



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/21-713/5  
Budva, 10.02.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAĐENović LJUBOMIRA iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 141/21), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), **Prostornog plana posebne namjene za obalno područje** („Službeni list CG“, broj 56/18) evidentiranog u elektronskom Centranom registru planske dokumentacije, izdaje

**URBANISTIČKO -TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije za  
**rekonstrukciju stambenog objekata u okviru postojećih gabarita**

**1. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP**

**Katastarska parcela 725 KO Prijevor II**

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

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

Preklapanjem katastarske podloge sa infrastrukturnim koridorima – saobraćaj, elektroenergetskom i elektronskom komunikacionom mrežom, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetna kat. parcela ne nalazi u trasama ovih koridora infrastrukture, kao ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

Preklapanjem katastarske podloge sa kartom 18. *Režimi korišćenja prostora* konstatovano je da se predmetna katastarska parcela nalazi u pojasu između 100m i 1000m namjena turizam, a po tipu građevinskog područja je ruralno građevinsko područje naselja.

## 2. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 502 za KO Prijedor II, od 16.12.2021. godine, na katastarskoj parceli 725 upisana je porodična stambena zgrada površine 52m<sup>2</sup> spratnosti P, pomoćna zgrada površine 12m<sup>2</sup> spratnosti P, pomoćna zgrada površine 23m<sup>2</sup> spratnosti P i dvorište površine 159m<sup>2</sup>, a kao vlasnik upisan je Rađenović Ljubomir.

Potvrdom Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Budva, broj 917-104-dj-97/22 od 31.01.2022. godine na osnovu foto skica (aerofotogrametrijsko snimanje) utvrđeno je da je na kat. parceli broj 725 postojala kuća pov.87m<sup>2</sup> i dvorište pov.139m<sup>2</sup>. Upisano u posjedovnom listu br.4 Rađenović Božo 1/1 (stanje na kraju 1984. godine).

Postojeći objekat se rekonstruiše u okviru postojećih gabarita. Ukoliko se radi o starom kućištu, postojeći objekat ili njegovi ostaci se uklanjaju, a na mjestu starog kućišta se gradi novi u tradicionalnom-stilu, u skladu sa smjernicama za rekonstrukciju/ obnovu iz PPPNOP-a.

## 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat (u skladu sa namjenom postojećeg objekta iz LN 502 kao i potvrdom Uprave za katastar i državnu imovinu)

## 4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

## 5. PRAVILA REGULACIJE

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

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

Unutar tradicionalnog seoskog naselja je moguća izgradnja kuće u tradicionalnom stilu (nova izgradnja na nekim parcelama unutar seoskog tkiva), nadogradnja i dogradnja postojećih objekata, na način da novi objekat ili intervencije na postojećem ne ugroze susjedne objekte, vizure i cjelokupni ambijent. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.3, strana 241)

### **Rekonstrukcija/ obnova objekata u postojećim gabaritima**

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

- Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom rekonstrukcije zadržava postojeći oblik kuće, postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova;

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

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

- Pri rekonstrukciji objekata tradicionalne arhitekture obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na djelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja, a sve prema tradicionalnom rješenju, tj. obradu uskladiti sa primjenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za predmetnu ambijentalnu cjelinu;
- **Materijali** koje treba koristiti pri rekonstrukciji objekata tradicionalne gradnje su: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonski ili čelični elementi konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne;
- Prilikom obnove krova treba težiti da se sačuva izvorna forma i nagib krovnih ravni. Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije;
- Prilikom rekonstrukcije objekata tradicionalne arhitekture u ruralnim naseljima dozvoljava se i dogradnja anaksa – dodatnog dijela čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl;
- U slučaju pojedinačnih ruševina, ili u slučaju kada su stare kuće činile grupe, nizove i grozdove, unutar kojih je po neka od zgrada, ili veći dio njih evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi, moguća je izgradnja potpuno nove kuće na mjestu stare, ali uz

poštovanje gabarita stare kuće. Prilikom projektovanja treba se pridržavati određenih stilskih odlika koje se mogu kombinovati sa savremenim rješenjima;

- Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbijedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove.
- U slučaju rekonstrukcije prizemnog tradicionalnog objekta ili obnove prizemne ruševine, dozvoljena je dogradnja još jedne etaže, u postojećim horizontalnim gabaritima. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon formira kosa krovna konstrukcija), ili može da ima ravan plafon iznad koga je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa tradicionalnim principima;
- Prozori i vrata nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj kući, ukoliko ne remete privatnost susjeda. Moguće je izvršiti promjene položaja vrata i prozora, ali treba težiti da se istovremeno ugrožavanje privatnosti susjeda svede na minimum. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.7, 248)

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

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

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

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

## **6. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA**

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3\text{m}$ , ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list CG, br. 64/17 i 44/18) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće interвенicije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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

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

Projektom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Službeni list RCG broj 04/99).

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

## **8. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

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

### **Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata**

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

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Bliži uslovi za primjenu savremenog oblikovanja i materijalizacije novih objekata,

moraju se propisati daljim planskih razradama, u zavisnosti od planirane koncepcije uređenja prostora. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.8.3, strana 250)

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

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

## **9. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

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

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

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

## **10. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA**

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

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

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

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

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

## **11. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

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

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu

sredinu (Službeni list CG broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

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

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, 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)

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

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

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

## **13. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, što nije slučaj u ovom predmetu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **15. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama (Službeni list RCG 27/07, Službeni list CG broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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



## 17. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

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

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

(izvod iz tekstualnog dijela PPPNOP, str. 119)

## 18. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

## 19. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grijanja.

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

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

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

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

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

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

## 20. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

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

## 21. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

**Za objekat:**

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

## 22. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio Plana, kojim je propisan način rekonstrukcije objekata, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD) i [www.budva.me](http://www.budva.me)

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

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

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

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

### 23. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Potvrda Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva br.917-104-dj-97/22 od 31.01.2022. godine  
Preklopi katastarske podloge sa grafičkim priložima iz PPPNOP-a,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Samostalna savjetnica II za urbanizam  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Dostavljeno:

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



3600000322



104-919-19282/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-19282/2021

Datum: 16.12.2021.

KO: PRIJEVOR II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu RAĐENOVIĆ ILIJA, , za potrebe UVID izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 502 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
717			4 8		PRIJEVORSKE STRANE	Sume 3. klase		4008	3.21
725			4 8		PRIJEVORSKE STRANE	Dvorište KUPOVINA		159	0.00
725	1		4 8		PRIJEVORSKE STRANE	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		52	0.00
725	2		4 8		PRIJEVORSKE STRANE	Pomoćna zgrada KUPOVINA		12	0.00
725	3		4 8		PRIJEVORSKE STRANE	Pomoćna zgrada KUPOVINA		23	0.00
726			3 21		NJIVE	Njiva 5. klase KUPOVINA		406	2.03
768	1		3 24/18	20/09/2018	NJIVE	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		317	7.13
768	2		3 33/18	16/01/2019	NJIVE	Dvorište KUPOVINA		317	0.00
768	2	1	3 33/18	16/01/2019	NJIVE	Porodična stambena zgrada GRADENJE		200	0.00
768	3		3 24/18	20/09/2018	NJIVE	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		55	1.24
809	1		3 14/15	12/08/2015	NJIVE	Voćnjak 3. klase NASLJEĐE		50	1.12
809	1		3 14/15	12/08/2015	NJIVE	Livada 4. klase NASLJEĐE		653	1.37
810	1		3 24/18	20/09/2018	NJIVE	Sume 3. klase KUPOVINA		546	0.44
								6798	16.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2510948232028	RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR I PROLETERSKA 19 Budva Budva	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
725		1	Porodična stambena zgrada	919	P 52	Svojina RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR 1/1 2510948232028 I PROLETERSKA 19 Budva Budva
725		2	Pomoćna zgrada	919	P 12	Svojina RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR 1/1 2510948232028 I PROLETERSKA 19 Budva Budva
725		3	Pomoćna zgrada	919	P 23	Svojina RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR 1/1 2510948232028 I PROLETERSKA 19 Budva Budva
768	2	1	Porodična stambena zgrada POKLON	0	IPPN 200	Svojina RADJENOVIĆ JELENA 1/1 1712978237014 I PROLETERSKA 19 BUDVA Budva
768	2	1	Nestambeni prostor POKLON	1	SU 61	Svojina RADJENOVIĆ JELENA 1/1 1712978237014 I PROLETERSKA 19 BUDVA Budva
768	2	1	Stambeni prostor-duplex POKLON	2	P 295	Svojina RADJENOVIĆ JELENA 1/1 1712978237014 I PROLETERSKA 19 BUDVA Budva

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
768	2	1		1	Porodična stambena zgrada	16/01/2019 12:19	Nema dozvolu NEMA GRAĐEVINSKU DOZVOLU.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.



Ovlašćeno lice: 4

*Sonja Tomašević*  
SONJA TOMAŠEVIĆ

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 9174-104-DJ-2281

Datum: 23.12.2021.



Katastarska opština: PRIJEVOR II

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 3

Parcele: 732, 733, 734, 725, 738/I

# KOPIJA PLANA

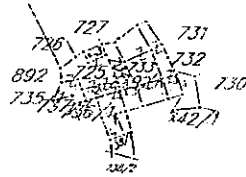
Razmjera 1: 2500



4  
683  
500  
567  
750

4  
683  
500  
567  
750

4  
683  
250  
567  
750



4  
683  
250  
567  
750

4  
683  
000  
567  
750

4  
683  
000  
567  
750

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:



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







## LEGENDA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

### CENTRI NASELJA

	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar



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



















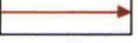




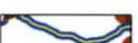
## Granice

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

## Mreža naselja

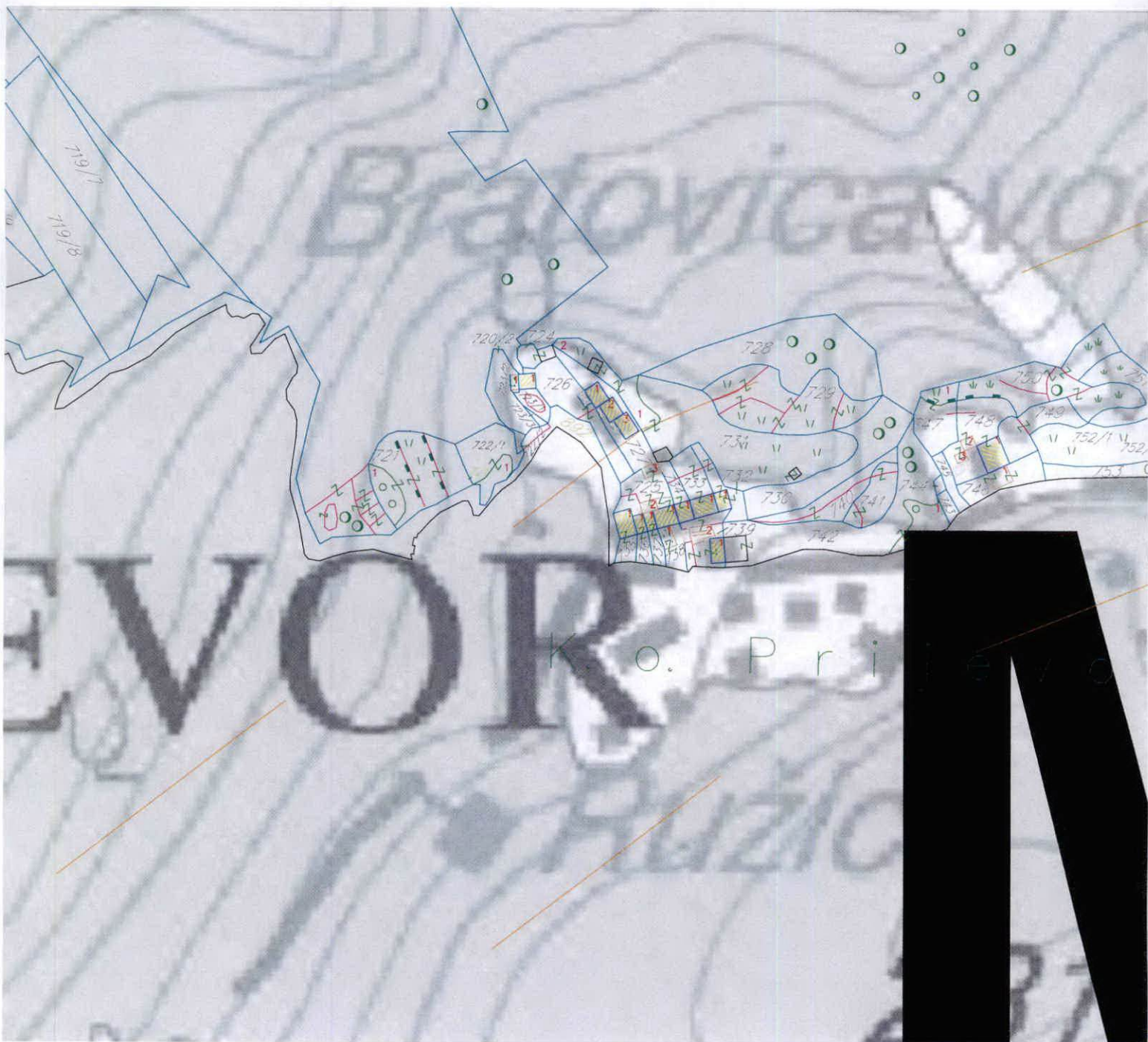
	<b>Centar posebnog značaja</b> /Cetinje/
	<b>Centar regionalnog značaja</b> /Herceg Novi-Kotor-Tivat, Budva i Bar-Ulcinj/
	<b>Značajni lokalni centar</b> /Bijela, Igalo, Risan, Perast, Radanovići, Petrovac, Sutomore i Virpazar/
	<b>Lokalni centar</b> /Sutorina, Kruševica, Dragalj, Crkvice, Radovići,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

## Hidrotehnička infrastruktura









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






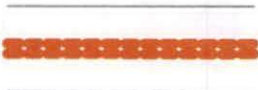







Katastarska podloga preklopljena sa kartom 21 - Plan elektroenergetske infrastrukture  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)






## LEGENDA

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

## ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

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

**Napomena: Prikazane trase predstavljaju koridore elektrovodova.**

	Potencijalne lokacije za solarne elektrane
	Planirane vjetroelektrane
	Potencijalne lokacije za vjetroelektrane



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



## LEGENDA



**Granica Crne Gore**



**Granica PPPN OP**



**Granica opštine**



**Trasa optičkog kabla  
Crnogorskog Telekoma**



**Trasa optičkog kabla  
u vlasništvu JP Željeznice**



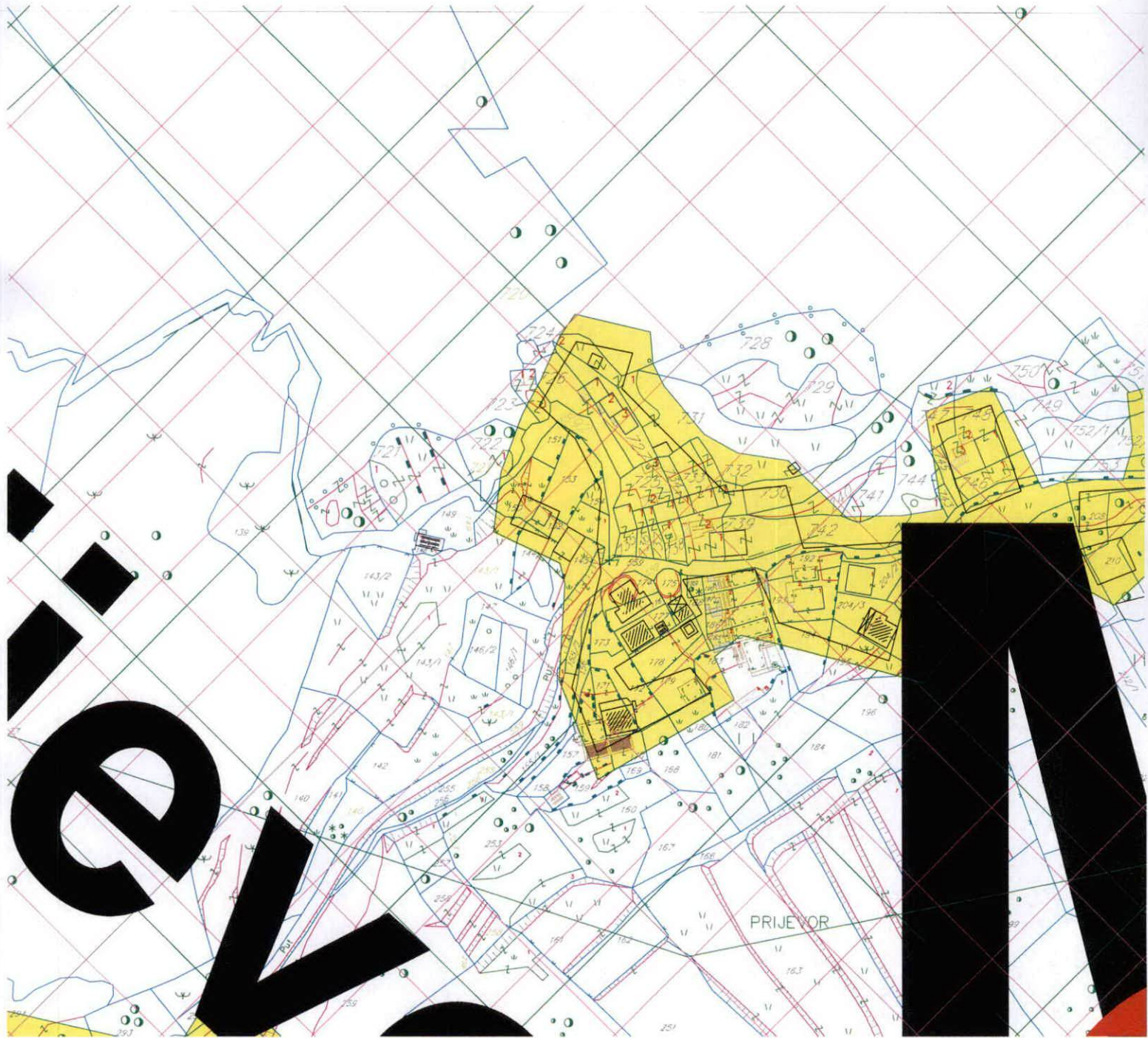
**Postojeća bazna stanica  
mobilne telefonije**



**Planirana bazna stanica  
operatera mobilne telefonije**



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



LEGENDA	
<b>Granice</b>	<b>Mreža naselja</b>
Oržavna granica	Centar posrednog naselja
Granica opština	Centar regionalnog naselja
Granica zahvata PPPN OP	Zastupničko naselje
Unutrašnje morska vode	Lokalni centar
Obalna linija	Zastupničko naselje
Granica Morskog dobra	Lokalni centar
Sektori	Regionalni centar
Linija odmaka 100m	Regionalni centar
Linija odmaka 1000m	Regionalni centar
Pojas izme du 100 i 1000m namjena turizam	Regionalni centar

NAMJENA POVRŠINA	
1. Postojeća izgrađenost	
1. Površine naselja	
Detaljne razrade u okviru plana	
Posebne površine za turizam	
Bivše vojne lokacije predviđene za potencijalnu tuističku rekreaciju	
Lokacije za ruralni razvoj	
Indikator za turističke zone od D1 - D5	
D1	Zone unutar zaštićenih cjelina - UNESCO D1
D2	Zone unutar područja od posebnog prirodnog i kulturnog značaja - D2
D3	Zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički prejelji - D3
D4	Zone u ruralnim područjima - D4
D5	Ostale turističke zone - D5

6. Površine za sport i rekreaciju	
Lokacije za golf terene (na osnovu strategije razvoja golfa Crne Gore)	
Površine za golf terene (prema planskoj dokumentaciji)	
Površine za sport i rekreaciju	
Internacionalni ronilački centar	
Regionalni istraživački centar	

7. Površine za industriju i proizvodnju	
Površine za industriju i proizvodnju	

8. Poljoprivredne površine	
Intenzivne poljoprivredne površine	
Posebna područja poljoprivrede (specijalno upućena proizvodnja)	
Ostale poljoprivredne površine (stara poljoprivredna zemlja na izopisnoj upućenoj regiji)	
Lokacije za marikulturu	

9. Šumske površine	
Šumske površine	
Park šume	

10. Vodne površine	
Površina unutrašnjeg mora	
Površina teritorijalnog mora	
Površina epikontinentalnog pojasa	
Solina i solane	
Zastajene vode u šca za rijeke koje se ulivaju u mora	
Jezera	
Rjeke	

11. Ostale prirodne površine	
Ostale prirodne površine	
Stjenovite obale (pristani, otoci, penje)	
Plaže	

12. Površine posebne namjene i specijalni režimi korištenja	
Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (zemlje, otpad, otpad)	
Koncesiona područja	
Ležišta mineralnih sirovina i površine eksploatacijskih poaja	
Granica naftonosnog istra žnog poaja	
Duboka istra žna bušotina	
Oštećeni prirodni ili kulturni pejzaži - preoblikovanje PO	
Površine za potrebe odbrane	

Kulturna dobra	
Zaštićeno područje Kotor (strogi režim i bušotina)	
Predložena granica zaštite i granica zaštićene okoline	
Zastajene vode u šca za rijeke koje se ulivaju u mora	
Granica Urbanog jezgra Starog grada sa podgrađine	
Vizualna osa (N&A studija) ruralnih cjelina i infrastrukturnih većih objekata (putevi)	
Granica Urbanog jezgra Starog grada sa podgrađine	
Vizualna osa (N&A studija)	

## PPN za Obalno područje Crne Gore do 2030.

### Naziv gr. priloga: PLAN NAMJENE POVRŠINA

Naručilac:	Oznaka sjevera:
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
Obradivac:	Razmjera:
	R 1:50000
Podgorica	Br. priloga:
	14

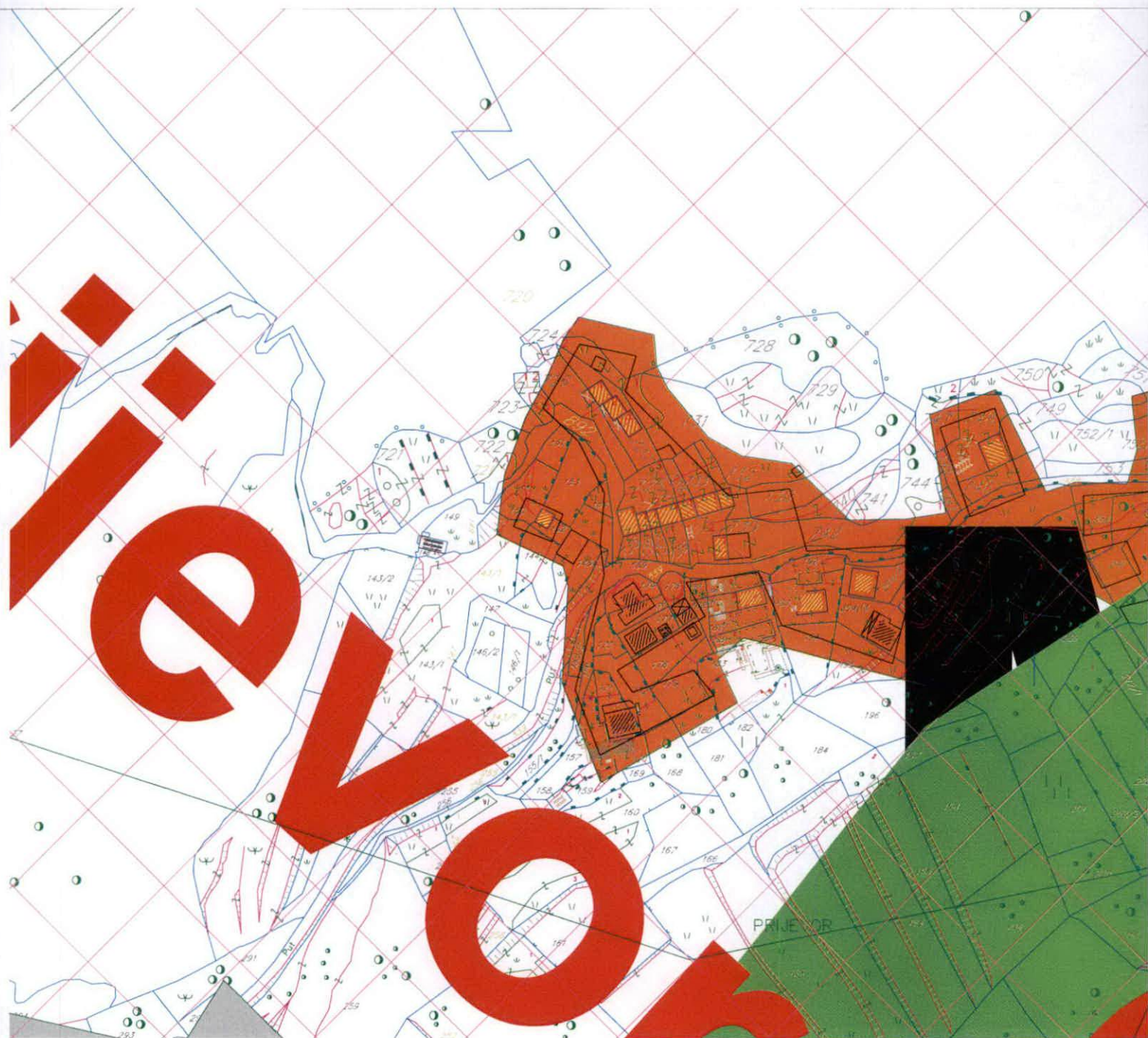
11. Površine tehnika infrastrukture	
Elementi transportnog sistema	
Autoput	
Autoput - alternativna trasa	
"Bira saobraćajica"	
Demovlasna rasvjetnica	
Magistralni put	
Regionalni put	
Lokalni/lokalni put	
Ostali putevi/kolose	
Euroveta 8	
Željeznička pruga	
Aerodrom	
Letjelista	
Drop zona	
Stalni granitni prelaz	
Međunarodna luka	
Lokalna luka	
Marina	
Solirke	
Kruzer terminal	
Terminal integriranog transporta	
Triješt	
Pristan	
Stalni granitni pomorski prelaz	
Sezonski granitni pomorski prelaz	
Stalni granitni vazdušni prelaz	
Kanal Bojana - Port Měna	
Plovidni put kroz Boku Kotorsku	
Istočno Jadranski plovidni put	

Trasa planiranog dalekovoda 400kV	
Lokacije predviđene za konvertibilno postrojenje (podizanje naponskog kapaciteta)	
Tačka izlaska kabla iz mora	
Solerne ferme (strategija)	
Vjetroelektrane	
Potencijalne lokacije za vjetroelektrane	

1. "Plan" - 10. januar 1999. god.	2. "Plan" - 10. januar 1999. god.
3. "Plan" - 10. januar 1999. god.	4. "Plan" - 10. januar 1999. god.
5. "Plan" - 10. januar 1999. god.	6. "Plan" - 10. januar 1999. god.
7. "Plan" - 10. januar 1999. god.	8. "Plan" - 10. januar 1999. god.
9. "Plan" - 10. januar 1999. god.	10. "Plan" - 10. januar 1999. god.
11. "Plan" - 10. januar 1999. god.	12. "Plan" - 10. januar 1999. god.
13. "Plan" - 10. januar 1999. god.	14. "Plan" - 10. januar 1999. god.
15. "Plan" - 10. januar 1999. god.	16. "Plan" - 10. januar 1999. god.
17. "Plan" - 10. januar 1999. god.	18. "Plan" - 10. januar 1999. god.
19. "Plan" - 10. januar 1999. god.	20. "Plan" - 10. januar 1999. god.
21. "Plan" - 10. januar 1999. god.	22. "Plan" - 10. januar 1999. god.
23. "Plan" - 10. januar 1999. god.	24. "Plan" - 10. januar 1999. god.
25. "Plan" - 10. januar 1999. god.	26. "Plan" - 10. januar 1999. god.
27. "Plan" - 10. januar 1999. god.	28. "Plan" - 10. januar 1999. god.
29. "Plan" - 10. januar 1999. god.	30. "Plan" - 10. januar 1999. god.
31. "Plan" - 10. januar 1999. god.	32. "Plan" - 10. januar 1999. god.
33. "Plan" - 10. januar 1999. god.	34. "Plan" - 10. januar 1999. god.
35. "Plan" - 10. januar 1999. god.	36. "Plan" - 10. januar 1999. god.
37. "Plan" - 10. januar 1999. god.	38. "Plan" - 10. januar 1999. god.
39. "Plan" - 10. januar 1999. god.	40. "Plan" - 10. januar 1999. god.
41. "Plan" - 10. januar 1999. god.	42. "Plan" - 10. januar 1999. god.
43. "Plan" - 10. januar 1999. god.	44. "Plan" - 10. januar 1999. god.
45. "Plan" - 10. januar 1999. god.	46. "Plan" - 10. januar 1999. god.
47. "Plan" - 10. januar 1999. god.	48. "Plan" - 10. januar 1999. god.
49. "Plan" - 10. januar 1999. god.	50. "Plan" - 10. januar 1999. god.



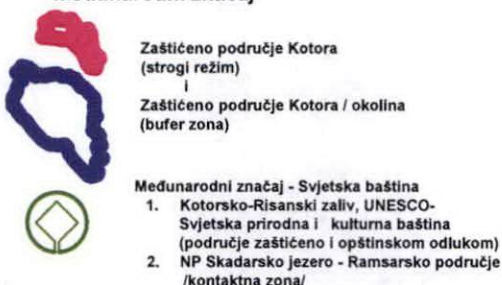
Katastarska podloga preklopljena sa kartom 18 - Režimi korišćenja prostora  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



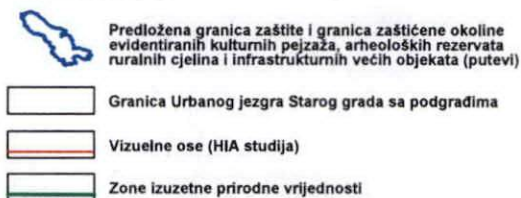
## LEGENDA

### REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA

#### A. Kulturna i prirodna dobra - međunarodni značaj



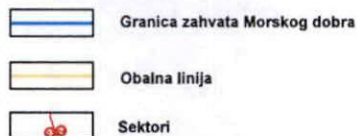
#### Kulturna dobra



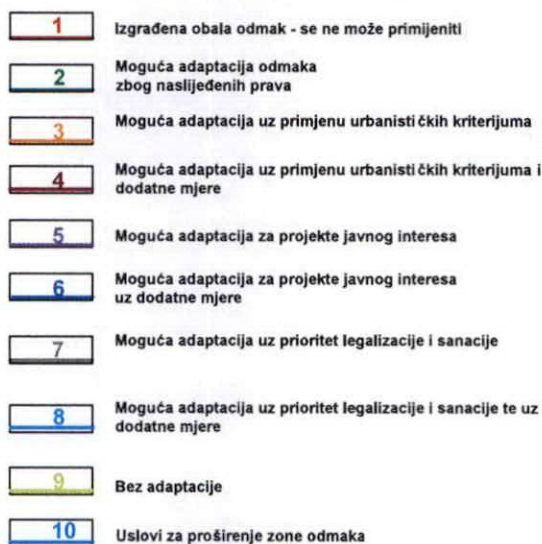
#### B. Otvoreni ruralni prostori



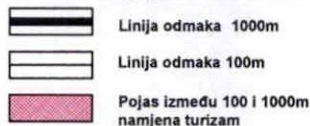
#### C. Morsko dobro



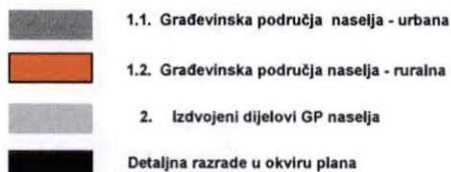
#### D. Obalni odmak 100m od obalne linije



#### E. Obalni pojas 1000m od obalne linije



#### Tipovi građevinskih područja





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



# OPŠTINA BUDVA

## KULTURNA DOBRA

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

## EVIDENTIRANI OBJEKTI I LOKALITETI SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTI

- 1 Škola Zečevo selo, Pobori
- 2 Hotel Mogren
- 3 Spomen dom Crvena komuna, Reževići
- 4 Hotel Palas, Petrovac
- 5 Spomen dom Crvena komuna, Petrovac
- 6 Kanjoševa kula, Buljarica
- 1 Crkva Sv. Jovana Preteče, Stanišići
- 2 Crkva Sv. Petke, Podmaine
- 3 Crkva Sv. Nedelje, Zečevo selo, Pobori
- 4 Crkva Sv. Save, Rijeka Reževići
- 5 Crkva Sv. Dimitrija, Tudorovići
- 6 Crkva Sv. Jovana, Tudorovići
- 7 Crkva Sv. Petke, Tudorovići
- 8 Saborna crkva Sv. Nikole Tudorovići
- 9 Crkva Sv. Ilje, Petrovac
- 10 Crkva i samostan Sv. Vida, Petrovac
- 11 Crkva Sv. Nedelje, Petrovac
- 12 Crkva Sv. Mine, Gradac, Buljarica
- 13 Crkva Sv. Vrači, Buljarica
- 14 Crkva Sv. Anton, Mogren
- 1 Tvrđava Mogren
- 1 Tumul Kosmač
- 2 Tumul, Brda
- 3 Tumul, Vjetreno (Mijovića krš)
- 4 Tumul Kapa
- 5 Armenkova gomila, Drenovice (Kneževo selo)
- 6 Tumul Rebro, Petrovac
- 7 Tumuli Granice, Brajići
- 8 Austrougarsko utvrđenje i tumul, Paštrovska gora
- 9 Tumul Krstac
- 10 Tumul na prevoju Krstac
- 1 Arheološki rezervat Gorica



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



## LEGENDA

### GRANICE

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

### POSEBNI REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

- Granica Morskog dobra
- Linija odmaka od 100m
- Linija odmaka 1000m
- Uslov za proširenje odmaka

### CENTRI NASELJA

- Centar posebnog značaja
- Centar regionalnog značaja
- Značajan lokalni centar
- Lokalni centar

### NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA

- Postojeća zaštićena područja i objekti
- Međunarodni značaj - Svjetska baština - na UNESCO-voj Listi kulturne baštine.
  - Područje spomenika kulture
  - Zaštitna (buffer) zona

## LEGENDA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- Autoput
- Autoput - alternativna trasa
- "Brza saobraćajnica"
- Magistralni put
- Regionalni put
- Lokalni/opštinski/ put
- Ostali putevi/staze
- Eurovelo 8
- Željeznička pruga
- Denivelisana raskrsnica
- Aerodrom
- Letjelište
- Drop zona
- Stalni granični prelaz
- Autobuska stanica
- Alternativna lokacija autobuske stanice
- Željeznička stanica
- Željezničko stajalište
- Međunarodna luka
- Lokalna luka
- Marina
- Sidrište
- Kruzer terminal
- Terminal integralnog transporta
- Trajekt
- Pristan

### OPŠTINA BUDVA

- Graditeljska baština
- | BR. | OPIS  |
|-----|---|
| 1.  | Starigrad Budva   |
| 2.  | Masastrir Praskovica                                      |
| 3.  | Masastrir Bekevdži  |
| 4.  | St. Nikola  |
| 5.  | Crkva Sv. Trojice   |
| 6.  | Masastrir Starijevići                                     |
| 7.  | Crkva Sv. Petra Krsteljica                                |
| 8.  | Crkva Sv. Marije In-Pruta                                 |
| 9.  | Masastrir Gradiste  |
| 10. | Ostaci v.đ. Kraljevića-uz-morakom                         |
| 11. | Ostaci v.đ. Trstina                                       |
| 12. | Crkva Sv. Sava  |
| 13. | Masastrir Podgorica                                       |
| 14. | Masastrir Durdovac  |
| 15. | Masastrir Podlaska  |
| 16. | Masastrir Doljevo   |
| 17. | Crkva Sv. Dimitrija                                       |
| 18. | Most na Velikoj vodi                                      |
| 19. | Ostaci katedrale i bazareta                               |
| 20. | Prostor između hotela "Azala" i gradskih bedema, arh.lik. |
| 21. | Crkva Sv. Tome  |
| 22. | Crkva Sv. Kuzma   |
| 23. | Crkva Sv. Nikole  |
| 24. | Drobnil pijesak   |
| 25. | Crkva Sv. Petra   |
| 26. | Trdnjava Konuati  |

### PRIRODNA BAŠTINA

#### Postojeća zaštićena područja

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

6. Spomenik prirode:
  - 6.1. Bušjarica
  - 6.2. Drobnil pijesak-plaža
  - 6.3. Lovor-Oleander kod Sopota - Risan,
  - 6.4. Lučice - plaža
  - 6.5. Mala plaža
  - 6.6. Miločer plaža
  - 6.7. Mogren plaža
  - 6.8. Park dvorca Petrovića na Topolici
  - 6.9. Pećin plaža
  - 6.10. Pržno plaža - Plavo Horizonti
  - 6.11. Ratac sa Žukotrijcom
  - 6.12. Savinska Dubrava
  - 6.13. Sveti Stefan plaža
  - 6.14. Topolica plaža
  - 6.15. Valdanos
  - 6.16. Velika plaža
  - 6.17. Veliki gradski park u Tivtu
  - 6.18. Veļji pijesak

Spomenik prirode, predio izuzetnih prirodnih odlika:

- 6.19. Brdo Spas

Predložena za brisanje /Slovenska plaža/

Postojeći regionalni park Orjen (nije upisan u centralni registar)

#### Potencijalna zaštićena prirodna područja

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

#### EMERALD mreža - područja od posebnog interesa za zaštitu

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

- |                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| - Kotorsko-Risanski zaliv, | - Orjen,                       |
| - Platamuni,               | - Lovćen,                      |
| - Ostrvo Katić,            | - Rumija,                      |
| - Tivatska solina,         | - Velika plaža i Solana,       |
| - Bušjarica,               | - Šasko jezero, rijeka Bojana, |
| - Brdo Spas,               | - Knete i Ada                  |
| - Plaža Pećin,             | - Skadarsko jezero             |

#### Morski habitati

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

#### Estuar Bojana