale i zaleđa. Tako su se izdvojile dvije kategorije zelenih prodora-cezura sa fleksibilnim i strogim režimom koriscenja.

U poglavlju 30.3.1 date su smjernice za oblikovanje predjela u odnosu na tip karaktera predjela (str. 271):

**Primorski grebeni i stjenovite obale** – izuzetno vrijedni prirodni predjeli, na granici obalnih šuma, duž pravaca prostiranja šetnih staza i vidokovaca. Na ovim prostorima uglavnom nijesu planirane intervencije, mjestimično se mogu provući pristupne staze za vidikovce koje svojom formom pažljivo moraju prilagoditi terenu i u vizuelnom smislu ne narušavaju predio.

**Brdsko - planinsko zaleđe na masivnim krečnjacima** - ovaj tip u najvećoj mjeri izgrađuje prirodno zaleđe Obalnog područja. U slici predjela ima izuzetnu važnost, a sama konfiguracija terena često i ne dozvoljava nikakve intervencije. Najveća ugroženost ovog tipa predjela je od izgradnje saobraćajnica i u takvim slučajevima oštećenja predjela su nepovratna. Neophodno je da se prije izrade svih projekata uradi Detaljna studija predjela koja će dati smjernice za položaj trase koji će imati najmanji uticaj na predio kao i smjernice za sprovođenje mjera ublažavanja ovih uticaja.

**Ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima** - tereni su podložni eroziji zbog velikog nagiba i sastava zemljišta pa je očuvanje i oskudne vegetacije i degradiranih oblika šuma-gariga veoma važno za očuvanje stabilnosti terena. U okviru ovog tipa nijesu predviđene veće intervencije. U slučaju trasiranja staza ili saobraćajnica, neophodno je da se prije izrade svih projekata uradi Detaljna studija predjela koja će dati smjernice za položaj trase koji će imati najmanji uticaj na predio kao i smjernice za sprovođenje mjera ublažavanja ovih uticaja.

**Šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima** - kada je u pitanju očuvanje i unapređenje šuma važne smjernice su rekonstrukcija degradiranih šuma; popunjavanje prirodno neuspjelog podmlađivanja u visokim šumama; sanitarna sječe u oboljelim šumama. Ovaj tip je često prirodno okruženje naselja, pa je samim tim njegov značaj još veći. Unutar ovog tipa planirano je na više lokacija formiranje park šuma sa svim pratećim sadržajima. Prilikom revitalizacije ovih površina veoma je važno nastaviti trend u izboru sadnog materijala koji je do sada bio korišćen na Crnogorskom primorju, a prednost dati autohtonim vrstama. Materijalizacija staza i pratećeg materijala takođe mora biti u skladu sa prirodnim okruženjem.

Ovaj tip predjela je najviše ugrožen planiranim građevinskim područjima. U slučajevima kad je gradnja predviđena na račun postojeće vegetacije, obaveza je da se prije izrade planova ili projekata uradi Detaljna studija predjela i na osnovu toga procijeni koji dio prostora bi izgradnjom objekata manje ugrozio identitet i kvalitet predjela.

**Šumovite padine na flišu i deluvijumu** - pogodnost flišnog zemljišta za poljoprivredu uslovlja je da segmentno kao ostrva unutar šumovitih padina na flišu javljaju naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim terasama. Ovaj tip se prema tome najčešće javlja na granici poljoprivrednih površina, pa je njegov značaj osim u predionom bitan i u mikroklimatskom smislu. Ublažavanje vjetrova i temperaturnih ekstema u ljetnjem periodu je takođe jedna od funkcija ovih šuma. Neosporan je i njihov značaj u smislu smanjenja uticaja zagađenja vazduha na poljoprivredne površine.

**Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim poljima i naselja sa tradicionalnim terasama** - povezivanje zatečenih okolnih zelenih i drugih prirodnih površina sa ruralnom cjelinom; očuvanje

karakterističnog tradicionalnog sklopa ruralne cjeline; podsticanje obnove obradivih površina okućnica čime se obnavlja autentičnost ruralnog ambijenta; podsticanje razvoja ruralnog turizma na način da se smještajni kapaciteti obezbjeđuju u okviru domaćinstva u obnovljenim autentičnim kućama; prionetno uz prateće stimulativne mjere omogućiti rekonstrukciju i revitalizaciju tradicionalnih stambenih grupacija; eventualnu planiranu novu izgradnju prilagoditi terenskim uslovima, tradicionalnom sklopu sela i tradicionalnoj narodnoj arhitekturi; očuvanje prepoznatljivih predionih elemenata: polja ovačena živicama, mjestimično šumarci. Obaveza je da se prije izrade urbanističkih planova ili projekata uradi Detaljna studija predjela i na osnovu toga procijeni koji dio prostora bi izgradnjom objekata manje ugrozio identitet i kvalitet predjela.

**Tradicionalne terase sa maslinjacima** - očuvanje prepoznatljivih predionih elemenata: kamene podzide; izuzimanje područja pod maslinama iz neizgrađenih građevinskih područja na osnovu urađenog mapiranja predjela maslinjaka; ograničavanje intenzivne proizvodnje, osim kada se radi o posebnim poljoprivrednim predjelima.

**Priobalne i plavne aluvijalne ravnice i fluvio-glacijalne ravnice** - Tereni su pretežno povoljni za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju. Prepoznati i isključiti poljoprivrednu djelatnost u područjima koja su važna sa stanovišta očuvanja biodiverziteta.

**Plaže** – zaštita, odmak gradnje i uređenje kupališta.

**Izgrađeno zemljište - naselja zbijenog tipa i razbijenog tipa:** unapređenje arhitekture objekata u likovnom i materijalnom izrazu, kontrolisana spartnost objekata, adekvatna zauzetost na nivou parcele, ostavljanje prostora za vrtove i bašte, formiranje drvoreda obodom parcela, maskiranje objekata mediteranskom vegetacijom i uklapanje u prirodno okruženje, sprečavanje disperznog rasipanja gradnje objekata, grupisanje naseljskih struktura. Unapređenje arhitekture objekata u likovnom i materijalnom izrazu, kontrolisana spratnost objekata, adekvatna zauzetost na nivou parcele i ostavljanje prostora za obavezno pejzažno uređenje parcele. Koncentrisati gradnju, ne širiti naselja na račun vrijednih prirodnih i kulturnih područja.

**Prepoznatljivi predioni uzorci/reperi u predjelima** – Očuvanje grupacija čempresa u makiji koji već na prvi pogled razbijaju monotoniju same makije i povećavaju vrijednost predjela i karakterističnih vizura; zajednice crnog bora i šume pinjola na strmim krečnjačkim padinama su nekada sačene šume koje su daljom prirodnom sukcesijom nastanile strme padine naročito uočljive u Zalivu i tako nesumnjivo povećavaju vrijednost predjela.

Imajući u vidu da za pojedina zaštićena prirodna dobra u zoni morskog dobra nije izvršena revizija statusa, organizacija kupališta u zaštićenim područjima prirode kao i njihovo korišćenje vrši se u skladu sa opštim uslovima za zaštitu zaštićenih prirodnih dobara vodeći računa o očuvanju biološke i predione raznovrsnosti. Zabranjeno je korišćenje zaštićenih prirodnih dobara na način koji prouzrokuje: oštećenje zemljišta i gubitak njegove prirodne plodnosti; oštećenje površinskih ili podzemnih geoloških, hidrogeoloških i geomorfoloških vrijednosti; osiromašenje prirodnog fonda divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva; smanjenje biološke i predione raznovrsnosti; zagađenje ili ugrožavanje podzemnih i površinskih voda.

Na samom zaštićenom prirodnom dobru se ne mogu postavljati objekti trajnog karaktera, izvoditi radovi betoniranja, eksploatacije pijeska, uklanjanja vegetacije, izmjene obalne linije i strukturnog remodeliranja pješčane plaže. Građevinski objekti ili njihovi prateći elementi (tende, nadstrešnice, ograde i sl.) u neposrednoj okolini zaštićenog prirodnog dobra moraju obezbijediti otvaranje vizura ka zaštićenom prirodnom dobru. Na zaštićenom prirodnom dobru, koja nemaju izgrađeno šetalište u zaludu, obezbijediti uređene javne pristupe plaži, napravljene od prirodnih materijala. Na zaštićenom prirodnom dobru mogu se postavljati samo javni privremeni toaleti koji ne zagađuju okruženje i redovno se održavaju, osim ako postoji mogućnost njihovog priključka na javni kanalizacioni sistem. U odnosu



na postojeće objekte i prisutne djelatnosti u okolini i u graničnoj zoni zaštićenog prirodnog dobra pri planiranju mikrolokacija i gabarita novih objekata mora se uzeti u obzir njihovo zbirno kumulativno dejstvo na zaštićeno prirodno dobro i prirodu uopšte

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode (Službeni list CG br.54/16), za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježu procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocjeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribaviti dozvolu.

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 procjenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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. **Sječanje 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)

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

U okviru predmetne lokacije, u popisu registrovanih spomenika kulture (kulturna dobra nacionalnog značaja) su: urbana cjelina bedemi sa bastionima (oznaka 15 u grafikonu djelu plana, karta 16), arheološki lokaliteti ostaci vile Urbane u recepciji bivšeg hotela Avala (oznaka 19) i prostor između gradskih bedema i hotela Avala (oznaka 18), sakralni objekti Crkve Sv. Jovana Krstitelja, Sv. Trojice, Santa Marija in Punta i Sv. Sava Osvećeni (oznake 12, 13, 14 i 16), spomen obelježje spomen ploča u Starom Gradu (oznaka 17), i dvije spomen ploče na poluostrvu Sveti Stefan (oznake 25 i 26).

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 od 13.08.2010. godine), 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.

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim

zadatkom i zakonom, obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa osam srednjovjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Skadarsko jezero i NP Lovćen).

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

U Osmom poglavlju studije - Generalne konzervatorske smjernice, date su generalne preporuke o mjerama zaštite i režimima upravljanja i korišćenja kulturnih dobara i evidentiranih objekata i lokaliteta sa potencijalnim kulturnim vrijednostima na principima održivog korišćenja, sa podjelom po vrstama: arheološki lokaliteti, fortifikacioni objekti, infrastrukturni objekti, kulturno - istorijske cjeline, kulturni pejzaži, memorijalni objekti, profani objekti, sakralni objekti i područja. (Poglavlje 19.2.1 Implementacija studije kulturnih dobara u zahvatu PPPNOP, strana 214)

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

Ovaj sekretarijat će uputiti zahtjev za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektno dokumentacije Upravi za zaštitu kulturnih dobara CG.

### 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, nakon donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, shodno članu 45 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Članom 216 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je rok za donošenje generalnog plana regulacije CG oktobar 2020.godine. Projektni zadatak za Urbanistički projekat izrađuje glavni gradski arhitekta, na osnovu smjernica iz Plana generalne regulacije Crne Gore, po pribavljenom mišljenju glavnog državnog arhitekta i Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore. Urbanistički projekat izrađuje privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projekat). Skupština jedinice lokalne samouprave donosi urbanistički projekat. Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi izrade urbanističkog projekta padaju na njegov teret.

### 14. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Detaljnije tehničke uslove za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, 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](http://www.epcg.me)

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

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).

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata objavljen je u Službenom listu CG broj 07/08.

U skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama) od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i sa članom 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru, Službeni list CG broj 9/08) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

Ovaj sekretarijat će uputiti zahtjev za izdavanje posebnih uslova za izradu projektne dokumentacije Upravi za vode Crne Gore.

## 16. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA POMORSKU SIGURNOST

Predmetnim urbanističko tehničkim uslovima obrađena je i izgradnja objekata pomorskog saobraćaja. Ulove za objekte koji mogu uticati na bezbjednost plovidbe u obalnom moru Crne Gore, ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti pribavlja od Uprave pomorske sigurnosti CG. U nadležnosti uprave

je sigurnost plovidbe u obalnom moru Crne Gore, uređenje i obezbjeđenje pomorskih puteva, postavljanje objekata sigurnosti na plovnim putevima i obezbjeđivanje njegovog pravilnog funkcionisanja.

Ovaj sekretarijat će uputiti zahtjev za izdavanje posebnih uslova za izradu projektne dokumentacije Upravi pomorske sigurnosti Crne Gore.

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

U okviru PPPNMD 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).

## **18. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Lokacija objekata (osim izletničkog kupališta koji ima pristup sa mora) mora imati pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. U skladu sa namjenom objekta i prostornim mogućnostima lokacije, predvidjeti odgovarajući broj parking mjesta.

## **19. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

Obezbjediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, 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. Predvidjeti postavljanje rampe za ulazak u more lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

## **20. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE**

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) projektovanjem i izgradnjom objekata treba obezbjediti korišćenjem sunčeve energije i drugih obnovljivih izvora energije. Analizirati lokaciju, namjenu, orijentaciju i oblik objekta. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

## **21. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA**

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. 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

## **22. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

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. Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u

prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

### 23. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD).

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- 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 rješenja 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 rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

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.

### 24. PRILOZI

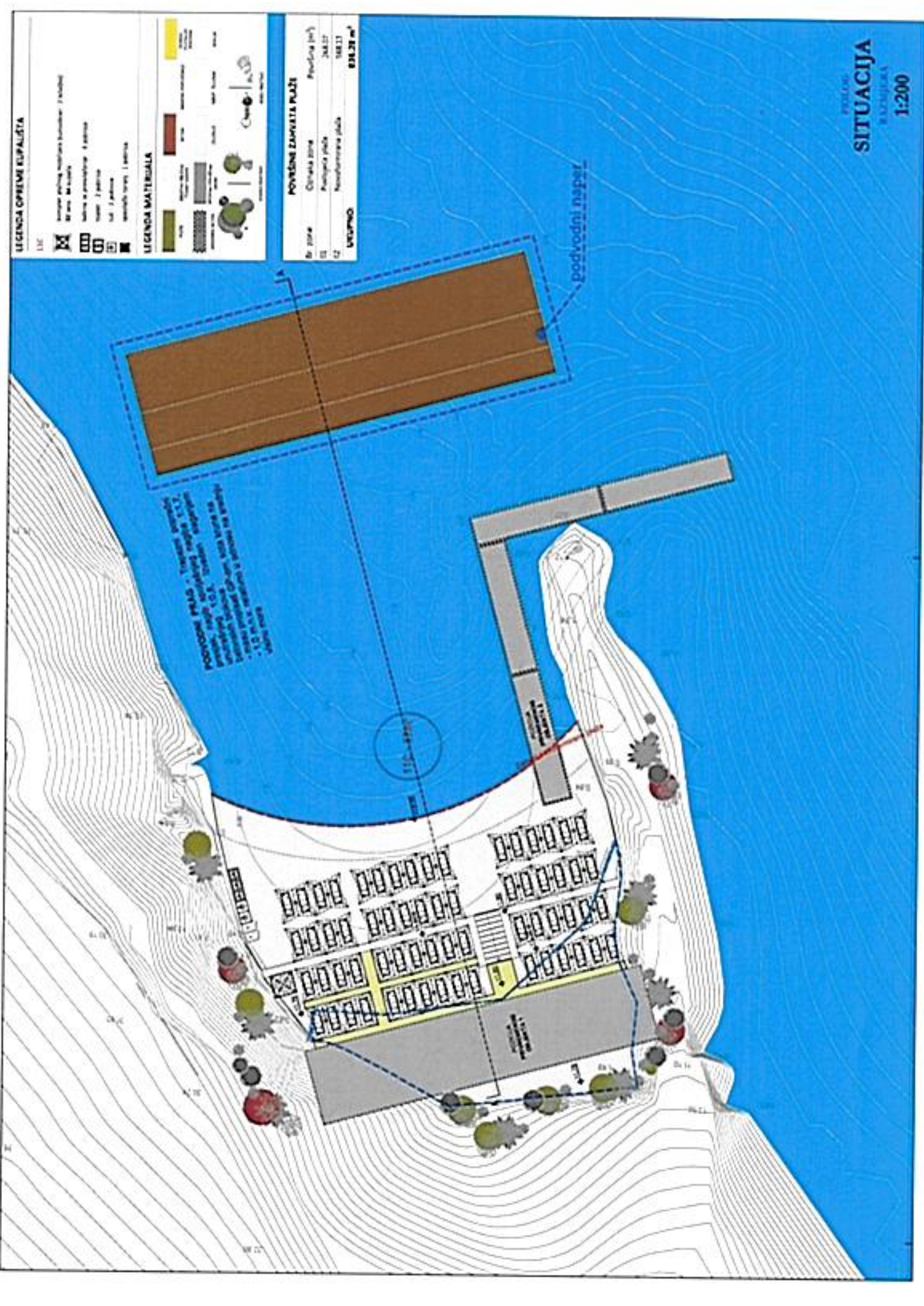
Kopije grafičkog i tekstualnog dijela PPPNMD, List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva, Vodni uslovi Uprave za vode CG i Sekretarijata za privredu Opštine Budva, Tehnički uslovi Uprave pomorske sigurnosti CG, Konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore

Samostalni savjetnik inž. arh. Maja Tišma dipl.inž.



Dostavljeno:

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



PROJEK  
**SITUACIJA**  
 RAZBUDAJKA  
**1:200**

**LEGENDA OPREME KUPALIŠTA**

- Iznajeti pripomočki opremljenosti kupališča (1 kupašče)
- Izjava, da kupašče
- Iskrna in prostoizbrana (4 pletena)
- Iskrna (3 pletena)
- Iskrna (2 pletena)
- Iskrna (1 pletena)
- Iskrna (1 pletena)

**LEGENDA MATERIALA**

	travnati travnik
	travnati travnik
	travnati travnik
	travnati travnik
	travnati travnik
	travnati travnik
	travnati travnik

**POVRŠINE ZAKRIVLA PRAZI**

Br. pozna	Opisna zona	Površina (m <sup>2</sup> )
01	Podzemna ploča	348,17
02	Naslobovna ploča	348,17
<b>VSEJONO</b>		<b>696,34 m<sup>2</sup></b>

**POVRŠINE PRAZI** Travnati travnik  
 Površine travnih površin so izračunane po načrtu, ki je bil izdelan s pomočjo programskega paketa AutoCAD, ki omogoča izračun površin na podlagi točk. Površine so izračunane na podlagi točk, ki so bile vnesene v program. Površine so izračunane na podlagi točk, ki so bile vnesene v program. Površine so izračunane na podlagi točk, ki so bile vnesene v program.

podvodni naper

