

Na osnovu člana 15. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 39. Statuta opštine Budva ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 04/05) Skupština opštine Budva, na sjednici održanoj dana 29. decembra 2009.godine, donijela je

**ZAKLJUČAK**  
**o prihvatanju Izvještaja o stanju uređenja prostora u opštini Budva**  
**za 2009. godinu**

**Član 1.**

Prihvata se Izvještaj o stanju uređenja prostora u opštini Budva za 2009. godinu, koji je uradio Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora.

**Član 2.**

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora, dužan je da Izvještaj o stanju uređenja prostora u opštini Budva za 2009. godinu, dostavi Ministarstvu uređenja prostora i zaštite životne sredine, u roku od 15 dana od dana donošenja.

**Član 3.**

Ovaj Izvještaj objaviće se u "Službenom listu CG" - opštinski propisi, i u "Službenom listu opštine Budva".

Broj: 0101-655/1  
Budva, 29. decembra 2009. godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA**  
**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,**  
Krsto Ljubanović, s.r.



## **I Z V J E Š T A J** **O STANJU UREĐENJA PROSTORA** **U OPŠTINI BUDVA ZA 2009. GODINU**

Uređenjem prostora smatra se praćenje stanja u prostoru (monitoring), utvrđivanje namjene, uslova i načina korišćenja prostora kroz izradu i donošenje planskih dokumenata, sprovođenje planskih dokumenata i uređivanje građevinskog zemljišta.

### **I LOKALNI PLANSKI DOKUMENTI**

Lokalni planski dokumenti Opštine Budva su:

1. Prostorni plan Opštine Budva,
2. Generalni urbanistički plan Budva,
3. Detaljni urbanistički planovi,
4. Lokalne studije lokacije i
5. urbanistički projekti.

U cilju poštovanja principa permanentnog, sveobuhvatnog i cjelovitog pristupa planiranju i vrednovanju prostora i njegove namjene sa gledišta adekvatnog uređivanja i planskog korišćenja, Skupština Opština Budva je tokom predhodne 2008.god. i tekuće 2009.god. usvojila veći broj planskih dokumenata.

Na osnovu spoznaja i usvojenih kriterijuma o društvenim potrebama, standardima, kulturnim i estetskim vrijednostima, istovremeno izradom planova višeg i nižeg reda definisao se i usmjerio proces uređenja prostora za duži vremenski period.

Opšti prostorno-razvojni ciljevi su jačanje prostorno razvojne strukture, povećanje vrijednosti prostora i životne sredine, uz zaštitu kulturne i prirodne baštine, zaštitu obalnog područja i mora (pripadajućeg akvatorijuma) kao glavnih resursa za razvoj i unapređenje turističke privrede, te doprinosi planskoj izgradnji na ovim prostorima.

Posebnim ciljevima prostornog razvoja usmjerava se povećanje kvaliteta življenja i omogućava uravnotežen razvoj svih područja, razvoj se prilagođava značaju prostora, racionalno se koriste i štite nacionalna dobra, uvažavaju se obilježja i osobenosti područja i osigurava efikasnost sistema prostornog uređenja.

Takođe ukazujemo i na činjenicu da je nedavno stupio na snagu novi Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata koji je propisao da su nadležni organi lokalne samopurave dužni da lokalne planske dokumente usklade sa zakonom u roku od godinu dana od dana njegovog stupanja na snagu.

Nosilac pripremnih poslova i sprovođenja postupka donošenja planske dokumentacije u nadležnosti je Agencije za planiranje i uređenje prostora opštine Budva.

Sprovođenje i realizaciju planskih dokumenata obavlja nadležni Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora.

**VAŽEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA - stari planovi**

**GUP**

GUP Priobalnog pojasa opštine Budva, 35/05  
sektor Kamenovo-Buljarica

**DUP-ovi**

BABIN DO	2/96
SVETI STEFAN ŠUMET	2/95
PRŽNO KAMENOVO	1/88
Izmena i dopuna Kamenovo	2/96
BULJARICA	4/85
DUBOVICA	5/87

**UP-ovi**

STARI GRAD	28/82
BIJELI DO	Iz 1979 god.
Ekskluzivna zona Sveti Stefan	1/96
Stambeno servisna zona JAZ	27/79



**VAŽEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA - novi planovi**

**PP**

Prostorni plan opštine Budva	30/07 ("Službeni list CG- opštinski propisi")
Izmjene Prostorni plan opštine Budva	11/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

## **GUP**

GUP Priobalnog pojasa opštine  
Budva, sektor Budva-Bečići

3/07 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

## **DUP-ovi**

POTKOŠLJUN

26/08 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

ROZINO I

01/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

ROZINO II

11/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

BUDVA CENTAR

32/08 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

DUBOVICA I

25/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

BEČIĆI

01/09 i 20/09 ("Službeni list CG- opšt.p ropisi")

Pržno - Kamenovo I dio

11/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

KAMENOVO - PODLIČAK

PETROVAC - centar

11/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

PETROVAC - šira zona

24/08 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

## **UP-ovi**

T N SMOKVICE

20/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

CRVENA GLAVICA

26/08 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

ZAVALA

24/08 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

TN SKOČIĐEVOJKA

7/09 ("Službeni list opštine Budva")

Turistički kompleks

7/09 ("Službeni list opštine Budva")

BRANICA ZA RIJEKOM

## **Lokalne Studije**

### **Lokacije**

GAĆE

01/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

VRBA

11/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

ČESMINOVO

11/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

TUDORVIĆI

11/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

RAĐENOVIĆI

11/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

MLJEKAVICA

32/08 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

SVINJIŠTA II (I faza)

11/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")

DROBNIĆI - Smokov vjenac	11/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")
VELJI KAMEN	11/09 ("Službeni list CG- opštinski propisi")
Stambeno-turistička zona- RIJEKA REŽEVIĆI	7/09 ("Službeni list opštine Budva")
KATUN gornje selo "Reževići"	7/09 ("Službeni list opštine Budva")
KATUN donje selo "Reževići"	7/09 ("Službeni list opštine Budva")

## **II ANALIZA SPROVOĐENJA LOKALNIH PLANSKIH DOKUMENATA**

Prostorni plan Opštine Budva obuhvata prostor opštine u cjelini (124 km<sup>2</sup>), a u zahvatu plana se nalaze slijedeće katastarske opštine, u cjelini: Bečići, Brajići, Budva, Buljarica I, Buljarica II, Kruševica, Kuljače, Maine, Petrovac, Pobori, Prijedor I, Prijedor II, Reževići I, Reževići II, Sveti Stefan i Tudorovići.

Kompletnim podacima o stanju izgrađenosti za područje u zahvatu Prostornog plana Opštine Budva Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora ne raspolaže.

Za pojedine dijelove teritorije opštine još uvijek se u smislu izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata, te kasnije izdavanja rješenja o odobravanju gradnje (građevinskih dozvola) koriste stara planska dokumenta. Ove planove nisu pratili tabelarni pregledi numeričko-urbanističkih parametara po parcelama, te shodno tome nije moguće raditi komparativne analize podataka o dozvoljenim i realizovanim površinama objekata.

Analizom pojedinih urbanističkih parametara u novim planskim dokumentima dolazi se do zaključka da se posebno vodilo računa o zaštiti prostora i očuvanju prirodnih kapaciteta.

U tabelarnom prikazu su dati podaci o površinama zahvata planova, donijetih tokom 2008. i 2009.godine, kao i odnos slobodnih i zauzetih površina.

### **VAŽEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA - novi planovi (urbanistički pokazatelji)**

Det.Urb.Plan / Lok.Stud.Lokac.	površina zahvata (ha)	površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	slobodna (neizgrađena) površina(m <sup>2</sup> )
Prostorni plan Opštine Budva	124 km <sup>2</sup>	-	-
DUP BUDVA CENTAR	74,83	139139,00	609161,00
DUP BEČIĆI	127,73	148006,41	1129292,24
DUP DUBOVICA I	60,92	158025,00	451179,00
DUP			

POTKOŠLJUN	108,84	287553,00	800867,00
DUP ROZINO I	18,93	66346,00	123002,00
DUP ROZINO II	12,08	45527,00	75256,00
DUP PETROVAC - centar	23,96	56869,18	182730,82
DUP PETROVAC -šira zona	86,12	142400,00	718800,00
DUP Pržno - Kamenovo I dio	25,08	51171,87	199628,13
LSL Rađenovići	17,73	27033,00	150267,00
LSL Vrba	22,83	39215,56	189084,44
Det.Urb.Plan / Lok.Stud.Lokac.	površina zahvata (ha)	površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	slobodna (neizgrađena) površina(m <sup>2</sup> )
LSL Česminovo	11,66	20178,00	96422,00
LSL Tudorovići	21,86	44905,00	173695,00
LSL Drobnići	6,87	21789,00	47186,00
LSL Katun- gornje selo	13,14	23666,97	107759,37
LSL Katun- donje selo	12,78	17171,70	110619,17
urbanist.projekat "Turist. naselje Skočiđevjka"	20,94	36016,00	173427,00
urbanist.projekat "Crvena glavica"	3,64	8886,08	27113,92
urbanist.projekat "Branica za rijekom"	2,01	1660,00	18403,00

LSL Mijekavica	6,62	9822,00	56353,00
urbanist.projekat "Tur. naselja Smokvica"	22,77	46519,11	181180,89

### **III OCJENA SPROVEDENIH MJERA I NJIHOV UTICAJ NA UPRAVLJANJE PROSTOROM**

Najveći problem upravljanja prostorom predstavlja neplanska gradnja koja je uglavnom koncentrisana na pojedinačnim atraktivnim lokacijama uz obalu. Na taj način prostor je urbanistički narušen.

Stari planovi sa detaljnom urbanističkom razradom nijesu usaglašeni sa važećim Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, nijesu urađeni u digitalnom obliku i treba uraditi zakonom propisane izmjene i dopune.

Odnos planske dokumentacije, njenog sprovođenja i upravljanja prostorom može se ocijeniti po sljedećim bitnim činiocima prostora:

- zbog zastarele planske dokumentacije, nije se mogla izbjeći centralizacija funkcija u prostoru, tako da je umjesto skladnog razvoja Opštine u cjelini postojao nekontrolisani rast na pojedinim lokacijama ili zonama i usporeni razvoj ostatka teritorije (osim neplanske gradnje). Donošenjem i primjenom novih planskih dokumenata značajno je korigovana i smanjena ova pojava i omogućen ravnomjerni razvoj svih područja za koja su donijeti novi planski dokumenti.

- individualna izgradnja, kako stambena, tako i poslovna, odvijala se uglavnom u okvirima i po smjernicama postojećih planova. Međutim, nefleksibilnost starih planova dovela je do smanjenja mogućnosti izgradnje, što je zbog potreba za izgradnjom koje stalno rastu, imalo za posledicu povećanje nelegalne izgradnje. Novim planskim dokumentima, koji su fleksibilniji, pružena je mogućnost zainteresovanim investitorima da na legalan način i u skladu sa planskom dokumentacijom sprovode realizaciju projekata.

- izgradnja za zadovoljavanje potreba javnog interesa je u značajnom porastu, ali još uvijek ne odgovara potrebama. U oblasti saobraćaja i tehničke infrastrukture je bilo značajnih ulaganja prema iskazanim potrebama, pogotovu u oblasti naseljske mreže ulica, pješačkih komunikacija, vodovoda, fekalne kanalizacije i elektroenergetske infrastrukture. Pitanja kvalitetnog vodosnabdijevanja i tretmana otpadnih voda su u postupku rješavanja.

### **IV OCJENA ZAŠTITE PROSTORA**

U izvještajnom periodu interesovanje za izgradnju objekata na prostoru PPO i GUP-a Budva je znatno povećano u odnosu na prethodne godine. Glavni razlog za to je nagli porast prodaje zemljišta domaćim i inostranim kupcima tokom nekoliko predhodnih godina, što je uslovalo izgradnju objekata na tom prostoru.

### **V PODACI O IZDATIM GRAĐEVINSKIM DOZVOLAMA**

Evidencija izdatih građevinskih dozvola tokom 2009.god data je u tabelarnom pregledu, ali se na osnovu nje ne mogu uraditi upotrebljive procjene, po obimu izgradnje i pokrivenosti ukupne površine planova, jer ne postoje podaci o već postojećim objektima.

IZDATE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Det.Urb.Plan / Lok.Stud.Lokac.	ukupan broj izdatih građevinskih dozvola	ukupna BRGP(m <sup>2</sup> ) svih etaža svih objekata -odobrena građevinskim dozvolama-	ukupna BRGP(m <sup>2</sup> )svih etaža objekata -dozvoljena planskim dokumentom-
<b>DUP BUDVA CENTAR</b>	16	15010,45	305012,16
<b>DUP BEČIĆI</b>	30	26184,49	558895,63
<b>DUP DUBOVICA I</b>	1	75,00	667836,00
<b>DUP POTKOŠLJUN</b>	44	31317,50	1214891,00
<b>DUP ROZINO I i II</b>	10	4282,46	Rozino I - 425865,00 Rozino II - 217628,00
<b>UP STARI GRAD</b>	2	42,63	stari plan ,nema podataka
<b>DUP PETROVAC centar i šira zona</b>	50	29438,90	Petrovac-cent.- 276704,24 Petrovac-šira z.-441462,00
<b>DUP Sveti Stefan</b>	5	1722,95	stari plan ,nema podataka
<b>DUP Pržno - Kamenovo I dio</b>	26	18696,02	51171,87
<b>Reževići (po GUp-u)</b>	5	1094,00	
<b>DUP Babin do</b>	1	476,52	stari plan ,nema podataka
<b>DUP Buljarica</b>	1	648,64	stari plan ,nema podataka
<b>LSL Tudorovići</b>	7	2683,77	44905,00
<b>LSL Mljekavica</b>	2	595,80	21070,00
<b>Crvena glavica</b>	1	759,59	31278



## **VI OCJENA ISKAZANIH POTREBA KORISNIKA PROSTORA**

U izvještajnom periodu Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora je podnijeto ukupno 3281 zahtjeva.

Investitori su se Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora obratili sa 689 zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata, dogradnju ili rekonstrukciju postojećih objekata. Od ukupnog broja zahtjeva izdati su 602 urbanističko-tehnička uslova, dok su 95 zahtjeva nalazi u postupku rješavanja.

Zahtjeva za davanje urbanističke saglasnosti na projektnu dokumentaciju je bilo 391, i od toga je ovjereno 366 projekata.

U periodu na koji se odnosi ovaj Izvještaj izdato je 225 građevinskih dozvola i 176 upotrebnih dozvola .

Tokom 2009.godine podnijeto je 421 zahtjev za izvod iz planskog dokumenta sa tekstualnim tumačenjem.

Na zahtjeve stranaka, za različite potrebe , izdato je 105 uvjerenja da se predmetne parcele ne nalaze u zahvatu planskih dokumenata.

Ovom organu, kao nadležnom za poslove izdavanja saglasnosti na elaborate procjene uticaja projekata na životnu sredinu, stranke su se obratile sa 18 zahtjeva za odlučivanje o potrebi procjene i davanja saglasnosti na predmetne elaborate.

Kako je još uvijek u toku izrada planskih dokumenata, to je tokom izvještajnog perioda ovom organu podnijeto 236 zahtjeva za reviziju planskih dokumenata.

Shodno Programu privremenog korišćenja neizgradjenog građevinskog zemljišta i izgradjenog zemljišta u opštoj upotrebi za tekuću godinu Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora rješava po zahtjevima , zainteresovanih lica, za postavljanje istih. Tokom 2009.godine podnijeto je 545 zahtjeva za postavljanje privremenih objekata. Od ukupnog broja zahtjeva rješenjem o lokaciji za postavljanje privremenog objekta riješeno je 366, donijeto je 57 zaključaka o odbacivanju zahtjeva, 53 zahtjeva za produženje rješenja o lokaciji i 69 dopisa .

## **VII OBJAVLJIVANJE IZVJEŠTAJA**

Ovaj izvještaj će se objaviti u "Službenom listu CG – opštinski propisi", jednom dnevnom štampanom mediju, kao i na sajtu organa lokalne uprave, [www.opstinabudva.com](http://www.opstinabudva.com).

PODNOŠILAC IZVJEŠTAJA,  
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I  
UREĐENJE PROSTORA

SEKRETAR,  
Zlatko Dragović