

Primljeno: 30. 10. 2020				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
01-1618		13		

Crna Gora
VLADA CRNE GORE

Broj:07-4925

Podgorica, 29. oktobar 2020. godine

Gospodin DUŠKO MARKOVIĆ, predsjednik Vlade Crne Gore i
rukovodilac radom Ministarstva održivog razvoja i turizma

PODGORICA

Na osnovu člana 10 Uredbe o Vladi Crne Gore („Službeni list CG“, br. 80/08, 14/17 i 28/18), Vlada Crne Gore je, 29. oktobra 2020. godine, bez održavanja sjednice, na osnovu pribavljenih saglasnosti većine članova Vlade odlučila o Predlogu urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela odnosno turističkog naselja kategorije 5 zvjezdica na lokaciji koju čine katastarske parcele: 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935, u KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list CG“, broj 56/18), po zahtjevu d. o. o. „Savana commercial retail“, d. o. o. „Stratex“ i d. o. o. „Branica holiday resort“, koji je dostavilo Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

S tim u vezi, Vlada je donijela sljedeće

ZAKLJUČKE

1. DOO „Savana commercial retail“, d. o. o. „Stratex“ i d. o. o. „Branica holiday resort“ izdaju se urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela odnosno turističkog naselja kategorije 5 zvjezdica na lokaciji koju čine katastarske parcele: 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935, u KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list CG“, broj 56/18).

2. Urbanističko-tehnički uslovi iz tačke 1. dati su u Prilogu koji čini sastavni dio ovog zaključka.

3. Zadužuje se Ministarstvo održivog razvoja i turizma da urbanističko-tehničke uslove iz tačke 1. ovog zaključka objavi na svojoj internet stranici.

GENERALNI SEKRETAR
Nataša Pešić



URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI	
	za izradu tehničke dokumentacije	
2	za izgradnju hotela odnosno turističkog naselja kategorije 5 zvjezdica na lokaciji koju čine katastarske parcele: 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935, u KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, br. 56/18)	
3	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Savana commercial retail d.o.o, Stratex d.o.o i Branica holiday resort d.o.o
4	POSTOJEĆE STANJE	
	Prema grafičkom prilogu br.8a - Postojeća namjena površina, predmetna lokacija je definisana namjenom: šumske površine /obalne šume i makije/ Katastarska evidencija: Prema listu nepokretnosti 769 – prepis KO Reževići I, na katastarskoj parceli evidentirano je sljedeće: KP910/1 - Šume 3.klase, površine 865m2 Prema listu nepokretnosti 759 – prepis KO Reževići I, na katastarskim parcelama evidentirano je sljedeće: KP911- Voćnjak 4.klase, površine 354m2; KP912- Voćnjak 4.klase, površine 826m2; KP913- Voćnjak 4.klase, površine 126m2;- šume 4. klase. površine 319m2; Prema listu nepokretnosti 819 – prepis KO Reževići I, na katastarskim parcelama evidentirano je sljedeće: KP914 - Voćnjak 4.klase, površine 1014m2; - Pašnjak 4.klase, površine 40m2; KP920 - šume 4. klase. površine 434m2; KP 923 - livada 4. klase, površine 146m2; - pašnjak 4.klase, površine 868m2; KP924 - voćnjak 4.klase, površine 484m2; KP 925 - šume 4.klase, površine 392m2; KP 927 - šume 4.klase, površine 1096m2; KP928 - šume 4.klase, površine 1034m2; KP 936 - krš, kamenjar, površine 120m2; - šume 4.klase, površine 875m2; Prema listu nepokretnosti 775 – prepis KO Reževići I, na katastarskoj parceli evidentirano je sljedeće:	

KP915 - šume 4.klase 869m²;

Prema listu nepokretnosti 501 – prepis KO Reževići I, na katastarskim parcelama evidentirano je sljedeće:

KP921 - krš, kamenjar, površine 1236m²;

KP922 - šume 4.klase, površine 6170m²;

Prema listu nepokretnosti 304 – prepis KO Reževići I, na katastarskim parcelama evidentirano je sljedeće:

KP937 - krš, kamenjar, površine 326m²;

KP938 - šume 4.klase, površine 5445m²;

KP939 - krš, kamenjar, površine 1268m²;

Prema listu nepokretnosti 113 – prepis KO Reževići I, na katastarskim parcelama evidentirano je sljedeće:

KP930 - šume 4.klase, površine 1404m²;

KP932 - šume 4. klase, površine 290m²;

KP933/1 - voćnjak 4.klase, površine 3419m²;

KP933/3 - voćnjak 3.klase, površine 450m²;

KP935 - šume 4.klase, površine 904m²;

Prema listu nepokretnosti 1264 – prepis KO Reževići I, na katastarskoj parceli evidentirano je sljedeće:

KP 933/2 - voćnjak 4.klase, površine 1047m²

Predmetna lokacija ima pristup javnoj površini, katastarskoj parceli 2985 KO Reževići I, načina korišćenja – nekategorisani putevi, u svojini Države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva.



Slika 1 – Ortofoto prikaz lokacije i okruženja

5	PLANIRANO STANJE				
5.1.	Namjena lokacije				
	Prema grafičkim prilogima br. 14 „Plan namjene površine“ i br. 18 „Plan režima korišćenja prostora“, predmetna lokacija se nalazi dijelom u obalnom odmaku 0-100m a dijelom u pojasu od 100-1000m. U skladu sa navedenim, definisana su prostorna pravila i namjene za obalni odmak od 0-100m i pojas od 100-1000m Namjena i korišćenje pojasa od 0-100m, odnosno od linije Morskog dobra do 100m definisano je tipom odmaka. Za navedenu lokaciju prisutni su dva tipa odmaka i to: tip 2 i tip 3 sa sljedećim smjernicama: <table border="1" data-bbox="240 730 1495 1934"> <tr> <td data-bbox="240 730 630 1507"> 2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA </td><td data-bbox="630 730 1495 1507"> Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora. Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka. Adaptacija odmaka za državne i lokalne studije lokacije u neizgrađenim područjima je privremena, s definisanim rokom trajanja do donošenja Plana generalne regulacije. Prilikom izrade Plana generalne regulacije liniju odmaka je potrebno uskladiti, ukoliko se prethodnim planovima planirala gradnja objekata u zoni odmaka, na način da se u usklađenom planskom dokumentu unutar zone odmaka ne planira izgradnja objekata. Prethodno se ne odnosi na investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji, koje se ne usklađuju na osnovu prethodnog principa. </td></tr> <tr> <td data-bbox="240 1507 630 1934"> 3. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA </td><td data-bbox="630 1507 1495 1934"> Dijelom izgrađena i neizgrađena građevinska područja naselja i dijelom izgrađena građevinska područja izvan naselja, primarno turističke namjene, za koje ne postoje planski dokumenti detaljnog stepena razrade i čija je ranjivost 1 ili 2. S obzirom da se radi o djelimično već izgrađenim područjima ili područjima planiranim za širenje naselja, daje se prednost planskim urbanističkim kriterijumima koji će se primijeniti kroz dalju plansku razradu. Urbanistički kriterijumi podrazumijevaju da se na neizgrađenim dijelovima zone odmaka prioritetno planiraju objekti i sadržaji od javnog interesa i javnih potreba kao i djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morsku obalu. Primjena urbanističkih kriterijuma pri tome podrazumijeva </td></tr> </table>	2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA	Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora. Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka. Adaptacija odmaka za državne i lokalne studije lokacije u neizgrađenim područjima je privremena, s definisanim rokom trajanja do donošenja Plana generalne regulacije. Prilikom izrade Plana generalne regulacije liniju odmaka je potrebno uskladiti, ukoliko se prethodnim planovima planirala gradnja objekata u zoni odmaka, na način da se u usklađenom planskom dokumentu unutar zone odmaka ne planira izgradnja objekata. Prethodno se ne odnosi na investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji, koje se ne usklađuju na osnovu prethodnog principa.	3. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA	Dijelom izgrađena i neizgrađena građevinska područja naselja i dijelom izgrađena građevinska područja izvan naselja, primarno turističke namjene, za koje ne postoje planski dokumenti detaljnog stepena razrade i čija je ranjivost 1 ili 2. S obzirom da se radi o djelimično već izgrađenim područjima ili područjima planiranim za širenje naselja, daje se prednost planskim urbanističkim kriterijumima koji će se primijeniti kroz dalju plansku razradu. Urbanistički kriterijumi podrazumijevaju da se na neizgrađenim dijelovima zone odmaka prioritetno planiraju objekti i sadržaji od javnog interesa i javnih potreba kao i djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morsku obalu. Primjena urbanističkih kriterijuma pri tome podrazumijeva
2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA	Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora. Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka. Adaptacija odmaka za državne i lokalne studije lokacije u neizgrađenim područjima je privremena, s definisanim rokom trajanja do donošenja Plana generalne regulacije. Prilikom izrade Plana generalne regulacije liniju odmaka je potrebno uskladiti, ukoliko se prethodnim planovima planirala gradnja objekata u zoni odmaka, na način da se u usklađenom planskom dokumentu unutar zone odmaka ne planira izgradnja objekata. Prethodno se ne odnosi na investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji, koje se ne usklađuju na osnovu prethodnog principa.				
3. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA	Dijelom izgrađena i neizgrađena građevinska područja naselja i dijelom izgrađena građevinska područja izvan naselja, primarno turističke namjene, za koje ne postoje planski dokumenti detaljnog stepena razrade i čija je ranjivost 1 ili 2. S obzirom da se radi o djelimično već izgrađenim područjima ili područjima planiranim za širenje naselja, daje se prednost planskim urbanističkim kriterijumima koji će se primijeniti kroz dalju plansku razradu. Urbanistički kriterijumi podrazumijevaju da se na neizgrađenim dijelovima zone odmaka prioritetno planiraju objekti i sadržaji od javnog interesa i javnih potreba kao i djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morsku obalu. Primjena urbanističkih kriterijuma pri tome podrazumijeva				

analizu potreba naselja i njegovih deficita u skladu sa odgovarajućim urbanističkim standardima. Pri tome se utvrđuju stvarne potrebe i konkretni sadržaji koji se mogu realizovati i u zoni odmaka. Posebno je bitno da objekti koji se grade u ovoj zoni budu okruženi prostorom koji je u javnom korišćenju, a nikako zatvorenim površinama u privatnom korišćenju. Samo izuzetno, gdje postojeća izgrađenost i postojeća fizička struktura nameće drugačija pravila, omogućava se adaptacija odmaka.

Budući da, shodno naprijed navedenom, **na predmetnoj lokaciji ne postoji mogućnost za primjenu adaptacije obalnog odmaka**, linija obalnog odmaka ujedno predstavlja i građevinsku liniju ka moru koja je određena sljedećim koordinatama:

obalni odmak – tip 2		
tačke/koordinate	x	y
g1	6575209.3294	4676545.6829
g2	6575208.6876	4676542.8080
g3	6575204.8452	4676529.8636
g4	6575200.7591	4676522.2245
g5	6575200.6491	4676521.9811
g6	6575200.5239	4676521.2108
g7	6575200.6816	4676519.4260
g8	6575200.3686	4676517.1008
g9	6575200.3519	4676516.7635
g10	6575200.4041	4676516.3749
g11	6575201.0232	4676513.7491
g12	6575200.7131	4676507.2338
g13	6575201.0321	4676502.7110
g14	6575201.1495	4676502.1627
g15	6575202.5336	4676498.3908
g16	6575206.6200	4676477.5315
g17	6575206.7484	4676477.0603

obalni odmak – tip 3		
tačke/koordinate	x	y
g19	6575204.9377	4676726.1808
g20	6575206.9166	4676719.0837
g21	6575208.3439	4676706.8290
g22	6575208.9342	4676699.0337
g23	6575208.8775	4676698.4049
g24	6575210.5030	4676689.4850
g25	6575212.0670	4676675.1850
g26	6575212.0097	4676674.5933
g27	6575212.1188	4676673.9582
g28	6575212.2168	4676670.1916
g29	6575212.2652	4676669.8192

g30	6575212.4242	4676669.1190
g31	6575214.8034	4676650.8096
g32	6575214.5695	4676647.7323
g33	6575215.5114	4676637.9748
g34	6575215.1708	4676635.3824
g35	6575215.1550	4676635.0515
g36	6575215.2071	4676634.6629
g37	6575215.8868	4676631.7805
g38	6575213.8566	4676619.2906
g39	6575213.8319	4676618.8994
g40	6575214.9715	4676610.8925
g41	6575215.9042	4676600.4412
g42	6575215.4736	4676596.6010
g43	6575217.1999	4676588.4696
g44	6575211.0464	4676550.6124
g45	6575209.9843	4676548.3850
g46	6575209.3294	4676545.6829



Slika 2 – Grafički prikaz linije obalnog odmaka

PPPNOP propisuje da u funkcionalnom zaleđu (odnosno od linije Morskog dobra do linije definisanog odmaka tip2 i tip 3), prioriteto treba planirati objekte i sadržaje od javnog interesa i javnih potreba kao i **djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morsku obalu.**

Primjena linije odmaka u planiranim turističkim zonama ne predstavlja prepreku ili ograničenje, upravo je za turističke projekte višeg standarda potrebna zona odmaka slobodna za uređenje javnih, zelenih, rekreacionih, plažnih i sličnih sadržaja, a smještajni dio se realizuje iza linije odmaka.

U zoni obalnog odmaka:

- neophodno je obezbijediti slobodan pristup obali kao prirodnom dobru i javno korišćenje, kao i prolaz uz obalu. Pri tome se mora voditi računa da pristup obali ne narušava jedinstvene turističke komplekse i cjeline;
- neophodno je obezbijediti javni interes u korišćenju morskog dobra;
- neophodno je očuvati prirodne plaže i obalne šume i podsticati prirodnu obnovu šuma i autohtone vegetacije;
- ne može se planirati gradnja pojedinačnih objekata ili više objekata, osim objekata koji su funkcionalno povezani sa morem ili morskom obalom i objekata od javnog interesa (izgradnja objekata javne namjene i uređenje javnih površina), infrastrukturnih objekata (lungo mare).

Definisana namjena za pojas od 100 -1000m je turizam.

U pojasu između 100 - 1000 m od obalne linije se zabranjuje stanogradnja na područjima izvan naselja, prostor se rezerviše za turistički razvoj, a planiranje i uređenje prostora se temelji na očuvanju prirodne, kulturne istorijske i tradicionalne vrijednosti, uz zaštitu obalnih predjela i primjenu mjera zaštite na kopnu i u moru.

Plan je definisao tipove turističkih zona, a koji su određeni prema turističkim indikatorima na osnovu režima zaštite i korišćenja prostora. Kako se predmetna lokacija nalazi između postojećih naseljskih struktura Rijeke Reževića i Drobniča a spada u malo izgrađene turističke zone (izgrađene do 10%), ista predstavlja granični slučaj između indikatora D2 i D3, ali se shodno ekskluzivnosti i atraktivnosti lokacije definiše sa restriktivnijim indikatorom D2 - Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja.

U zavisnosti od vrste smještajnih objekata ili kompleksa, predmetnu lokaciju može činiti T1 ili T2 vrsta turističke zone.

Za zone „T1“ važe sljedeća pravila:

U turističkoj zoni „T1“ primarno su zastupljeni turistički objekti koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli, a dozvoljavaju se i objekti vila i depadansa.

Struktura smještajnih kapaciteta u okviru turističkih zona „T1“, podrazumijeva najmanje 70% smještajnih kapaciteta učešća u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, a najviše 30% za ostale dozvoljene objekte (vile ili depadanse).

U turističkim zonama „T1“, od ukupne površine zone, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, je najmanje 70%, a za ostale dozvoljene objekte je 30%.

Na lokacijama koje svojim uslovima zadovoljavaju izgradnju turističkih objekata, za objekte T1 indeks zauzetosti je max 0,30, indeks izgradjenosti max 0.8, dok je najmanji udio prirodnih površina veći od 60%.

Za zone „T2“ važe sljedeća pravila:

U turističkoj zoni „T2“ mogu se planirati turistički kompleksi mješovitih rezortova i turističkih naselja u kojima su zastupljeni objekti koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli ili mješoviti hoteli (condo hoteli), vile i depadansi.

Struktura smještajnih kapaciteta u okviru turističke zone „T2“, podrazumijeva najmanje 30% smještajnih kapaciteta za objekte koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli, a najviše 70% za ostale dozvoljene objekte (vile ili depadanse).

U turističkim zonama „T2“, ukupna planirana površina terena za objekte koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli je najmanje 50%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte je najviše 50%.

Na lokacijama koje svojim uslovima zadovoljavaju izgradnju turističkih objekata, za objekte T2 indeks zauzetosti je max.0.25 indeks izgradjenosti max.0.7, dok je najmanji udio prirodnih površina veći od 60%.

S obzirom na to da se smještajni dio može realizovati isključivo iza linije obalnog odmaka do 100m, zona odmaka je rezervisana za uređenje javnih, zelenih, rekreacionih, plažnih i sličnih sadržaja, pod uslovom da isti moraju biti od javnog interesa, tj okruženi prostorom koji je u javnom korišćenju, a nikako zatvorenim površinama u privatnom korišćenju.

Otvoreni rekreativni sadržaji poput otvorenih bazena i sportskih terena, otvorenih pozornica sa gledalištima, montažnim objektima hrane i pića obračunavaju se u ukupan obračun sa faktorom 0,25. Za potrebe uređenja i građenja ne smiju da se povećavaju veličine propisanih kvantifikovanih pokazatelja.

Prilikom projektovanja turističkih namjena, a u skladu sa turističkim indikatorima i turističkim zonama u okviru istih planirati **minimum 150 ležaja**.

Gornji limit broja ležajeva određen je normativima za obezbjeđenje neophodnih zelenih površina (100m² po ležaju), kao i neophodnim površinama smještajnih jedinica u odnosu na kategoriju smještaja (5 zvjezdica).

Vrste smještajnih jedinica

Smještajna jedinica je osnovna jedinica turističkog objekta, a može biti: soba, apartman i vila. Broj smještajnica jedinica u okviru turističkih zona „T1“ i „T2“ se obračunava:

- Smještajna jedinica u hotelima, depandansima i sl. = 2 ležaja;
- Smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u „vilama“ = 6 ležaja.

Okviri prostornih uslova planiranja smještajnih jedinica – vila

Vila je samostalna turistička jedinica, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu T1 ili T2 zone. Ovaj plan izričito zabranjuje gradnju rezidencijalnih jedinica u obalnom pojasu do 1000 m. Vile u sklopu T1 i T2 zona nijesu rezidencijalne, već smještajne jedinice.

Smještajna jedinica vila definiše se sljedećim indikatorima:

- Smještajna jedinica – jedna vila = jedan “ključ”; u turističkoj zoni T1 i u turističkoj zoni T2;
- Programski broj kreveta u jednoj smještajnoj jedinci– najviše 6 kreveta u vili;
- Vrtovi, interni putevi turističkog naselja, prilazi i pristupi do vile sastavni su dio parcele turističke zone;
- Zemljište vila je sastavni dio jedinstvene građevinske parcele turističke zone;
- Parkiranje/garažiranje vozila za goste vile treba da se planira na zajedničkim parkiralištima.

U građevinskom smislu, moguće je projektovati dva tipa vila, i to:

- Samostalna/samostojeća vila – Tip 1;
- Poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – Tip 2.

Tip 1.	
<i>Samostalna/samostojeća vila – svaka vila jedna je smještajna jedinica (jedan ključ).</i>	
Broj ležaja ≤ 6/sm. jedinica	Najviše 30 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 5 jedinica po hektaru
Površina objekta (BRP)	Najviše 500 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 3.000 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa – etaže

Tip 2.	
<i>Poluugrađena/ugrađena vila (u redu) – svaka vila je jedna smještajna jedinica (jedan ključ)</i>	
Broj ležaja ≤ 6/sm. jedinici	Najviše 90 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 15 jedinica po hektaru
Površina (objekta BRP)	Najviše 300 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 500 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže
Dužina niza	Najviše 40 m, odnosno 5 smještajnih jedinica

Pravila vezana uz gustinu kreveta po površini, zauzetost i izgrađenost primjenjuju se na nivou zone predviđene za gradnju, izvan linije obalnog odmaka, a ne na čitavu lokaciju.

Područje unutar obalnog odmaka moguće je uračunati u površinu zelenila neophodnu u odnosu na broj projektovanih ležajeva unutar predmetne lokacije (hotela odnosno turističkog naselja) kako bi se zadovoljili normativi za neophodnu površinu zelenila iskazani u poglavlju br. 8 ovih UTU, uslovi koji se odnose na najmanji udio prirodnih površina (60%), kao i normativi koji se odnose na računsku površinu terena po vili iskazani u prethodnim tabelama.

Kompatibilni sadržaji

Unutar zona za turističku namjenu mogu da se planiraju površine i sadržaji drugih namjena: sportske, rekreacione, uslužne, zabavne i objekti infrastrukture. Pritom, svi objekti osim infrastrukturnih ulaze u konačan obračun moguće izgrađenosti, tj. površine zatvorenih sadržaja drugih namjena i sastavni su dio površina za turističku namjenu pri čemu se primjenjuju propisani koeficijenti. (npr. dio ukupne propisane vrijednosti bruto površine – koeficijent izgrađenosti lokaliteta i koeficijent iskorišćenosti lokaliteta).

U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG“, br. 24/10, 33/14), površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma i na njima se **ne mogu planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene** (apartmani, turističko stanovanje i sl.).

Na ovim površinama, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca).

Kategorizacija smještaja

	Pored navedenog, a u skladu sa članom 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17,44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), definisani su kapaciteti koje moraju ispuniti objekti turističke namjene (hoteli odnosno turistička naselja), sa minimumom od 150 ležaja i kategorije 5 zvjezdica. Predmetne objekte projektovati u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, br. 36/2018) kao i članom 80 stav 6 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list CG“, br. 24/10, 33/14), a kojim je definisano da pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m2 u objektima sa 5 zvjezdica.																																																																		
5.2.	Pravila parcelacije Predmetna lokacija se sastoji od sljedećih katastarskih parcela: 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935 sve u KO Reževići I, Opština Budva. Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa ovim UTU, investitor se obavezuje da idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem odredi granice urbanističke/ih parcele/a za izgradnju planiranih sadržaja. Poštujući navedene uslove moguće je eventualno odrediti i urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje –PU). Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granice lokacije koja je grafički prikazana na slici 3. Koordinate lokacije date su u tabeli: <table><tr><th>TAČKE/ KOORDINATE</th><th>X</th><th>Y</th></tr><tr><td>1</td><td>6575283.0300</td><td>4676764.3700</td></tr><tr><td>2</td><td>6575280.8500</td><td>4676763.8200</td></tr><tr><td>3</td><td>6575274.9800</td><td>4676761.6600</td></tr><tr><td>4</td><td>6575271.8300</td><td>4676761.3800</td></tr><tr><td>5</td><td>6575270.4400</td><td>4676760.0700</td></tr><tr><td>6</td><td>6575266.3700</td><td>4676758.8500</td></tr><tr><td>7</td><td>6575264.8900</td><td>4676757.3500</td></tr><tr><td>8</td><td>6575259.4300</td><td>4676755.9400</td></tr><tr><td>9</td><td>6575253.1400</td><td>4676753.6000</td></tr><tr><td>10</td><td>6575250.2700</td><td>4676745.3900</td></tr><tr><td>11</td><td>6575247.8500</td><td>4676744.0400</td></tr><tr><td>12</td><td>6575237.0600</td><td>4676738.0700</td></tr><tr><td>13</td><td>6575228.2200</td><td>4676733.9300</td></tr><tr><td>14</td><td>6575221.2200</td><td>4676729.6600</td></tr><tr><td>15</td><td>6575218.3100</td><td>4676730.3200</td></tr><tr><td>16</td><td>6575211.5800</td><td>4676729.7700</td></tr><tr><td>17</td><td>6575208.4100</td><td>4676727.6400</td></tr><tr><td>18</td><td>6575206.0300</td><td>4676725.9000</td></tr><tr><td>19</td><td>6575200.3500</td><td>4676727.3600</td></tr><tr><td>20</td><td>6575194.3900</td><td>4676724.2900</td></tr><tr><td>21</td><td>6575195.9300</td><td>4676700.7300</td></tr></table>	TAČKE/ KOORDINATE	X	Y	1	6575283.0300	4676764.3700	2	6575280.8500	4676763.8200	3	6575274.9800	4676761.6600	4	6575271.8300	4676761.3800	5	6575270.4400	4676760.0700	6	6575266.3700	4676758.8500	7	6575264.8900	4676757.3500	8	6575259.4300	4676755.9400	9	6575253.1400	4676753.6000	10	6575250.2700	4676745.3900	11	6575247.8500	4676744.0400	12	6575237.0600	4676738.0700	13	6575228.2200	4676733.9300	14	6575221.2200	4676729.6600	15	6575218.3100	4676730.3200	16	6575211.5800	4676729.7700	17	6575208.4100	4676727.6400	18	6575206.0300	4676725.9000	19	6575200.3500	4676727.3600	20	6575194.3900	4676724.2900	21	6575195.9300	4676700.7300
TAČKE/ KOORDINATE	X	Y																																																																	
1	6575283.0300	4676764.3700																																																																	
2	6575280.8500	4676763.8200																																																																	
3	6575274.9800	4676761.6600																																																																	
4	6575271.8300	4676761.3800																																																																	
5	6575270.4400	4676760.0700																																																																	
6	6575266.3700	4676758.8500																																																																	
7	6575264.8900	4676757.3500																																																																	
8	6575259.4300	4676755.9400																																																																	
9	6575253.1400	4676753.6000																																																																	
10	6575250.2700	4676745.3900																																																																	
11	6575247.8500	4676744.0400																																																																	
12	6575237.0600	4676738.0700																																																																	
13	6575228.2200	4676733.9300																																																																	
14	6575221.2200	4676729.6600																																																																	
15	6575218.3100	4676730.3200																																																																	
16	6575211.5800	4676729.7700																																																																	
17	6575208.4100	4676727.6400																																																																	
18	6575206.0300	4676725.9000																																																																	
19	6575200.3500	4676727.3600																																																																	
20	6575194.3900	4676724.2900																																																																	
21	6575195.9300	4676700.7300																																																																	

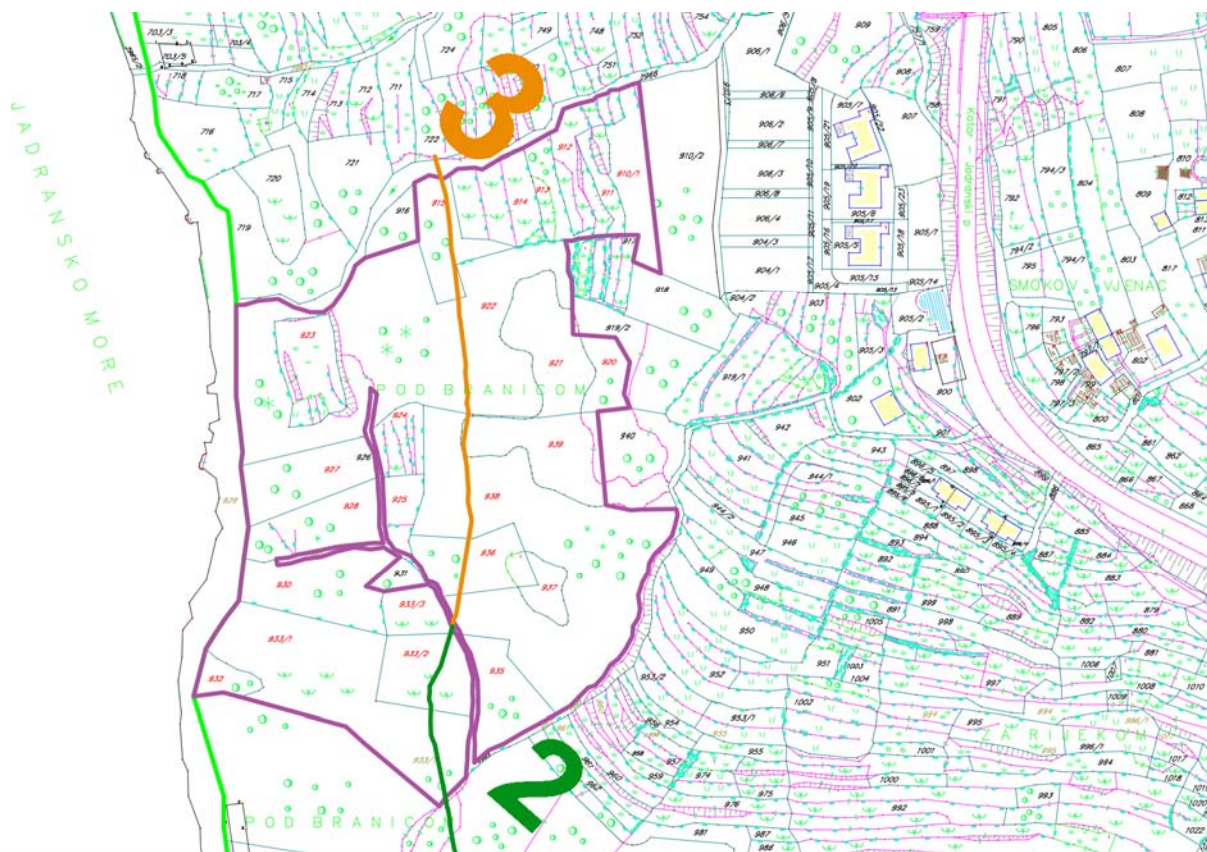
			22	6575175.1200	4676693.9800		
			23	6575171.3300	4676690.9300		
			24	6575169.2300	4676685.9200		
			25	6575166.2700	4676680.0500		
			26	6575162.3500	4676674.5600		
			27	6575158.6100	4676671.7600		
			28	6575153.5200	4676671.7500		
			29	6575146.9800	4676673.8600		
			30	6575140.8200	4676677.2200		
			31	6575132.9400	4676676.3500		
			32	6575127.8500	4676674.9900		
			33	6575124.2000	4676674.7000		
			34	6575124.1900	4676644.8000		
			35	6575124.4000	4676637.9600		
			36	6575126.8600	4676615.8300		
			37	6575126.0700	4676610.2600		
			38	6575129.2100	4676585.6400		
			39	6575127.2500	4676573.3700		
			40	6575125.3700	4676556.0200		
			41	6575119.9900	4676548.7300		
			42	6575116.2200	4676543.0100		
			43	6575112.3000	4676536.5700		
			44	6575107.5900	4676517.7100		
			45	6575119.2000	4676519.0700		
			46	6575125.9300	4676517.3600		
			47	6575167.5100	4676505.5400		
			48	6575174.7000	4676498.9100		
			49	6575204.3900	4676473.6300		
			50	6575206.9200	4676477.3100		
			51	6575210.3900	4676480.6800		
			52	6575214.8200	4676485.3100		
			53	6575215.2400	4676491.4000		
			54	6575215.5500	4676497.9200		
			55	6575215.7500	4676500.4300		
			56	6575217.0100	4676505.8400		
			57	6575217.0900	4676509.4500		
			58	6575217.2600	4676510.0500		
			59	6575217.5900	4676515.7200		
			60	6575217.2400	4676519.1500		
			61	6575217.5700	4676524.9100		
			62	6575216.2900	4676529.2800		
			63	6575214.9300	4676534.9300		
			64	6575210.9300	4676542.4800		
			65	6575210.5000	4676543.0800		
			66	6575208.8000	4676546.8600		
			67	6575206.7600	4676552.3500		
			68	6575203.8700	4676557.5000		
			69	6575202.3300	4676561.1000		
			70	6575200.1300	4676562.6400		
			71	6575182.4900	4676559.8300		

			72	6575175.3000	4676561.7900		
			73	6575188.9700	4676573.7300		
			74	6575186.8300	4676574.7600		
			75	6575182.4600	4676577.5800		
			76	6575177.5000	4676576.8900		
			77	6575170.8300	4676577.5600		
			78	6575164.1600	4676576.0100		
			79	6575157.6600	4676573.6900		
			80	6575151.4600	4676572.9800		
			81	6575145.5600	4676571.1700		
			82	6575140.5200	4676570.3900		
			83	6575140.1700	4676572.8800		
			84	6575144.7900	4676573.5700		
			85	6575147.4400	4676574.3400		
			86	6575148.6400	4676574.6900		
			87	6575151.8900	4676575.2100		
			88	6575163.9800	4676577.7300		
			89	6575170.5300	4676578.7100		
			90	6575178.1800	4676579.2900		
			91	6575182.2000	4676579.3800		
			92	6575180.6900	4676585.7500		
			93	6575180.6200	4676593.8000		
			94	6575180.2200	4676600.6200		
			95	6575180.0300	4676605.7700		
			96	6575178.6100	4676615.1700		
			97	6575175.3900	4676622.3700		
			98	6575174.9600	4676624.6900		
			99	6575176.2500	4676629.3900		
			100	6575177.1900	4676637.8300		
			101	6575177.0900	4676641.4000		
			102	6575178.6500	4676640.7100		
			103	6575179.7000	4676640.3600		
			104	6575179.5300	4676637.6600		
			105	6575179.1200	4676630.5300		
			106	6575177.5300	4676624.2800		
			107	6575179.7900	4676616.2300		
			108	6575181.2800	4676609.3100		
			109	6575181.9100	4676605.7600		
			110	6575181.9900	4676603.8700		
			111	6575182.5600	4676593.9200		
			112	6575182.8500	4676586.4500		
			113	6575183.6600	4676580.9700		
			114	6575185.1100	4676579.1300		
			115	6575186.6600	4676576.9000		
			116	6575192.8200	4676574.2500		
			117	6575194.3600	4676572.3700		
			118	6575197.1100	4676569.6300		
			119	6575199.6100	4676564.0800		
			120	6575201.4800	4676563.5900		
			121	6575203.0100	4676562.9000		

			122	6575204.4500	4676560.6700		
			123	6575205.2200	4676557.6700		
			124	6575205.8200	4676556.3800		
			125	6575208.2800	4676552.1800		
			126	6575209.8200	4676547.8900		
			127	6575211.9400	4676544.3700		
			128	6575212.8000	4676542.4800		
			129	6575213.7300	4676539.7300		
			130	6575216.6200	4676534.7600		
			131	6575218.0700	4676529.5400		
			132	6575219.4400	4676524.1300		
			133	6575219.6200	4676517.1800		
			134	6575219.5500	4676511.0000		
			135	6575218.6200	4676505.4100		
			136	6575218.2100	4676501.9800		
			137	6575218.3200	4676498.5600		
			138	6575218.1100	4676491.2000		
			139	6575224.0100	4676496.1400		
			140	6575229.8100	4676498.8700		
			141	6575237.4900	4676503.4800		
			142	6575244.2000	4676507.2100		
			143	6575250.5000	4676510.4400		
			144	6575255.9000	4676513.6800		
			145	6575259.7800	4676517.7500		
			146	6575262.9600	4676521.1200		
			147	6575265.6600	4676521.9000		
			148	6575268.9300	4676525.5400		
			149	6575271.7700	4676530.3800		
			150	6575274.7400	4676532.5600		
			151	6575277.5100	4676536.3500		
			152	6575280.2700	4676541.8300		
			153	6575280.6100	4676545.6900		
			154	6575282.7500	4676549.2000		
			155	6575283.3000	4676552.7100		
			156	6575282.6100	4676558.1800		
			157	6575284.4000	4676563.7900		
			158	6575286.4100	4676567.5100		
			159	6575287.0900	4676571.2300		
			160	6575288.9600	4676574.8100		
			161	6575292.4900	4676578.3300		
			162	6575295.9400	4676582.1200		
			163	6575297.1800	4676586.4700		
			164	6575298.1400	4676590.8800		
			165	6575297.7300	4676593.0700		
			166	6575282.8900	4676592.7100		
			167	6575279.8200	4676592.6500		
			168	6575270.0100	4676594.5600		
			169	6575269.2000	4676603.6200		
			170	6575266.6900	4676632.0700		
			171	6575279.3200	4676633.5000		

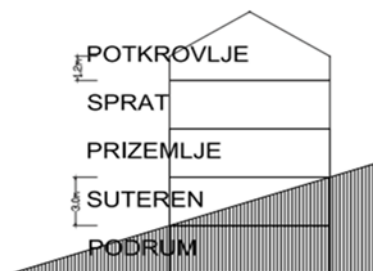
	172	6575277.0700	4676639.1300
	173	6575279.4700	4676651.8200
	174	6575273.7300	4676661.6200
	175	6575259.6500	4676662.7100
	176	6575256.9000	4676662.8300
	177	6575256.7500	4676672.4800
	178	6575256.7100	4676678.5500
	179	6575256.5400	4676685.0600
	180	6575256.7000	4676688.9000
	181	6575257.6900	4676694.1600
	182	6575258.8500	4676701.5900
	183	6575264.9000	4676702.4400
	184	6575266.0600	4676702.5200
	185	6575269.7100	4676702.8600
	186	6575274.4400	4676703.2100
	187	6575277.2100	4676703.2400
	188	6575282.6500	4676703.2200
	189	6575282.7300	4676702.5600
	190	6575280.6700	4676692.3600
	191	6575291.6600	4676687.5400

Slika 3 –Grafički prikaz lokacije



Napomena: U slučaju neslaganja naprijed navedenih numeričkih koordinata i grafičkog prilaza lokacije, mjerodavan je grafički prikaz.

5.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Građevinska linija Građevinska linija prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a prema susjednim parcelama u odnosu na granicu lokacije, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, definisanu grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat. Građevinske linije prema javnoj površini, kao i propisana minimalna udaljenja od granica susjednih parcela, određuju površinu, tj. zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi, a u skladu sa planiranom namjenom, odnosno vrstom objekta i svim propisanim urbanističkim parametrima i uslovima koji su definisani PPPNOP-om. Vrste građevinskih linija su: – Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte. – Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. – Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi). Podrazumijeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije. Građevinske linije GL1 i GL2 prema susjednim parcelama udaljene su 6 m od granica lokacije, dok su prema moru one definisane linijom obalnog odmaka. Iza građevinske linije prema moru, odnosno u zoni obalnog odmaka do 100m, dozvoljeno je postavljanje rekreativnih sadržaja i pomoćnih objekata. Građevinska linija ispod zemlje GL0 prema susjednim parcelama odaljena je 1,5m od granica lokacije, dok je prema moru ona definisana linijom obalnog odmaka. Vertikalni gabarit (visinska regulacija) Maksimalna spratnost objekta je zbir dozvoljenih podzemnih i nadzemnih etaža objekta. Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Etaže objekta su: a) podrum koji se skraćeno označava sa «Po»; b) suteran koji se skraćeno označava sa «Su»; c) prizemlje koje se skraćeno označava sa «P»; d) sprat (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskom brojem koji označava broj spratova («+1»: jedan sprat, «+2»: dva sprata itd.). e) potkrovlje može biti: nekorisni prostor- (tavan) koje se ne označava i korisni prostor koje se označava «Pk». Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne (podrum) i nadzemne (suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje:



Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m ;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

Maksimalna dozvoljena spratnost osnovnog objekta – hotela:

Maksimalno dozvoljena spratnost na ravnim i blago nagnutim terenima (nagiba do 15°):	4 nadzemne etaže (Su+P+2 ili Su+P+1+Pk ili P+3 ili P+2+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);
Na terenima nagiba $\geq$ od 15°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti	4 nadzemne etaže (Su+P+2 ili Su+P+1+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);
Na terenima nagiba $\geq$ od 25°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti:	5 nadzemnih etaža (Su+P+3 ili Su+P+2+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);

Maksimalna dozvoljena spratnost depadansa:

Maksimalno dozvoljena spratnost na ravnim i blago nagnutim terenima (nagiba do 15°):	3 nadzemne etaže (Su+P+1 ili Su+P+Pk ili P+2 ili P+1+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);
Na terenima nagiba $\geq$ od 15°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti	3 nadzemne etaže (Su+P+1 ili Su+P+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);
Na terenima nagiba $\geq$ od 25°, objekti se mogu planirati kao terasasti, maksimalno dozvoljene spratnosti:	4 nadzemne etaže (Su+P+2 ili Su+P+1+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum)

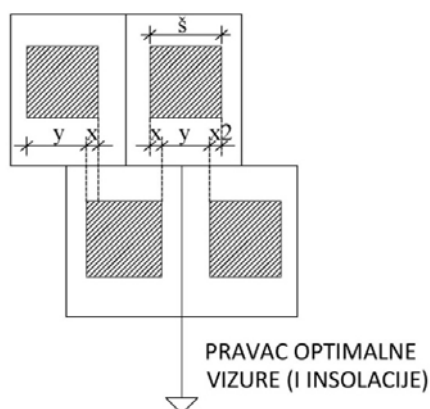
Maksimalna dozvoljena spratnost vila: 2 nadzemne etaže (Su+P ili P+1 ili P+Pk) + 1 podzemna etaža (podrum);

Lokacija za izgradnju novog objekta se ne može formirati ukoliko ista nema obezbjeđen pristup na javnu saobraćajnicu. Predmetna lokacija ima pristup javnoj površini, katastarskoj parceli 2985 KO Reževići I, načina korišćenja – nekategorisani putevi, u svojini Države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva, preko koje je moguće ostvariti kolski pristup.

Pozicija objekata na lokaciji

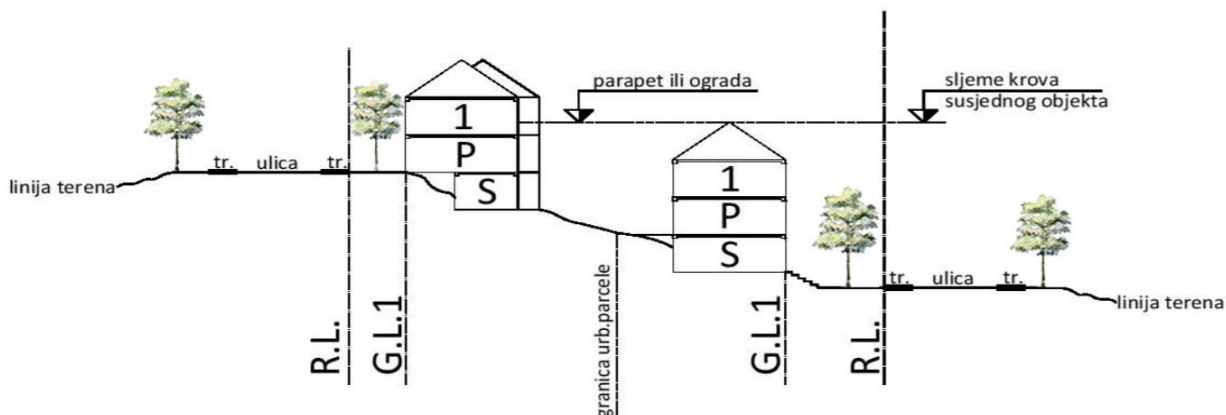
Prilikom dalje projektantske razrade, a posebno prilikom izrade idejnog urbanističkog rješenja čitavog kompleksa, pozicije i dozvoljene visine objekata na parceli/ama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure objekata međusobno, ali ni vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

Na slikama ispod prikazani su uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde objekta koji se nalazi iza. Međusoban odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo na pogled objekta u zaleđu.



Slika: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

Ukoliko je $y < \frac{3}{4} \cdot \frac{\text{š}}{2}$ neophodno je poštovati uslov:



Slika: Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza

Orijentacija objekta na urbanističkoj parceli

Objekte je poželjno orijentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postaviti paralelno sa izohipsama).

	Uzimajući u obzir veliki nagib terena na lokaciji, neophodno je objekat hotela projektovati terasasto ili poluterasasto, kako bi se obezbijedilo uklapanje u pejzaž i vizuelni uticaj objekta na prirodne karakteristike i vrijednosti prostora sveo na minimum. Opšta pravila za izdvojena građevinska područja izvan naselja Za prostorne cjeline turističke namjene na širini od 500 m uz obalu mora se obezbijediti saobraćajno pješački pristup obali. Pješački pristup obali treba obezbijediti na način da se ne naruši arhitektonsko-urbanistički koncept i turistička namjena postojećih turističkih kompleksa. Nove turističke objekte koji će se graditi kao turističko naselje projektovati u skladu sa principima arhitektonskog oblikovanja i elementima tradicionalne arhitekture, koristeći elemente autohtonog urbanog izraza. Pri gradnji na izdvojenim građevinskim područjima (turizam), poštovati prirodne uslove terena, posebno nagib i kroz projektnu dokumentaciju uklopiti objekte u predione karakteristike i ambijent prostora, čime će i određena lokacija postići višu turističku vrijednost.
6	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA <u>Mjere za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa</u> Za detaljnije odlučivanje i pozicioniranje novih sadržaja na predmetnoj lokaciji, ali i ocjenu njene seizmičke ugroženosti, projektant se obavezuje da izvrši uvid u izvode karata mikroseizmičkog zoniranja teritorije Opštine Budva. Ovi sadržaji obuhvataju kako uticaj same seizmičnosti tako i osobine prisutne lokalne geotehničke sredine. Opšte preporuke u smislu izbjegavanja visokog nivoa hazarda i smanjenja rizika mogu se sažeto definisati u sljedećem: – Izbjegavanje zona visoke seizmičnosti, nestabilnih terena i potencijalnih klizišta, – U projektovanju novih sadržaja ispitivanje potencijala likvifikacije obavezuje se za sva područja na svim područjima na kojima je ova pojava već zapamćena tokom zemljotresa 1979. g. – Za gradnju objekata neophodno je sprovesti detaljne studije same lokacije, uz definisanje projektnih parametara, preporuke za uslove i vrstu temeljenja, predloge poboljšanja tla i dr. – Izbjegavanje pozicioniranja objekata odnosno izgradnje na aktivnim rasjedima i u njihovoj neposrednoj blizini. Posebno, u planiranju glavnih koridora infrastrukturnih sistema, drugih važnih sadržaja, kao i u odabiru pojedinih lokacija posebne namjene Obalnog područja, obavezno se preporučuje konsultovanje karte aktivnih seizmičkih rasjeda i raspoloživih geoloških podataka i karti - vezano za nosivost i (ne)stabilnost terena, uz konsultovanje relevantnih podataka - o nagibima terena, zonama visokih nivoa podzemnih voda, klizištima, jaružanju i sl. i navedenih oleata mikroseizmičkih rejonizacija opština. . – Obezbijeđivanje opšte prohodnosti izgradnjom diversifikovane komunalne mreže infrastrukturnih sistema sa naglaskom na saobraćajnice.

	<u>Mjere za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća</u> Prilikom izrade investicione tehničke dokumentacije obavezno treba da se izrade Projekti ili Elaborati zaštite od požara i eksplozija (ukoliko se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planovi zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom; Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno pribaviti mišljenje o lokaciji od Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorata za vanredne situacije, što je utvrđeno posebnim propisima, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte. U cilju civilne zaštite i zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja, pri izradi projektne dokumentacije i izgradnji objekata, neophodno je postupati u skladu sa odredbama važeće zakonske regulative i to sa: • Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 57/1992), • Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 13/07 od 18.12.2007, 5/08 od 23.01.2008, 86/09 od 25.12.2009, 32/11 od 01.07.2011, 54/16 od 5.08.2016) • Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/1993) i • „Nacionalnom strategijom za vanredne situacije“, koja predstavlja osnovni strateški dokument iz ove oblasti. Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu . <u>Mjere zaštite od požara</u> Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.6/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15). <u>Mjere zaštite od atmosferskih nepogoda</u> Prilikom projektovanja i izgradnje objekata voditi računa o poboljšanju toplotne izolacije i adekvatnom veličini otvora u skladu sa mikroklimatskim uslovima. Takođe, infrastrukturni objekti moraju biti projektovani u skladu sa važećim zakonskim propisima, potrebno je organizovati sistem protivgradne i gromobranske zaštite. <u>Mjere zaštite od jakih vjetrova</u> • Jaki vetrovi mogu da pričine veće materijalne štete na kopnu i moru. U cilju zaštite od štetnog uticaja jakih vjetrova potrebno je pri planiranju i projektovanju voditi računa o pravilnom lociranju objekata u odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja.
7	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

	Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namjena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procene uticaja za objekte, djelatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa sljedećim odredbama: Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16, 18/19), na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Kao i Aktom Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.
8	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Osnovni opšti cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog predjela, odnosno očuvanje karaktera predjela, predionog diverziteta i identiteta područja. Prioritetno treba obezbijediti očuvanje, unapređenje zaštićenih i evidentiranih prirodnih dobara i prirodnih vrijednosti i integrisanje kulturnog naslijeđa u prepoznatljive okvire predjela. Obezbiđiti integralnu zaštitu kulturnog predjela, racionalno korišćenje već zauzetog prostora, korišćenje očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje vrijednih predjela, zaštita mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura. Takođe, usmjeriti aktivnosti na revitalizaciju i očuvanje identiteta naselja sa tradicionalnom poljoprivredom u poljima i na terasama. Mjere zaštite i razvoja predjela podrazumijevaju izradu analize predjela kroz obaveznu izradu Detaljne studije predjela koja će prethoditi projektovanju, građenju i uređenju prostora na predmetnoj lokaciji pažljivim građevinskim intervencijama uz strog, kontinuiran nadzor na izvođenju radova. Pejzažno uređenje slobodnih površina turističkog kompleksa uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje identiteta i karaktera predjela i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta i materijala. Budući da smjernice za pejzažno oblikovanje PPPNOP ne obrađuju uslove ozelenjavanja za hotelske objekte, shodno se primjenjuju odredbe Pravilnika o bližem sadržaju planske dokumentacije i kategoriji namjene površina. S toga je neophodno da: – u slučaju izgradnje hotela odnosno turističkog naselja pripadajuća zelena odnosno slobodna površina po jednom ležaju treba da bude 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica. Obavezno je očuvanje i maksimalna iskorišćenost prirodnih potencijala terena uz neophodne mjere oplemenjivanja. Uvidom u katastarsku podlogu na katastarskim parcelama broj: 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 933/3, 933/1 i 933/2 KO Reževići I evidentirano postojanje maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina.

	Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo). Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG" br. 45/14).
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a u skladu sa članovima 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG", br.49/10, 40/11, 44/17, 18/19)
10	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
11	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Uslovi za izgradnju pomoćnih objekata regulisani su odgovarajućom Odlukom lokalne samouprave.
12	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
13	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	U skladu sa članom 114 Zakona o vodama („Službeni list RCG" broj 27/07, „Službeni list CG" br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16) investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za ozgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvoženje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribavi i vodne uslove.
14	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

	Dozvoljava se fazna izgradnja, koju je neophodno definisati idejnim urbanističkim rješenjem kompleksa, opisanim u tački 17 ovih UTU. Izgradnja osnovnog objekta – hotela, mora biti prva faza realizacije izgradnje. Depadanse i/ili vile dozvoljeno je raditi paralelno sa izgradnjom hotela ili u narednim fazama.
15	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
15.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.21 „Plan elektroenergetske infrastrukture“i prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: - Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja - Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/04kV Preporuke su dostupne na sajtu www.epcg.co.me
15.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normama za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku infrastrukturu prema uslovima nadležnog organa lokalne samouprave. Mogućnosti priključka na kanalizacioni sistem i vodovodnu infrastrukturu je preduslov izgradnje na predmetnoj lokaciji. Shodno misljenju doo „Vodovod i kanalizacija“ Budva, kvalitetno vodosnabdjevanje i zbrinjavanje otpadnih voda na predmetnoj lokaciji može se garantovati samo uz sljedeće radnje i ulaganja: -izrada novog odvojka iz sistema regionalnog vodovoda iznad Svetog Stefana (i kao privremeno rješenje do izrade novog rezervoarskog prostora), čime bi se dopunjavao lokalni vodovodni sistem i na taj način omogućila veća potrošnju vode, kako na predmetnoj lokaciji definisanoj ovim UTU, tako i na drugim novourbanizovanim područjima od Sv. Stefana do Petrovca. -Komunalne otpadne vode riješiti izgradnjom bioprečišćivača u okviru lokacije. Ukoliko bi ovo postrojenje bilo preuzeto od strane opštinskog komunalnog preduzeća ("Otpadne vode" d.o.o. Budva) potrebno je isplanirati i dimenzionisati PPOV i za druge lokacije (Drobnici i Reževići)) koje gravitiraju prema morskoj obali ispod predmetne lokacije.
15.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Predmetna lokacija ima pristup javnoj površini, katastarskoj parceli 2985 KO Reževići I, načina korišćenja – nekategorisani putevi, u svojini Države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva. Priključenje na saobraćajnu infrastrukturu izvršiti prema uslovima nadležnog organa lokalne samouprave.
15.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prema grafičkom prilogu 17c „Plan elektronske komunikacione infrastrukture“ i prema uslovima nadležnog organa.

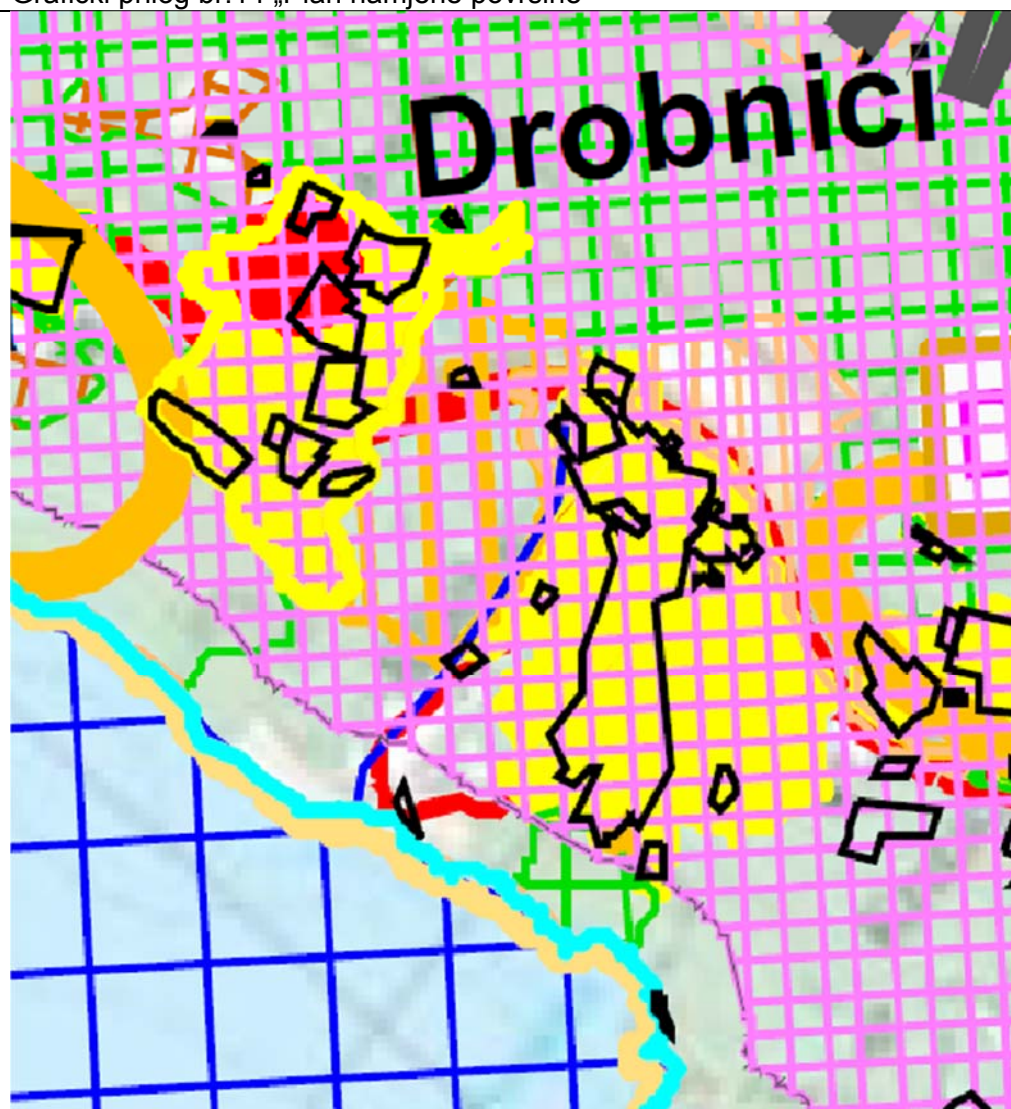
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke: - Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13, 56/13, 2/17) - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15, 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima nadležnog organa, a koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/ - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
16	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ SI.List CG", br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
17	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA ILI IDEJNOG URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa ovim UTU investitor se obavezuje da detaljno razradi lokaciju izradom idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja kojim će se odrediti granice urbanističke/ih parcele/a za izgradnju hotela odnosno turističkog naselja, a po potrebi i urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje –PU). Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks i osim rasporeda objekata i saobraćajnog rješenja, obavezno sadrži i idejno rješenje svih faza tehničke infrastrukture i pejzažnog uređenja. Idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem se definiše i faznost realizacije ovog kompleksa. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije, kao i sastavni dio idejnog rješenja na koje se traži saglasnost glavnog gradskog arhitekta.	
18	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka katastarskih parcela	910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939,

		930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935, u KO Reževići I, Opština Budva				
	Površina lokacije	Ukupna površina lokacije: 31 821 m2 Ukupna površina zone gradjenja van obalnog odmaka: 15 766,05 m2				
	Maksimalni indeks zauzetosti	Shodno smjernicama PPNOP indeks izgradjenosti računa se u odnosu na površinu zone gradjenja i iznosi: <table><tr><td>T1</td><td>T2</td></tr><tr><td>max. iz= 0.30</td><td>max.iz=0.25</td></tr></table> Odnosno, maksimalna površina pod objektima iznosi: • 4.729 m2 u slučaju izgradnje hotela (T1) • 3.941 u slučaju izgradnje turističkog naselja (T2)	T1	T2	max. iz= 0.30	max.iz=0.25
T1	T2					
max. iz= 0.30	max.iz=0.25					
	Maksimalni indeks izgrađenosti	<table><tr><td>T1</td><td>T2</td></tr><tr><td>max. ii= 0.8</td><td>max.ii=0.7</td></tr></table>	T1	T2	max. ii= 0.8	max.ii=0.7
T1	T2					
max. ii= 0.8	max.ii=0.7					
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Max brgp = 12.612,8 m2 u slučaju izgradnje hotela (T1) Max brgp = 11.036,2 m2 u slučaju izgradnje turističkog naselja (T2) Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori). Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN15221-6.				

Maksimalna spratnost objekata	Maksimalna spratnost osnovnog objekta – hotela– pet nadzemnih etaža, odnosno: Su+P+3, Su+P+2+Pk, 2Su+P+2 ili 2Su+P+1+Pk Maksimalna spratnost depadansa – četiri nadzemne etaže, odnosno: Su+P+2, Su+P+1+Pk, 2Su+P+1, 2Su+P+Pk Maksimalna spratnost vila - dvije nadzemne etaže: Su+P; P+1 ili P+Pk Ispod svih objekata dozvoljena je izgradnja po jedne podrumске etaže. Više objekata može imati i zajedničke/spojene podrumске etaže.
Maksimalna visinska kota objekta	/
Kapaciteti turističkog smještaja	Min 150 ležaja kategorije 5 zvjezdica
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila Normativi za parkiranje: - hoteli /prema kategoriji/.....1pm na 6 kreveta + 1pm za autobuse na 30 kreveta; - hotel /apartmanskog tipa/.....1pm na 1 apartman Parkiranje obezbijediti na lokaciji ili otvorenim parkingom ili u okviru posebnog objekta ili dijela objekta - garaže. Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekata. Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30 m i dužine 4.80 m na otvorenom a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50m. Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m. Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60 dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70m a širina parking mjesta 2.30m. Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik i tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije („Sl. list CG“, broj 9/12).	
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	

	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. Nove turističke objekte koji će se graditi kao turističko naselje projektovati u skladu sa principima arhitektonskog oblikovanja i elementima tradicionalne arhitekture, koristeći elemente autohtonog urbanog izraza. Pri gradnji poštovati prirodne uslove terena, posebno nagib i kroz projektnu dokumentaciju uklopiti objekte u predione karakteristike i ambijent prostora, čime će i određena lokacija postići višu turističku vrijednost. Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata u Primorskom regionu. <u>Mjere za velike potrošače energije</u> Pružanje podrške velikim potrošačima komercijalnog i industrijskog sektora, kao i sektora transporta prilikom uspostavljanja neophodnih unutrašnjih mehanizama za ispunjavanje svojih obaveza u skladu sa ZoEE, predstavlja jedan od prioriteta. Istovremeno je potrebno ojačati sprovođenje mehanizama za praćenje usklađenosti sa ZoEE. Pored regulatornih mjera, a u cilju promocije EE, mogu se zaključiti dobrovoljni ugovori sa određenim podsektorima, odnosno hotelima, trgovinskim centrima, industrijskim preduzećima i sl. <u>Mjere za komercijalni i industrijski sektor</u> Mogu se koncipirati i realizovati namjenski programi za promociju specifičnih tehnologija EE i/ili OIE (npr. uvođenje integrisanog sistema za upravljanje energijom objekata, poboljšanje efikasnosti kotlova, kombinovana proizvodnja električne i toplotne energije, rekuperacija toplote, veliki solarni termalni sistemi, korišćenje biomase, itd). Programi koji se odnose na posebne podsektore takođe se mogu implementirati. Može se primijeniti širok spektar promotivnih šema uključujući i tehničku pomoć, subvencionirane energetske preglede i ekonomske podsticaje.
19	Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi iz planskog dokumenta i mišljenja: -mišljenje br:UP/I-05-520/2020 od 15.10.2020godine, Uprava za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor; -mišljenje br: 04-8733/2 od 15.10.2020godine, Uprava za saobraćaj; -mišljenje br: 07-354/20-1102/2 od 16.10.2020.godine, Sekretarijat za komunalno stambene poslove, Opština Budva; -mišljenje br: 01-5267/1 od 15.10.2020. godine, doo „Vodovod i kanalizacija“ Budva, kao i dopuna mišljenja od 28.10.2020. godine - List nepokretnosti 769 – prepis, Uprava za nekretnine, Područna jedinica Budva, br:104-919-11203/2020 od 14.10.2020.godine; - List nepokretnosti 759 – prepis, Uprava za nekretnine, Područna jedinica Budva, br:104-919-11204/2020 od 14.10.2020.godine;

	- List nepokretnosti 819 – prepis, Uprava za nekretnine, Područna jedinica Budva, br:104-919-11205/2020 od 14.10.2020.godine; - List nepokretnosti 775 – prepis, Uprava za nekretnine, Područna jedinica Budva, br:104-919-11206/2020 od 14.10.2020.godine; - List nepokretnosti 501 – prepis, Uprava za nekretnine, Područna jedinica Budva, br:104-919-11207/2020 od 14.10.2020.godine; - List nepokretnosti 304 – prepis, Uprava za nekretnine, Područna jedinica Budva, br:104-919-11208/2020 od 14.10.2020.godine; - List nepokretnosti 113 – prepis, Uprava za nekretnine, Područna jedinica Budva, br:104-919-11209/2020 od 14.10.2020.godine; - List nepokretnosti 1264 – prepis, Uprava za nekretnine, Područna jedinica Budva, br:104-919-11210/2020 od 14.10.2020.godine; - Kopija plana, br:917-104-dj-1622/20 od 14.10.2020, Uprava za nekretnine, Područna jedinica Budva.
20	Napomena:
	Predmetni urbanističko tehnički uslovi važe u periodu do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore odnosno stavljanja van snage Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, br. 56/18).



 Pojas između 100 i 1000m
namjena turizam

PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030.

Naziv gr. priloga:

PLAN NAMJENE POVRŠINA

Naručilac:



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Oznaka sjevera:



Obradivac:



Podgorica



Horwath HTL

Zagreb



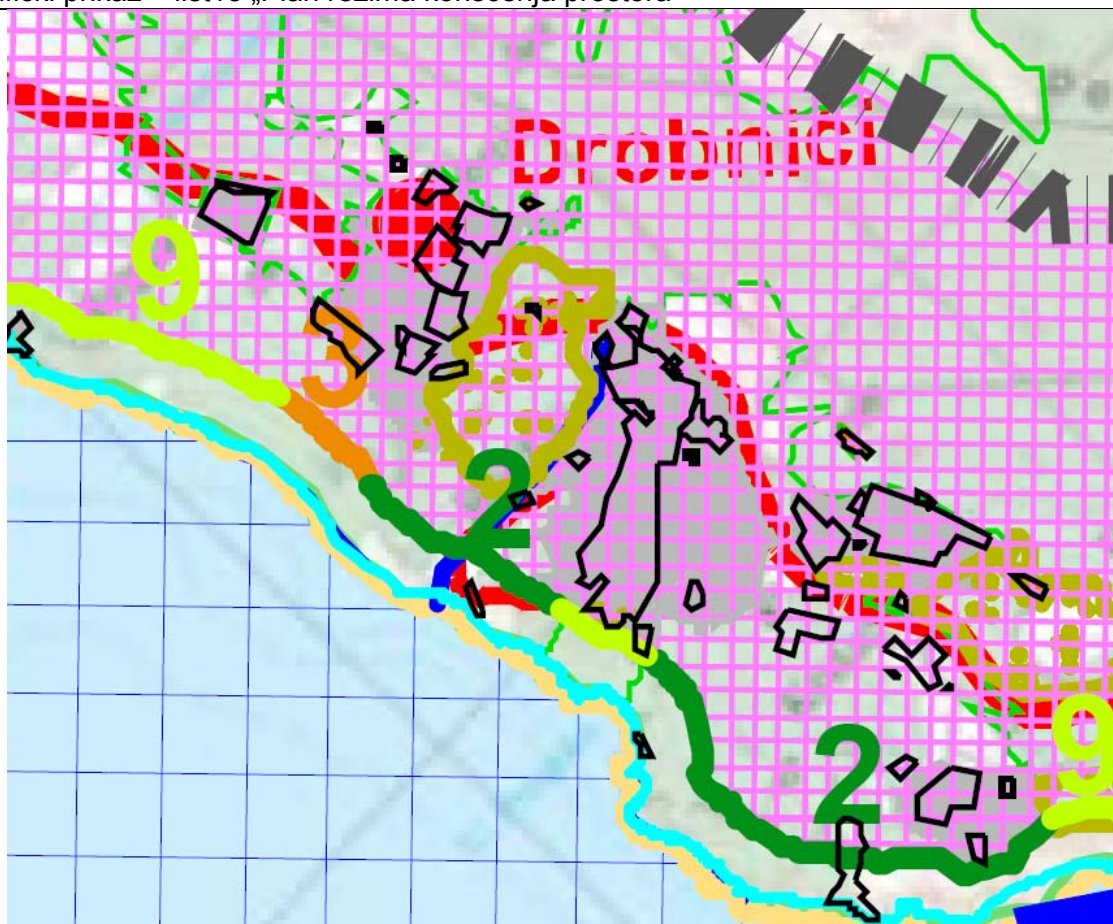
Kotor

Razmjera:

R 1:50000

Br. priloga:

14



D. Obalni odmak 100m od obalne linije

2

Moguća adaptacija odmaka
zbog naslijeđenih prava

3

Moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijur

PPN za Obalno područje Crne Gore do 2030.

Naziv gr. priloga:

PLAN REŽIMA KORIŠĆENJA PROSTORA

Naručilac:



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Oznaka sjevera:



Obrađivač:



Podgorica



Horwath HTL

Zagreb



Kotor

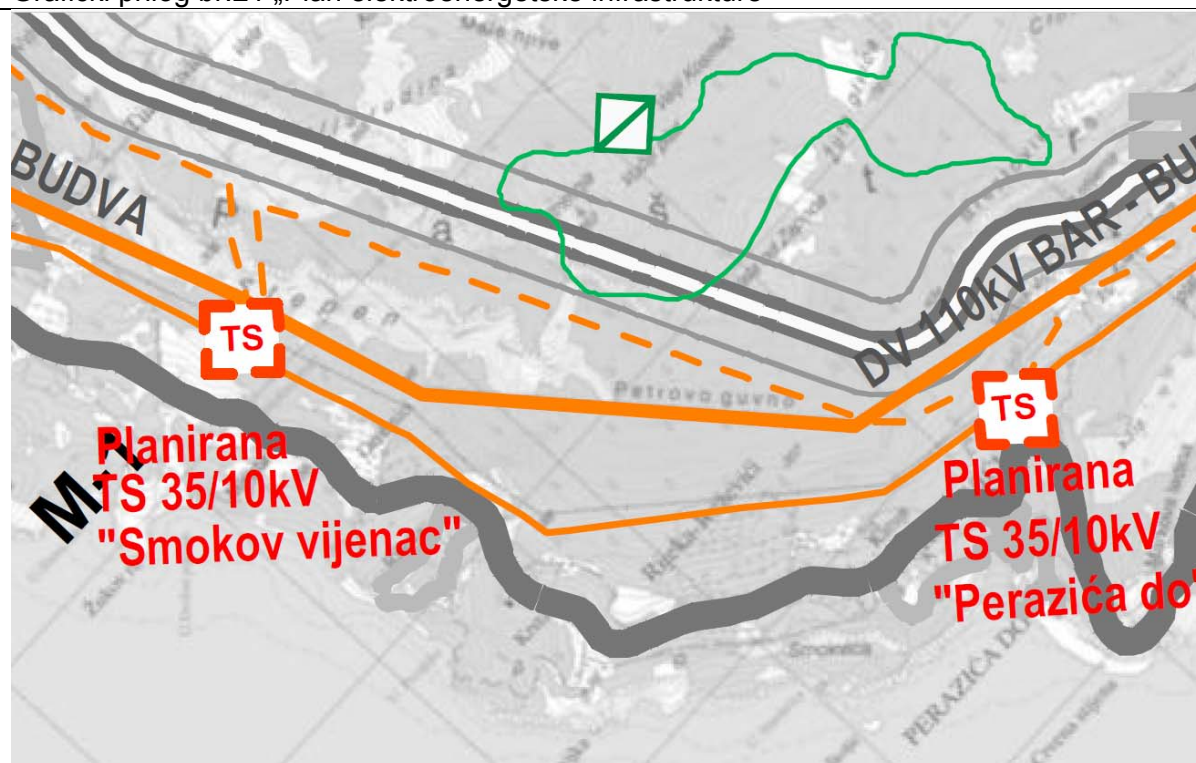
Razmjera:

R 1:50000

Br. priloga:

18

Grafički prilog br.21 „Plan elektroenergetske infrastrukture“



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 |

PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030.

Naziv gr. priloga:

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

Naručilac:



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Oznaka sjevera:



Obrađivač:



Razmjera:

R 1:50000

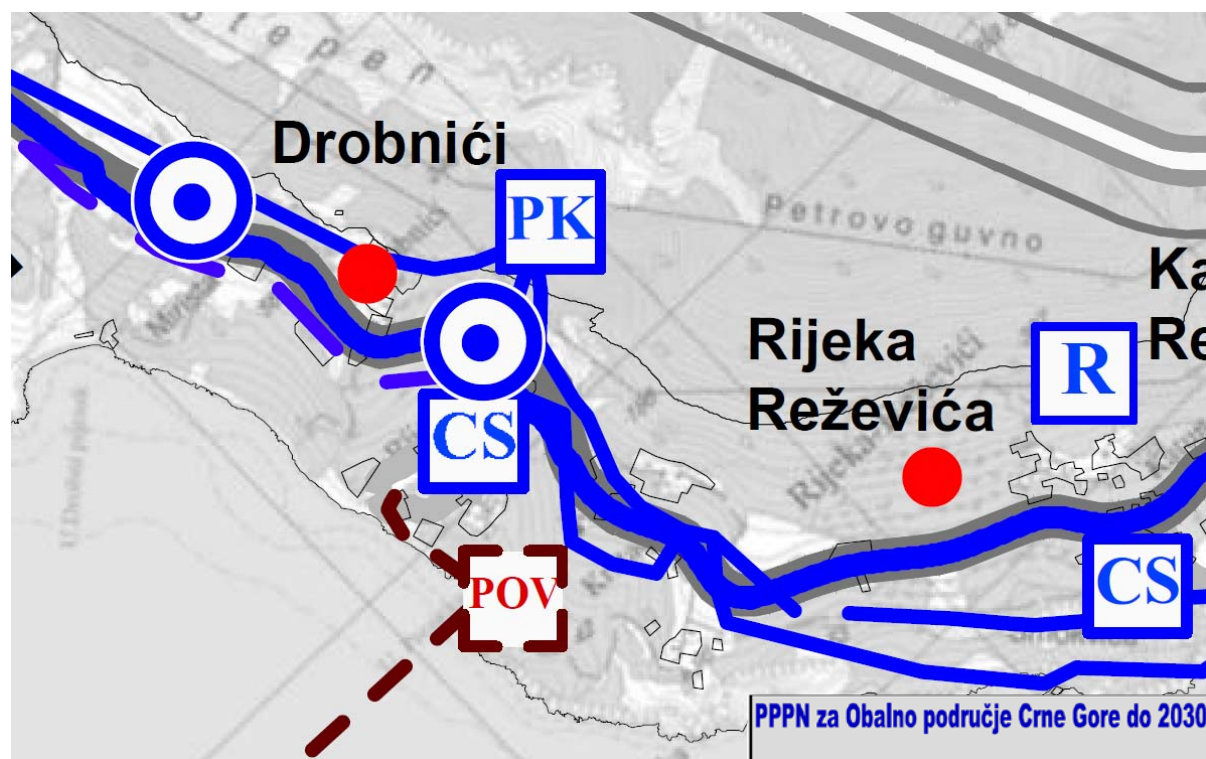
Br. priloga:

21

Grafički prilog br. 20 „Plan hidrotehničke infrastrukture“

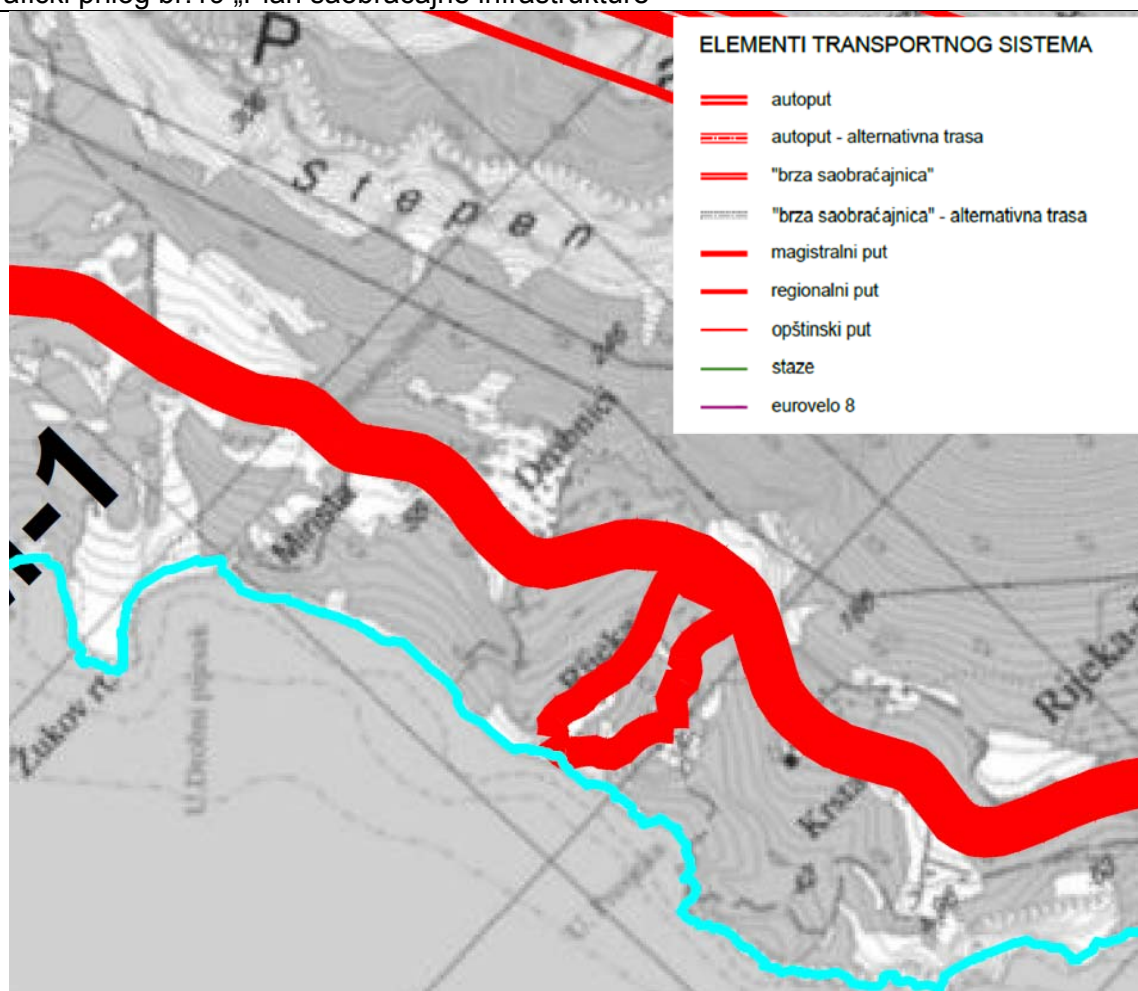
Hidrotehnička infrastruktura

	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		



Naziv gr. priloga: PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	
Naručilac: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	Oznaka sjevera:
Obradivač: 	Razmjera: R 1:50000
	Br. priloga: 20

Grafički prilog br.19 „Plan saobraćajne infrastrukture“



PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030.

Naziv gr. priloga:

PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Naručilac:



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Oznaka sjevera:



Obrađivač:



Horwath HTL

Plan, Tourism and Culture

Zagreb



Kotor

Razmjera:

R 1:50000

Br. priloga:

19

Grafički prilog 17c „Plan elektronske komunikacione infrastrukture“



PPN za Obalno područje Crne Gore do 2030.

Naziv gr. priloga:

PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

Naručilac:



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Oznaka sjevera:



Obradivač:



Podgorica



Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Zagreb



Kotor

Razmjera:

R 1:50000

Br. priloga:

17c



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Pisarnica Ministarstva održivog razvoja i turizma	
19.10.2020	
Broj	Vrijednost
04-1618/15	

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
e-mail: spomenici@t-com.me

Broj: UPI-05-520/2020

15.10.2020.godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
Državna sekretarka, Dragana Čenić

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu, broj 04-1618/3 od 09. 10. 2020. godine, dostavljenog 13. 10. 2020. godine i zavedenog pod brojem UP-05-520/2020, za davanje mišljenja na Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele: 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935 sve KO Reževići I, Opština Budva u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu čl. 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), daje sljedeće:

MIŠLJENJE

Na predmetnom obuhvatu nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra, odnosno kulturno istorijski objekti i cjeline, kao ni objekti, lokaliteti ili područja za koje se pouzdano vjeruje da posjeduju izražene kulturne i ambijentalne vrijednosti.

Napominjemo na potrebu poštovanja člana 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara (slučajna otkrića), koji propisuje obaveze pronalazača ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja.

Shodno utvrđenom, sa aspekta nadležnosti ovog organa, mišljenja smo da nema smetnji za izdavanje predmetnih urbanističko-tehničkih uslova, uz obavezu poštovanja navedenih zakonskih odredbi.

S poštovanjem,



DIREKTOR

Božidar Božović

Dostaviti:

- naslovu;
- u spise



CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

Pisarnica Ministarstvo održivog razvoja i turizma				
Primijeno: 15.10.2020				
Org. jid	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04	1618/4			

Broj: 04-8733/2
Podgorica, 15.10.2020.godine.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
Direktorat za planiranje prostora

PREDMET: Saobraćajno – tehnički uslovi za izradu pojeiktne dokumentacije za građenje novog objekta

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma – Direktorata za planiranje prostora br. 04-1618/3 od 09.10.2020.godine, zaveden u Upravi za saobraćaj br.04-8733/1 od 15.10.2020.godine za potrebe Investitora **Savana commercial retail d.o.o., Startex d.o.o. i Branica holiday resort d.o.o.** radi propisivanja Saobraćajno – tehničkih uslova za izradu pojeiktne dokumentacije za građenje novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/3 i 935 KO Reževići I, opština Budva, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, a shodno članu 82 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG,, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i članu 17 Zakona o putevima („Sl. List CG,, br.82/20) konstatuje sljedeće:

Lokacija koju čine katastarske parcele br. 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/3 i 935 KO Reževići I, opština Budva nemaju dodirnih tačaka sa magistralnim putem.

Saobraćajnu infrastrukturu unutar kompleksa treba rješavati u funkciji potreba budićih objekata istu objedinjavati preko internih i servisnih saobraćajnica u jedinstveu saobrajnicu i istu priključiti na neki od postojećih priključaka na magistralni put.

U slučaju potrebe za izgradnjom novog priključka na magistralni put treba se obratiti za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI,
Radojica Poleksic, dipl.ing.građ.

R. Poleksic
Marko Spahić, građ. tehničar

M. Spahić
Dostavljeno

- naslovu x2
- u spise predmeta
- arhivi



Savo Parača



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-11203/2020

Datum: 14.10.2020.

KO: REŽEVIĆI I

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 MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA , , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 769 - 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 ²	Prihod
910	1		8 14/16	28/12/2016	ZABIO-BRANICA	Sume 3. klase KUPOVINA		865	0.78
Ukupno								865	0.78

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000000266724	"BRANICA HOLIDAY RESORT"DOO DUBOVICA BB-BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-11204/2020

Datum: 14.10.2020.

KO: REŽEVIĆI I

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 MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 759 - 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 ²	Prihod
911			8 8		BRANICA	Voćnjak 4. klase KUPOVINA		354	3.93
912			8 8		POD BRANIKOM	Voćnjak 4. klase KUPOVINA		826	9.17
913			8 8		POD BRANIKOM	Sume 4. klase KUPOVINA		319	0.19
913			8 8		POD BRANIKOM	Voćnjak 4. klase KUPOVINA		126	1.40
Ukupno								1625	14.69

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000000266724	"BRANICA HOLIDAY RESORT" DOO DUBOVICA BB-BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-11205/2020

Datum: 14.10.2020.

KO: REŽEVIĆI I

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 MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA , , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 819 - 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 ²	Prihod
914		8 8		POD BRANIKOM	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		40	0.04
914		8 8		POD BRANIKOM	Voćnjak 4. klase KUPOVINA		1014	11.26
920		8 8		POD BRANIKOM	Sume 4. klase KUPOVINA		434	0.26
923		8 8		POD BRANIKOM	Livada 4. klase KUPOVINA		146	0.66
923		8 8		POD BRANIKOM	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		868	0.78
924		8 8		POD BRANIKOM	Voćnjak 4. klase KUPOVINA		484	5.37
925		8 8		POD BRANIKOM	Sume 4. klase KUPOVINA		392	0.24
927		8 8		POD BRANIKOM	Sume 4. klase KUPOVINA		1096	0.66
928		8 8		POD BRANIKOM	Sume 4. klase KUPOVINA		1034	0.62
936		8 8		POD BRANIKOM	Krš, kamenjar KUPOVINA		120	0.00
936		8 8		POD BRANIKOM	Sume 4. klase KUPOVINA		875	0.52
Ukupno							6503	20.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000000326171	"STRATEX"D.O.O.BUDVA JADRANSKI PUT BB-BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.



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



Načelnica: *[Signature]*

SONJA TOMAŠEVIĆ



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-11206/2020

Datum: 14.10.2020.

KO: REŽEVIĆI I

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 MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA , , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 775 - 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 ²	Prihod
915		8 8		POD BRANIKOM	Sume 4. klase NASLJEDE		869	0.52
Ukupno							869	0.52

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000000266724	"BRANICA HOLIDAY RESORT"DOO DUBOVICA BB-BUDVA BUDVA Budva	Susvojina	1/4
0000000326171	"STRATEX"D.O.O.BUDVA JADRANSKI PUT BB-BUDVA BUDVA Budva	Susvojina	3/4

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-11207/2020

Datum: 14.10.2020.

KO: REŽEVIĆI I

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 MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA , , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 501 - 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 ²	Prihod
921		8 8		POD BRANIKOM	Krš, kamenjar NASLJEDE		1236	0.00
922		8 8		POD BRANIKOM	Sume 4. klase NASLJEDE		6170	3.70
Ukupno							7406	3.70

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000000266724	"BRANICA HOLIDAY RESORT" DOO DUBOVICA BB-BUDVA BUDVA Budva	Susvojina	2/15
0000000326171	"STRATEX" D.O.O. BUDVA JADRANSKI PUT BB-BUDVA BUDVA Budva	Susvojina	26/30

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-11208/2020

Datum: 14.10.2020.

KO: REŽEVIĆI I

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 MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA , , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 304 - 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 ²	Prihod
937		8 8		POD POSIO	Krš, kamenjar KUPOVINA		326	0.00
938		8 8		POD POSIO	Sume 4. klase KUPOVINA		5445	3.27
939		8 8		POD POSIO	Krš, kamenjar KUPOVINA		1268	0.00
Ukupno							7039	3.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000000266724	"BRANICA HOLIDAY RESORT" DOO DUBOVICA BB-BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-11209/2020

Datum: 14.10.2020.

KO: REŽEVIĆI I

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 MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA , , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 113 - 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 ²	Prihod
930			8 8	10/05/2019	POD BRANICOM	Sume 4. klase KUPOVINA		1404	0.84
932			8 8	10/05/2019	PLOČE	Sume 4. klase KUPOVINA		290	0.17
933	1		10	10/05/2019	PLOČE	Voćnjak 4. klase KUPOVINA		3419	37.95
933	3		10	10/05/2019	PLOČE	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		450	10.12
935			8 8	10/05/2019	POD BRANICOM	Sume 4. klase KUPOVINA		904	0.54
Ukupno								6467	49.63

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003081842 0	SAVANA COMMERCIAL RETAIL PODGORICA BUL.SAVE KOVAČEVIĆA 74 Budva 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-11210/2020

Datum: 14.10.2020.

KO: REŽEVIĆI I

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 MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA , , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1264 - 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 ²	Prihod
933	2		8 8	30/07/2019	PLOČE	Voćnjak 4. klase KUPOVINA		1047	11.62
Ukupno								1047	11.62

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6036000015356 0	SAVANA COMMERCIAL RETAIL DOO Budva 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Nacelnica: 4

SONJA TOMAŠEVIĆ



KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000

Katastarska opština: REŽEVIĆI I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 8,10

Parele: 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920

921, 922, 923, 924, 925, 927, 928

936, 937, 938, 939, 932, 933/1, 933/2

933/3, 935

S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



Crna Gora
Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, www.budva.me

Broj: 07-354/20-1102/2

Budva, 16.10.2020. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Direktorat za planiranje prostora
G-da Dragana Čenić, Državna sekretarka

Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
19.10.2020	
04-1618	19

PREDMET: Dostava mišljenja na dostavljeni nacrt UTU, veza Vaš broj 04-1618/3 od 09.10.2020. godine

Aktom broj broj 04-1618/3 od 09.10.2020. godine, naš broj 07-354/20-1101/2 od 15.10.2020. godine, obratili ste se Sekretarijatu za komunalno stambene poslove za dostavu mišljenja na Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tržničke dokumenatacije za izgradnju novog objekta, a u skladu sa odredbom člana 218a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka i 82/2020).

S tim u vezi, obavještavamo vas sljedeće,

Nacrtom urbanističko tehničkih uslova (tačka 17.3 uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu) nije riješen saobraćajni priljučak lokacije na javnu saobraćajnu površinu. Uvidom u grafički dio PPPN Obalno područje, kartu 19. „Plan saobraćajne infrastrukture” konstatovano je da je jedina saobraćajnica u široj zoni predmetne lokacije – jadranska magistrala. Predmetna lokacija je udaljena od magistralnog puta više od 100 metara.

Nejasan je i drugi dio navoda iz tačke 17.3 Nacrta urbanističko tehničkih uslova u kojima se navodi da će uslovi priključenja biti u skladu sa uslovima nadležnog organa. Imajući u vidu da se u ovom slučaju izdaju urbanističko tehnički uslovi aktom Vlade CG, u skladu sa članom 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj

("Sl. list CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispr. i 82/2020), nije naveden organ koji je u ovom slučaju nadležan.

U Nacrtu utu, dio tačke 18 – parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila, navedena je kompletna tabela Normativa za proračun potrebnog broja parking mjesta za sve namjene i ako u skladu sa odredbama člana 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, na predmetnoj lokaciji nije moguće graditi tržni centar (shopping mall), poslovne objekte, banke, pošte, samostalne restorane, kafiće, stambene objekte i nije moguće rekonstruisati postojeće stambene objekte (socijalno stanovanje je izostavljeno jer ova namjena svakako nije u skladu sa namjenom predviđenom PPPN obalno područije).

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta		
Namjena	Br.parkingmjesta	Jedinica
Stanovanjenovo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm	stan
Stanovanjepostojeće	1,0 pm	stan
Banke	1 pm	50 m ² BRGP
Medicinskeustanove	1 pm	35 m ² BRGP
Administrativneustanove	1 pm	70 m ² BRGP
Pošte	1 pm	40 - 60 m ² BRGP
Tržni centar (shopping mall)	1 pm	55 m ² BRGP
Restorani, kafići	1 pm	4 - 8 stolica
Hotel (premakategoriji)	1 pm	2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm	2 apartmana
Sportski objekti	1 pm	16 - 28 gledalaca
Poslovniobjekti	1 pm	60 m ² BRGP

Mišljenja smo da se tabelarni pregled Normativa za proračun potrebnog broja parking mjesta mora korigovati na način što će se prikazati normativi samo za namjene koje su u skladu sa namjenom planiranom PPPNOP i namjenama propisanim članom 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Potrebno je preciznije propisati normativ za broj p.m. za hotele, jer je preveliki raspon jedinica naveden u planu, 2-10 kreveta. Takođe je potrebno precizno definisati uslove saobraćajnog pristup lokaciji u Nacrtu urbanističko tehničkih uslova, kako bi ovaj sekretarijat eventualno mogao izjasni na iste.

Obradivač,
mr Aleksandar Popović dipl. inž. saobraćaja



Sekretar
Srdan GREGOVIC



Dostavljeno:

- Imenovanom
- Arhivi
- u predmet

Ivan Nedovic

From: Tehnicka Sluzba <tehnicka.sluzba.bd@gmail.com>
Sent: Wednesday, October 28, 2020 1:07 PM
To: Ivan Nedovic; ivan.spadijer@regionalnivo.gov.me; radulovic.veljko@gmail.com;
jasna.dokic@vodovodbudva.me; Bosko Zenovic
Subject: dopuna mišljenja
Attachments: MORT turističko naselje Drobnići.doc

Primljeno: 29.10.2020				
Org. jed.	Jed. k. i. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04	1618	/11		

Poštovani,

U prilogu vam dostavljamo dopunu mišljenja, a vezano za planirano turističko naselje na lokaciji ispod Drobnića. Zaveden dokument će Vam biti poslat naknadno poštom, kada to bude moguće.
Srdačan pozdrav,

--

DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva

Trg Sunca 1,
85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj,
Služba za planiranje i projektovnje

tel: +382 33 403484

fax: +382 33 465574

tehnicka.sluzba.bd@gmail.com



D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA BUDVA"
Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj
Trg Sunca br. 1, Budva
Telefon: +382 33 403 484; fax: +382 33 465 574
www.vodovodbudva.me

Pisarnica Ministarstva održivog razvoja i turizma				
Primljeno: 29.10.2020				
Org. jed.	Jed. nos. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
33 465 574	04	1618	11	

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
Direktorat za planiranje prostora
IV Proleterske brigade 19, Podgorica

Predmet: Dopunjeni odgovor na zahtjev broj 04-1618/3 od 09.10.2020. godine
(naš broj 01-5267/1 od 15.10.2020. godine.)

Povodom Vašeg dopisa broj 04-1618/3 od 09.10.2020. godine (naš broj 01-5267/1 od 15.10.2020. godine.), a vezano za nacrt UTU turističkog naselja na k.p. KP 910/1, 911, 912, 913, 914, 915, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 927, 928, 936, 937, 938, 939, 930, 932, 933/1, 933/2, 933/3 i 935, sve u K.O. Reževići I, Budva šaljem Vam sljedeću dopunu odgovora:

Dana 28.10.2020. održan je sastanak u JP "Regionalni Vodovod Crnogorsko Primorje" Budva sa predstavnikom investitora gore pomenutog naselja. S obzirom da je trenutno područje od Sv. Stefana do Petrovca moguće vodosnabdjevati samo sa vodoizvorišta Reževići, u periodu najveće potrošnje, a u toku sušnog perioda, nismo u mogućnosti da garantujemo kvalitetno vodosnabdjevanje novim korisnicima. Jedino rješenje je izrada novog odvojka iz sistema regionalnog vodovoda. Tehnički direktor Ivan Špadijer je ponudio rješenje da se novi odvojak njihovog sistema napravi iznad Svetog Stefana (i kao privremeno rješenje do izrade novog rezervoarskog prostora), čime bi mogli da dopunjavamo naš vodovodni sistem i na taj način omogućimo veću potrošnju vode, kako na predmetnoj lokaciji definisanu nacrtom UTU, tako i na drugim novourbanizovanim područjima od Sv. Stefana do Petrovca.

Komunalne otpadne vode bi morale da se riješe izgradnjom bioprečišćivača u okviru lokacije. Ukoliko bi ovo postrojenje bilo preuzeto od strane opštinskog komunalnog preduzeća ("Otpadne vode" d.o.o. Budva) potrebno je isplanirati i dimenzionisati PPOV i za druge lokacije (Drobnici i Reževići) koje gravitiraju prema morskoj obali ispod predmetne lokacije.

Ovim putem šaljem traženo mišljenje da se kvalitetno vodosnabdjevanje i zbijavanje otpadnih voda može garantovati samo uz prethodno navedene radnje i ulaganja.

S poštovanjem,

Obrada,

Sektor za planiranje,
organizaciju i razvoj,

Izvršni direktor,

Momir Tomović

Filip Balević

Jasna Dokić