

1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve
2. DRUŠTVO „BEACH” D.O.O. iz PODGORICE

## UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

Budva, Septembar 2020. god.

Broj:0210-2306/3  
Budva,01.09.2020. god.

Na osnovu člana 7 i 8 Zakona o morskome dobru ("Sl. list RCG", br. 14/92, 27/94 i „Sl.list CG“, br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11 ), člana 6 stav 2 i 24 Zakona o državnoj imovini (»Sl. list CG«, br. 21/09 i 40/11), člana 4, 5 stav 2 i člana 6 Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra (»Sl. list RCG«, br.27/92)

**1. JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE sa sjedištem u Budvi**, koga zastupa i predstavlja direktor Predrag Jelušić, dipl.ekonomista ( u daljem tekstu: **Javno Preduzeće** ) i

**2. DRUŠTVO »BEACH« doo iz Podgorice**, Farmaci bb, koga zastupa izvršini direktor Saša Kaluđerović (PIB 02926369) (u daljem tekstu : **Zakupac**)

Zaključuju dana 01.09.2020. god.

## UGOVOR O ZAKUPU/KORIŠĆENJU MORSKOG DOBRA

**Uvažavajući:**

-Da je Upravni odbor Javnog preuzeća za upravljanje morskim dobrom na 8. sjednici Upravnog odbora donio Odluku broj:0203-3882/7-4 od 15.11.2019.god. o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup obale u cilju realizacije projekata izgradnje i opremanja druge faze novog kupališta prema planskim dokumentima, uključujući u dio obale u Reževićima, opština Budva;

-Da je Vlada Crne Gore Zaključkom broj:07-2759 od 28.05.2020.god. dala saglasnost na Odluku o objavljivanju javnog poziva za prikupljanje ponuda za zakup/korišćenje obale za izgradnju novog kupališta prema planskim dokumentima,

-Da je dana 02.07.2020.god. na web site [www.morskodobro.com](http://www.morskodobro.com) i u DL "Pobjeda" objavljen Javni poziv za prikupljanje ponuda za zakup obale za izgradnju kupališta prema planskim dokumentima broj:0210-2106/1 od 02.07.2020.god. a dana 10.07.2020.god. Amandman I broj:0210-2106/2 od 10.07.2020.god,

-Da je Tenderska komisija za sprovođenje postupka davanja u zakup kao najuspješniju ponudu za zakup obale za realizaciju projekta druge faze izgradnje i opremanja novog kupališta na lokalitetu Reževića u opštini Budva, Odlukom broj:0210-2306/2 od 04.08.2020.god. kao najuspješniju izabrala ponudu Društva „BEACH“ doo iz Podgorice, zavedenu pod brojem:0210-2306/1 od 24.07.2020.god,

-Da nije bilo prigovora na Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača kao i da su ispunjeni preduslovi za zaključenje Ugovora o korišćenju/zakup u morskog dobra sa izabranim ponuđačem.

### I OPŠTE ODREDBE

#### Član 1

JAVNO PREDUZEĆE i izabrani ponuđač **DRUŠTVO »BEACH« doo iz Podgorice**, zaključuju ovaj ugovor i uređuju međusobna prava i obaveze vezana za korišćenje dijela morskog dobra u državnoj svojini, djela obale u opštini Budva sa namjerom realizacije investicionog projekta izgradnje i opremanja druge faze novog kupališta u skladu sa planskim dokumentima.

## II OPIS MORSKOG DOBRA

### Član 2

Predmet korišćenja je dio morskog dobra u opštini Budva, obala u Reževićima, od granice kat. parcela 1 i 2 KO Reževći I zapadno u dužini od cca 308 m/ukupne površine 7273 m<sup>2</sup>, pravolinijski do granice kat. parcela 1891 i 1794/2 KO Sveti Stefan, uključujući kat. parcelu 1 KO Reževći I, upisanu u LN 1 KO Reževći I, površine 836 m<sup>2</sup> i kat.parcelu 1891 KO Sveti Stefan, upisanu u LN 742 KO Sveti Stefan, površine 5477 m<sup>2</sup>, obje u cjelini, kao i pojas obale u neposrednom zaleđu plaže u širini od 12,00 m<sup>2</sup>, koji zahvata južne djelove kat.parcela 1792 i 1794/2 KO Sveti Stefan, obje upisane u LN 742 KO Sveti Stefan, ukupne površine 960 m<sup>2</sup> sa pripadajućim akva prostorom i planirano kupalište koje će biti izgrađeno na osnovu odobrenja nadležnih organa.

Postojeće morsko dobro opisano u stavu 1. ovog člana prikazano je na katastarskom snimku – skici sa koordinatama graničnih tačaka, koja je sastavni dio ovog ugovora (Prilog 1.), sa unijetim granicama zahvata novoplaniranog kupališta.

U Atlasu Crnogorskih plaža i kupališta predmetno kupalište je označeno kao lokacija **22B u Budvi**.

Ugovorne strane su saglasne da se nakon realizacije projekta izgradnje novog kupališta i uređenja obale izvrši premjer novoizgrađenih površina i u skladu sa istim aneksom ovog Ugovora izmijene površine dijela morskog dobra koji su predmet ovog Ugovora.

Zakupodavac je u obavezi da, kod nadležnih organa pokrene postupak upisa državne svojine na novostvorenim površinama u katastar nepokretnosti.

## III CILJEVI I NAMJERE UGOVORA

### Član 3

Zakupac na osnovu Ugovora o zakupu/korišćenju morskog dobra stiče pravo i obavezu da nesmetano koristi ustupljeno morsko dobro saglasno utvrđenoj namjeni i da na ustupljenom morskome dobru kao investitor realizuje projekat izgradnje i opremanja novog kupališta, koje izgradnjom postaje državna imovina u svemu prema planskoj i tehničkoj dokumentaciji, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Zakupac stiče pravo da na Predmetu zakupa i novoizgrađenom morskome dobru u smislu ovog člana obavlja i vrši sve zakonom dozvoljene djelatnosti u skladu sa namjenom.

## IV OBIM USTUPLJENIH PRAVA

### Član 4

Zakupodavac ovim Ugovorom prenosi, a Zakupac stiče isključivo pravo da koristi Predmeta zakupa. Isključivost podrazumijeva da za sve vrijeme trajanja ovog Ugovora sva treća lica ne mogu ni pod kakvim (pod istim ili bilo kakvim drugim) uslovima steći na Predmetu zakupa ista prava koja su predmet ovog ugovora, osim u slučaju davanja predmeta u podzakup trećim licima uz saglasnost Javnog preduzeća.

**Zaključenjem ovog ugovora morsko dobro zadržava karakter javnog dobra u opštoj upotrebi, odnosno sva fizička i pravna lica imaju pravo nesmetanog pristupa postojećem i novoizgrađenom morskome dobru.**

## V ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

### Član 5

Zakupac je dužan da Morsko dobro koje je predmet ugovora izgradi, koristi i uživa na način i u skladu sa prostornim i urbanističkim planovima i svim pozitivnim propisima koji uređuju zaštitu životne sredine, zaštitu mora i obale.

Djelatnosti koje ZAKUPAC bude obavljao na predmetnom morskome dobru, uključujući i izvodjenje radova, ni na koji način ne smije ugrožavati životnu sredinu, obalu i more, osim u mjeri u kojoj je to neophodno radi privodjenja prostora namjeni prema glavnom projektu.

## VI KORIŠĆENJE MORSKOG DOBRA:

### Član 6

Pored ostalih, Zakupac ima sljedeće posebne obaveze u vezi sa korišćenjem morskog dobra:

- da saglasno Urbanističko tehničkim uslovima broj:06-061-939/4 od 12.02.2019.god. koje je izdao Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, finansira i izvede radove na izgradnji i opremanju novog kupališta, podrazumijevajući izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje i vršenje stručnog nadzora nad građenjem u svemu saglasno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
- da izvede radove na izgradnji kupališta u svemu prema prijavi građenja, ovjerenom glavnom projektu i pozitivnom izvještaju o reviziji glavnog projekta, sve saglasno Zakonu;
- da na postojećem i novouređenom morskome dobru obavlja djelatnosti saglasno registraciji i odobrenju nadležnih organa, poštujući u svemu pozitivne pravne propise, propisane normative i standarde, posebno propise koji uređuju uslove za uređenje, organizaciju, opremanje i rad kupališta;
- da radove na izgradnji, uređenju i opremanju morskog dobra organizuje na način koji neće dovesti do oštećenja pristupnih puteva i okolnog terena, odnosno ako do istih dođe, dužan je da o svom trošku otkloni sva nastala oštećenja u najkraćem roku vrati prostor u uredno stanje.

### Član 7

Zakupac je saglasan i preuzima obavezu da u toku trajanja ovog ugovora ustupljeno morsko dobro izgradi, uredi i opremi saglasno urbanističko-tehničkim uslovima, ovjerenom i revidovanom projektu, prijavi građenja, kao i da nakon završetka radova kupalište opremi i koristi u skladu sa Uslovima za uređenje i opremanje kupališta, a što podrazumijeva:

- da sve radove na ustupljenom morskome dobru izvodi u skladu sa Zakonom, stručno i kvalitetno, držeći se tehničkih propisa, pravila i standarda koji važe u građevinarstvu i ovjerenog i revidovanog glavnog projekta;
- da izvrši infrastrukturno opremanje lokacije prema propisanim uslovima i na osnovu odobrenja nadležnih organa uprave i javnih preduzeća;
- uređenje i opremanje kupališta u svemu saglasno Uslovima za uređenje kupališta koji će se izdati nakon izgradnje i stavljanja u funkciju.

Sve pripremne radove i radove na uređenju ustupljenog morskog dobra Zakupac je dužan da izvede u skladu sa tehničkom dokumentacijom, poštujući odobrenja i uputstva ovlašćenog nadzornog organa, opštinske propise o komunalnom redu i druge važeće propise.

### Član 8

Zakupac je obavezan da, u roku od **5 godine** (slovima: pet godine) od dana zaključenja ugovora, realizuje investiciona ulaganja koja prema usvojenoj Ponudi i Investicionom programu iznose **576.680,00 €** (slovima: petstosedamdestšestihijadašestoosamdesteura).

Zakupac je dužan da obezbijedi izvođenje radova prema saglasno Ponudi i saglasan je da se nakon završetka radova, na osnovu Izvještaja nezavisne kontrole/nadzora iz člana 15 ovog Ugovora izvrši analiza realizacije i redefinišu uslovi ugovora u slučaju da je konstatovano da su trajna ulaganja značajno manja u odnosu na preliminarni iznos iz stava 1 ovog člana.

Zakupac neće koristiti Lokaciju suprotno planom utvrđenoj namjeni, niti će koristiti Lokaciju na bilo kakav način kojim bi uzrokovao štetu, povredu ili ugrožavanje Zakupodavcu ili bilo kom trećem licu ili na način koji bi doveo do uspostavljanja bilo kakvog tereta u vezi sa lokacijom suprotno odredbama ovog Ugovora.

## Član 9

Zakupac će obezbijediti da tehnička dokumentacija bude izrađena i revidovana u što kraćem roku u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu i **dužan je u svakoj fazi izrade, tehničku dokumentaciju dostavi na izjašnjenje Zakupodavcu** (podrazumijeva se: Projektni zadatak, Idejno rješenje, Glavni projekat, Revidovani glavni projekat i Nacrt Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu).

Zakupac je u obavezi da nadležnom organu uprave podnese zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Kašnjenje u postupku uzrokovano nepotpunom i neurednom dokumentacijom smatraće se da je neopravdano kašnjenje Zakupca.

Zakupac će redovno obavještavati Zakupodavca o napretku po pitanju početka izvođenja radova i obezbijediće kopije prepiske sa nadležnim organom uprave ukoliko to Zakupodavac bude zahtijevao.

## Član 10

Zakupac, kao investitor radova na lokaciji, saglasno Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata preuzima i sledeće obaveze:

- 1) da uradi i ovjeri glavni projekat;
- 2) da izvrši reviziju glavnog projekta i obezbijedi izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta;
- 3) da uz prijavu radova dostavi dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio i revidenta koji je revidovao glavni projekat;
- 4) da ugovorom angažuje izvođača radova;
- 5) da ugovorom angažuje stručni nadzor;
- 6) da obezbijedi saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje.
- 7) da najkasnije 15 dana prije početka građenja, nadležnom inspeksijskom organu podnese prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 Zakona;
- 8) da prije početka građenja izvođaču radova, dostavi ovjereni revidovani glavni projekat u elektronskoj i analognoj formi.

Zakupac/investitor je dužan da radove na lokaciji izvodi na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

## Član 11

Zakupac, odnosno lice koje vrši stručni nadzor dužno je da tokom izvođenja radova obezbijedi da izvođač radova:

- 1) bude ovlašćen za izvođenje radova;
- 2) izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 3) da na gradilištu posjeduje primjerak glavnog projekta u analognoj formi ovjeren od strane projektanta i revidenta i drugu gradilišnu dokumentaciju propisanu Zakonom;
- 4) da organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja;
- 5) da obezbijedi sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susjednih objekata i saobraćajnica) i da bilo kakvo uznemiravanje susjednim vlasnicima, stanovnicima ili građanstvu uopšte svede na neophodni minimum;
- 6) da obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćene organizacije kao i da obezbijedi garantne listove proizvođača materijala;
- 7) vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu saglasno Zakonu;
- 8) obrađuje građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima;
- 9) da radove izvodi na dobar, efikasan i siguran način, u skladu sa standardima i tehničkim normativima, da koristi samo materijal dobrog kvaliteta u skladu sa standardima i tehničkim normativima, odnosno koristi građevinske materijale, proizvode, uređaje, postrojenja i opremu koji ispunjavaju uslove propisane Zakonom;
- 10) da ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 dana od dana završetka radova.

Zakupodavac će, u okviru svojih zakonskih ovlašćenja, uložiti najbolje napore da pruži pomoć Zakupcu u postupcima pred organima uprave i javnim preduzećima za snabdijevanje vodom, električnom energijom i drugim komunalnim uslugama koje su neophodne za izvođenje radova.

#### Član 12

Zakupac je dužan da na gradilištu preduzme mjere radi obezbjeđenja sigurnosti izvedenih radova, susjednih objekata i radova, opreme, uređenje, instalacija, radnika, saobraćaja, okoline i imovine i neposredno je odgovoran i dužan nadoknaditi sve štete koje izvođenjem radova pričinu trećim licima i imovini.

Troškove sprovođenja mjera zaštite snosi Zakupac.

Zakupac je obavezan Zakupodavcu nadoknaditi sve štete koje treća lica eventualno ostvare od Zakupodavca po osnovu iz stava 1 ovog člana.

#### Član 13

Zakupac je dužan da radove osigura o svom trošku protiv svih šteta do kojih može doći za vrijeme izvođenja radova i to od početka izvođenja pa do primopredaje radova (osnovnih i dopunskih rizika u skladu sa uslovima za osiguranje objekta u izgradnji) kod odgovarajuće organizacije koja vrši osiguranje-osiguravača.

Zakupac je dužan da tokom trajanja ugovora osigura izgrađenu obalu, uključujući i plažu od štete koja može biti prouzrokovana na izgrađenoj obali i objektima.

#### Član 14

Zakupac garantuje za kvalitet izvedenih radova i to za građevinske radove za period od 10 (deset) godina, odnosno za zanatske radove za period od 2 (godine).

Zakupac je dužan da o svom trošku otkloni sve nedostatke na izvedenim radovima, koji se pokažu u toku garantnog roka u roku koji mu odredi Zakupodavac. Ukoliko Zakupac ne postupi po zahtjevu Zakupodavca, isti ima pravo da na teret Zakupca otkloni nedostatke angažovanjem drugog izvođača.

#### Član 15

Zakupodavac će, o svom trošku, obezbijediti nezavisnu kontrolu/nadzor ( kvalifikovano pravno ili fizičko lice ) koje ima obavezu da tokom perioda izvođenja radova prati realizaciju ugovora, realizaciju i izvođenje radova, utrošak sredstava i građevinsku dokumentaciju.

Zakupac će imati obavezu da omogući da imenovano lice iz stava 1 ovog člana može ući na lokaciju u bilo koje vrijeme radi provjere: (i) kako napreduju radovi, (ii) usklađenosti svih radova sa dogovorenim standardom i zakonima, (iii) ostalih obaveza Zakupca po osnovu ovog Ugovora. Prilikom ulaska na lokaciju, lice iz stava 1. ovog člana neće ometati radove i neće davati nikakve direktne naredbe izvođačima radova ili predstavniku Zakupca na lokaciji.

Ukoliko ovlašćeno lice iz stava 1 ovog člana, u toku svoje kontrole, ustanovi da se radovi ne izvode u skladu sa, dogovorenim standardom i zakonima, ili da postoji kašnjenje radova u odnosu na ugovorenu dinamiku, ili da postoji nesklad u iznosu stvarnih troškova radova u odnosu na premjer i predračun radova, dužan je Zakupodavcu podnijeti detaljan pisani izvještaj. Zakupodavac pismeno može od Zakupca tražiti razjašnjenje u vezi sa konstatovanim nepravilnostima.

Ukoliko se konstatovane nepravilnosti odnose na kvalitet ugrađenog materijala ili izvedenih radova, Zakupodavac može da zatraži od Zakupca da nekvalitetni materijal zamijeni kvalitetnim i da radove dovede u ispravno stanje o svom trošku.

Ako Zakupac i pored upozorenja i zahtjeva Zakupodavca da otkloni uočene nedostatke nastavi nekvalitetno izvođenje radova, Zakupodavac će podnijeti prijavu nadležnoj inspekciji.

Zakupac je dužan da imenovanom licu iz stava 1 ovog člana podnosi redovne kvartalne izvještaje po pitanju nivoa izvršenih radova i troškova radova, uz obavezu da istom dostavi kopiju građevinske dokumentacije saglasno Zakonu.

## Član 16

Obavijest da su radovi završeni Zakupac podnosi Zakupodavcu preko stručnog nadzora. Uz obavijest o završetku radova stručni nadzor će dostaviti pisanu izjavu da je objekat građen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i drugim propisima, odnosno izjavu da je objekat podoban za upotrebu i da se može namjenski koristiti.

Izveštaj iz stava 1 ovog člana sadrži i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

## Član 17

Nakon realizacije projekta, kupalište se organizuje i oprema u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru ("Sl. list Crne Gore", br.023/19 od 19.04.2019. godine), što podrazumijeva obavezu Zakupca/Korisnika da tokom trajanja ugovora:

- da morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora koristi kao uređeno i izgrađeno kupalište, prema odobrenom programu uređenja, uz potrebne saglasnosti nadležnog organa uprave, poštujući u svemu pozitivno pravne propise, važeće standarde, uslove za postavljanje privremenih objekata, Pravilnikom o bližim uslovima u pogledu uređenosti i opremljenosti, vrstama i uslovima korišćenja kupališta na moru i drugo;
- da tokom trajanja ovog ugovora, obezbijedi redovno i uredno čišćenje i održavanje označenog dijela morskog dobra i njegove neposredne okoline, redovno uklanjanje smeća i poštovanje propisa iz komunalne oblasti;
- da u skladu sa pozitivno – pravnim propisima obezbijedi javno korišćenje morskog dobra;
- da u periodu van sezone, tokom zimskog perioda obezbijedi redovno i uredno održavanje: uklanjanje i odvoz murave, sitnog otpada i drugih stvari koje more izbacila, uz obavezu da uklanjanje i odvoz sakupljenog otpada uradi na propisan način u saradnji sa lokalnim komunalnim preduzećem;
- da tokom kupališne sezone, odnosno u periodu od 01.05. do 01.10. obezbijedi rad kupališta, što podrazumijeva redovno, svakodnevno, detaljno, čišćenje kupališta i uklanjanje otpadaka, ispravno i uredno funkcionisanje uređaja i opreme na kupalištu i rad pratećih, pomoćnih i uslužnih objekata na kupalištu;
- da zaključi ugovor o odvozu smeća sa lokacije sa lokalnim komunalnim preduzećem o odvozu smeća i redovno plaća troškove po ovom osnovu;
- da u pripremi turističke sezone izvede radove koji podrazumijevaju :
  - detaljno čišćenje plaže i označenog morskog dobra iz člana 1. ovog Ugovora,
  - sanaciju eventualnih oštećenja i druge radove koje odobri javno preduzeće u okviru godišnjeg programa uređenja;
- da najkasnije do 01.05. svake godine organizuje i stavi u funkciju kupalište u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta i skici koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora, a naročito da:
  - vidno istakne kupališni red ( koji sadrži radno vrijeme kupališta, rekreativne i druge aktivnosti koje se mogu obavljati na kupalištu, način i uslove korišćenja kupališne opreme, higijenski red na kupalištu i druge odredbe koje garantuju red i čistoću, bezbjednost kupaca i sl.),
  - postavi i pravilno rasporedi plažni mobilijar (suncobrani i ležaljke), u svemu prema Uslovima za uređenje kupališta,
  - opremi i stavi funkciju potreban broj tuševa i kabina za presvlačenje,

- postavi adekvatne kante za otpatke,
- obezbijedi sanitarne uslove na kupalištu,
- na propisan način izvrši vidno obilježavanje-ograđivanje vodene strane kupališta, postavljanjem povezanih bova odgovarajućih dimenzija i materijala na propisanoj udaljenosti od obale,
- obezbijedi spasilačku službu koja posjeduje licencu izdatu od ovlaštenog organa ili organizacije i istu na propisan način opremi,
- da poštujući urbanističko-tehničke uslove postavi eventualno odobrene sezonske privremene objekte;
- da na zakupljenoj lokaciji otpočne sa obavljanjem djelatnost nakon što pribavi odobrenje za rad od nadležnog organa uprave, da djelatnost obavlja poštujući registraciju, odobrenje za rad i opštinsku odluku o javnom redu i miru posebno u pogledu radnog vremena;
- da na propisan način izvrši komunalno i infrastrukturno opremanje lokacije uz prethodno pribavljanje potrebnih saglasnosti za priključivanje od strane nadležnih organa uprave i javnih preduzeća (voda, električna energija, telefonske instalacije i dr.), kao i da tokom trajanja ugovora u skladu sa propisima snosi troškove i redovno plaća usluge po tom osnovu nadležnim upravljačima infrastrukturnih sistema;
- da bez znanja i saglasnosti Zakupodavca i odobrenja nadležnih organa ne započne bilo kakvu dogradnju, izgradnju, prepravke, adaptacije ili preuzima bilo kakve građevinske poduhvate na ustupljenoj lokaciji, postavlja privremene objekte i druge intervencije u prostoru;
- da blagovremeno plaća ugovorenu naknadu za korišćenje morskog dobra;
- da se tokom trajanja ovog ugovora stara o redovnom održavanju označenog morskog dobra, održavanju objekata, infrastrukture i instalacija u zahvatu označenog morskog dobra;
- da morsko dobro koristi i eksploatiše u skladu sa odredbama ovog Ugovora i svim pozitivno pravnim propisima koji regulišu: uslove koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta, uslove i standarde zaštite čovjekove sredine, posebno zaštite mora od zagađenja, čistoću na kupalištima i drugim javnim površinama, standarde koji propisuju nivo turističkih objekata i turističkih usluga i drugim propisima koji regulišu materiju koja je u neposrednoj vezi sa korišćenjem morskog dobra.

#### Član 18

Zakupodavac će zakupca uvesti u posjed u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ovog ugovora.

Smatra se da je Zakupodavac izvršio obavezu uvođenja Zakupca u posjed ako mu je predao:

- tehničku dokumentaciju (Urbanističko-tehničke uslove i dr.) i
- na terenu uz prisustvo predstavnika Zakupca prepoznao i označio tačke zahvata morskog dobra iz člana 2. ovog ugovora, što će se zapisnički konstatovati.

U slučaju da se na pisani poziv Zakupodavca, Zakupac ne odazove uvođenju u posao, Zakupodavac ima pravo na raskid ugovora i naplatu bankarske garancije.

#### Član 19

Kao garanciju izvođenja radova u skladu sa Investicionim programom i ovim Ugovorom, najkasnije tri dana prije zaključenja Ugovora, Zakupac će dostaviti Zakupodavcu Činidbenu garanciju, na iznos od **57.668,00 €** (slovima: pedesetsedamhiljadašestoosamdeseteura) (10% vrijednosti investicionog programa).



Činidbena garancija će ostati na snazi do predviđenog datuma završetka radova (5 godine), sa obavezom kupca da je godišnje obnavlja.

Kupac je dužan da obnovljenu/novu činidbenu garanciju dostavi najkasnije 30 dana prije isteka prethodne sa obavezom da u slučaju kašnjenja radova obezbijedi produženje Činidbene garancije.

Kupodavac stiče pravo da aktivira Činidbenu garanciju u punom iznosu i/ili raskine ovaj Ugovor, ako: kupac tokom izvođenja radova značajnije odstupa od rokova i iznosa koji je bio dužan da investira; kupac odstupa od revidovanog glavnog projekta, dostavi obnovljenu/novu činidbenu garanciju u skladu sa stavom 3 ovog člana, kupac na drugi način učini bitnu povredu ovog Ugovora, definisanih ovim Ugovorom.

## NAKNADE

### Član 20

Kupac je dužan da tokom trajanja ovog Ugovora, plaća Zakupodavacu godišnju naknadu za korišćenje kupališta iz člana 2. ovog ugovora koja se uvećava za PDV.

Godišnje naknada za korišćenje morskog dobra, prema prihvaćenoj ponudi Zakupca uključujući i troškove izvođenja radova predviđen Programom privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2020.-2023.god. iznosi **36.001,00 €** (slovima:tridestšesthiljadajedan euro ) +PDV i cijenom zakupa po kvadratnom metra plaže u visini od **1,05 €** po m<sup>2</sup>+PDV.

Naknada se plaća u skladu sa Javnim pozivom i prihvaćenom ponudom, tokom perioda realizacije prihvaćenog javnog programa, za prvih **5 (pet) godine**, cijena godišnjeg zakupa postignuta na Javnom pozivu, odnosno ugovorena godišnja zakupnina iz stava 2 ovog člana se umanjuje za 30% i iznosi **23.100,70 eura** (slovima:dvadesepethiljadadvijestotineeura 70/00) +PDV.

Strane su se saglasile da se naknada za prvu godinu trajanja ugovora odnosno za period od 2020.god. do 31.08.2021.god. plati u 12 mjesečnih rata koje iznose **2.100,06 eura** (slovima:dvijehiljadestoeura) počevši od **01.09.2020.god.**

Naknada se plaća u skladu sa Zaključku Upravnog odbora broj:0203-2283/3 od 28.07.2020.god. kojim se, u skladu sa III Odlukom Vlade Crne Gore iz jula 2020.god. ugovorena naknada za korišćenje morskog dobra za 2020.god. umanjuje za 50%, mjesečna naknada za period od 01.09.2020.god. do 31.08.2021.god. iznosi **1.050,03 eura** (slovima:hiljadzpedeseteura 03/00) +PDV.

Naknada se plaća tokom realizacije Projekta i isteka roka iz stava 3 ovog člana za sledeće **4 (četiri) godine**, počevši od isteka perioda iz stava 4 ovog člana, cijena godišnjeg zakupa postignuta na Javnom pozivu, odnosno ugovorena godišnje zakupnina, obračunata za kupalište sa privremenim objektima, kao i površinu izgrađenog kupališta primjenom ponuđene cijene po m<sup>2</sup>, se umanjuje za **20%**,

Naknada se plaća tokom isteka perioda iz stava 4 ovog člana, počevši od desete godine trajanja ugovora zakupnina postignuta na Javnom pozivu plaća se bez umanjenja, odnosno ugovorena zakupnina/naknada za korišćenje morskog dobra plaća se u punom iznosu od **36.001,00 €** + PDV i ista se uvećava za cijenu po kvadratnom metra novoizgrađene plaže u visini od **1,05 €** po m<sup>2</sup>+PDV.

Naknada se plaća tokom sledeću godinu nakon realizacije projekta i isteka roka stav 3 ovog člana . godišnja zakupnina/ naknada za korišćenje morskog dobra se uvećava za 3% godišnje. U slučaju da je godišnja stopa inflacije koju objavljuje Evropska Cenralna banka veća od 3% visina zakupnine će se uskladiti sa javljenom stopom inflacije za tu godinu, što će se precizirati godišnjim Aneksom ugovora.

Naknada se plaća tokom isteka prvih 12 godina trajanja ugovora godišnja naknada se utvrđuje i obračunava primjenom Odluke o cijenovnim korekcijama naknada za korišćenje morskog dobra.

U slučaju da tokom trajanja ovog Ugovora dođe do povećanja površine plaže i izgradnje novih komercijalnih sadržaja i objekata, uključujući i privremene objekte, mimo sadržaja i objekata koji su predviđeni Urbanističko tehničkim uslovima i prvobitno odobrenim Projektom i Programom privremenih objekata koji je na snazi u 2019.god. iznos godišnje naknade za korišćenje/zakup morskog dobra se uvećava prema zauzetoj površini na kojoj se obavlja novoodobrena djelatnost primjenom tada važećeg Cjenovnika početnih naknada za korišćenje morskog dobra.

Ugovorne strane su saglasne da se početkom svake kalendarske godine Aneksom ovog ugovora precizira dinamika plaćanja godišnje naknade iz prethodnih stavova, uz saglasnost ugovornih strana da u slučaju plaćanja godišnje naknade u ratama Zakupac ima obavezu da u momentu zaključenja Aneksa ugovora, obezbijedi bankarsku garanciju u visini godišnje naknade/zakupnine +PDV koja se deponuje kod Zakupodavca.

Korisnik je dužan da godišnju naknadu plaća prema dostavljenoj profakturi, uplatom na račun br. 820-41114-03 sa obaveznim upisom poreskog identifikacionog broja poreskog obveznika i šifrom opštine Budva.

U slučaju kašnjenja plaćanja ugovorene naknade Zakupac je dužan da plaća zateznu kamatu saglasno Zakonu.

## VI TRAJANJE UGOVORA

### Član 21

U skladu sa uslovima Javnog poziva ugovor se zaključuje na period od **25 (dvadesetpet) godina, od dana 01.Sepembra 2020.god. do 31.Avgusta 2045.god.** pod uslovom da je Zakupac u prvih pet godina realizovao investicioni program i ispunio sve obaveze predviđene ovim ugovorom ili da ugovor nije jednostrano ili sporazumno raskinut, ili da protiv Zakupca nije pokrenut sudski postupak ili da nije aktivirana činidbena garancija ponude.

U vrijeme iz stava 1 ovog člana računa se vrijeme korišćenja morskog dobra od strane Zakupca i svih njegovih pravnih sledbenika i sukcesora.

Nakon isteka trajanja ugovora Zakupac je dužan da Zakupodavcu preda novoizgrađeno morsko dobro (nepokretnosti sa pripadajućim sastavnim djelovima ) u ispravnom stanju o čemu će ugovorne strane sačiniti zapisnik.

### Član 22

Prava i obaveze iz ovog ugovora Zakupac ne može prenijeti na druga lica bez posebne pisane saglasnosti Zakupodavca.

## VII PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

### Član 23

Ovaj Ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen. Zakupac je dužan da novoizgrađenu obalu odnosno kupaliste oslobodi od lica, stvari i objekata u roku od 30 dana od dana isteka ugovora.

Ovaj ugovor može prestati da važi i sporazumnim raskidom ugovornih strana, pri čemu sporazumni raskid mora sadržati sve odredbe kojima se utvrđuju prava i obaveze nastale u momentu raskida.

U slučaju prestanka važenja ovog Ugovora krivicom Zakupca ili po sili zakona, Zakupodavac nije dužan da Zakupcu nadoknadi troškove ulaganja, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

#### Član 24

Ovaj Ugovor prestaje da po sili zakona na osnovu člana 10. Zakona o morskome dobru :

- prestankom postojanja korisnika morskog dobra, ako u roku od tri mjeseca njegov pravni sljedbenik ne zahtijeva prenos odobrenja,
- brisanjem iz registra predmeta poslovanja koji se odnosi na korišćenje morskog dobra,
- odustajanjem korisnika morskog dobra,
- istekom određenog roka za korišćenje morskog dobra.

Na osnovu člana 11. Zakona o morskome dobru korišćenje morskog dobra može se uskratiti u cjelosti ili djelimično prije isteka roka, ako korisnik morskog dobra :

- ne koristi morsko dobro pod uslovima određenom Zakonom,
- u određenom roku morsko dobro ne privede određenoj namjeni,
- blagovremeno ne plati dospjelu naknadu za korišćenje morskog dobra.

Zakupodavac može pokrenuti postupak raskida ovog ugovora u smislu prethodnog stava nakon što Zakupca pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok, u zavisnosti od razloga za otklanjanje raskidnog razloga.

#### Član 25

Zakupac je saglasan i prihvata da Zakupodavac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor zbog teže povrede ugovornih obaveza koje predstavljaju povredu bitnih elemenata ugovora, uključujući :

-ukoliko Zakupac ne privede namjeni morsko dobro iz člana 2 ovog Ugovora, prema ovjerenom revidovanom glavnom projektu,

-ukoliko Zakupac radove na uređenju obale izvodi bez revidovanog projekta i prijave za izvođenje radova

-ukoliko Zakupac radove izvodi nekvalitetno, nestručno, neblagovremeno, koristi nekvalitetan materijal i opremu, ili radove izvodi suprotno revidovanom glavnom projektu, što sve mora biti potvrđeno od strane verifikovane stručne institucije ili posredstvom stručnog nadzora,

-ukoliko Zakupac ne postupi po pismenom nalogu nadležnog inspeksijskog organa kojim se nalaže zaustavljanje započetih radova na dijelu ustupljenog morskog dobra,

-ukoliko Zakupac prava i obaveze iz ugovora o korišćenju morskog dobra prenese na drugo lice bez odobrenja Zakupodavca,

-ukoliko Zakupac zadocni sa plaćanjem dospjele ugovorene naknade za korišćenje morskog dobra i ne izvrši uplatu i nakon dostavljene opomene,

-ukoliko Zakupac koristi i eksploatiše ustupljeno morsko dobro suprotno pozitivnim propisima, kako onim koje se odnose na djelatnosti koje na ustupljenom morskome dobru obavljaju, tako i drugim pozitivnim propisima koji regulišu zaštitu čovjekove okoline, zagađivanje mora i obale, održavanje čistoće, infrastrukture i instalacija na predmetnom morskome dobru i sl.

Zakupac može jednostrano raskinuti ovaj ugovor u smislu prethodnog stava nakon što Zakupodavca pismeno opomene i ostavi mu primjeren rok ( od 3 do 30 dana u zavisnosti od razloga ) za otklanjanje raskidnog razloga.

Ukoliko zakupac u ostavljenom roku ne otkloni raskidne razloge ugovor se raskida pisanom izjavom koja se dostavlja drugoj ugovornoj strani. U izjavi mora biti naznačeno po kom osnovu se ugovor raskida.

#### Član 26

U slučaju raskida ugovora zbog krivice Zakupca isti nema pravo na povraćaj uložениh sredstava.

U slučaju raskida ugovora zbog krivice Zakupca tokom perioda realizacije Zakupodavac će aktivirati bankarsku garanciju iz člana 19. ovog Ugovora.

KORISNIK je saglasan i prihvata da nakon obaviještenja Javnog preduzeća o raskidu ugovora, kojim se istovremeno konstatuje da korisnik nije otklonio raskidne razloge, prestane da obavlja djelatnost na privremenoj lokaciji i u najkraćem roku oslobodi lokaciju i ustupljeni dio morskog dobra od stvari i opreme.

Ugovor se ne može raskinuti zbog neispunjenja neznatnog dijela ugovorene obaveze.

#### Član 27

Nijedna odredba ovog ugovora neće se tumačiti u smislu sticanja bilo kakvih svojinskih i obligacionih prava Zakupca nad predmetom zakupa nakon isteka trajanja ugovora.

### VIII VIŠA SILA

#### Član. 28

U slučaju da u toku trajanja ovog ugovora bez krivice ugovornih strana nastupe okolnosti (zemljotres, rat, vanredni događaji, administrativne barijere) koje se nijesu mogle predvidjeti a koje onemogućavaju realizaciju investicije, ili onemogućavaju korišćenje izgrađenog kupališta, rok zakupa neće teći, odnosno isti će nastaviti da teče kad prestane njihovo dejstvo.

U toku trajanja takvog stanja Zakupac je dužan da preduzme sve radnje kako bi spriječio nastanak štete, odnosno dužan je da preduzme sve radnje i mjere kako bi istu umanjio.

### IX SASTAVNI DJELOVI UGOVORA

#### Član 29

Sastavni dio ovog ugovora predstavlja :

- 1.Katastarski snimak-skica sa ucrtanom granicom zahvata lokacije i koordinatama graničnih tačaka (Prilog 1.)
- 2.urbanističko tehnički uslovi ( Prilog 2.)
- 3.ponuda Zakupca
- 4.druga odobrenja i dokumenta izdata od strane nadležnih organa uprave.

### X PRIMJENLJIVO PRAVO I RJEŠAVANJE SPOROVA

#### Član 30

Ugovor će se sačiniti u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore koji su na snazi u momentu zaključenja ovog ugovora i isto pozitivno pravo će se primijeniti prilikom tumačenja odredbi ovog ugovora.

Za slučaj spora, ugovorne strane će preuzeti sve napore da se spor riješi sporazumom. U nemogućnosti sporazumnog rješavanja spora, ugovorne strane ovim prihvataju mjesno nadležni sud.

### XI STUPANJE NA SNAGU

#### Član 31

Ovaj ugovor smatra se zaključenim i stupa na snagu kada ga potpišu za to ovlašćena lica.

Ovaj ugovor se ovjerava kod nadležnog notara.

Sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u pismenoj formi i potpisane od obje ugovorne strane.

### XII KOMUNIKACIJA

#### Član 32

Međusobna korespondencija ugovornih strana vršit će se na način što će se svi pismeni akti dostavljati na adresu Zakupca:

Društvo »BEACH« doo

Podgorica, Ul.Farmaci bb

odnosno adresu Zakupodavca :

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM

Budva, Ulica Popa Jola Zeca b.b.

### Član 33

Zakupac može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime preduzima radnje i izvršava obaveze u vezi sa zaključenim ugovorom.

U slučaju nemogućnosti da se Zakupcu uruči pismeni akt na označenu adresu ili preko punomoćnika, Zakupac će biti pozvan da pristupi u sjedište Zakupodavca/Javnog preduzeća.

Ukoliko na način iz prethodnog stava ne bude izvršeno uručenje, pismeni akt će biti zakačen na predmetu korišćenja.

U slučaju da se ni na prethodni način ne izvrši uručenje, Pismeni akt će biti objavljen na oglasnoj tabli i internet stranici Zakupodavca [www.morskodobro.com](http://www.morskodobro.com), a istekom 8 (osam) dana od dana objavljivanja smatrat će se da je isto uručeno Zakupcu.

O promjenama adrese, punomoćnika, kont.telefona Zakupac je dužan da obavjesti Zakupodavca.

### Član 34

Ugovorne strane su se saglasile da zaključenjem ovog Ugovora prestaje da važi i prozvodni pravna dejstva Ugovor o korišćenju morskog dobra broj.0206-1942/4 od 08.05.2019.god. zaključen između Javnog preduzeća i Društva „Beach” doo iz Podgorice.

### XIII ORIGINALI

### Član 35

Ovaj ugovor je sačinjen u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih Korisnik zadržava 2 (dva) a JAVNO PREDUZEĆE 8 (osam) primjeraka.

Ugovorne strane su saglasne da Zakupodavac po jedan primjerak zaključenog ugovora u roku od 15 dana od dana ovjere dostavi Zaštitniku državne imovine, Državnom tužiocu, Državnoj revizorskoj instituciji i Upravi za imovinu.

ZAKUPAC/KORISNIK

DRUŠTVO »BEACH« DOO  
PODGORICA

Izvršni direktor  
Saša Kaluđerović

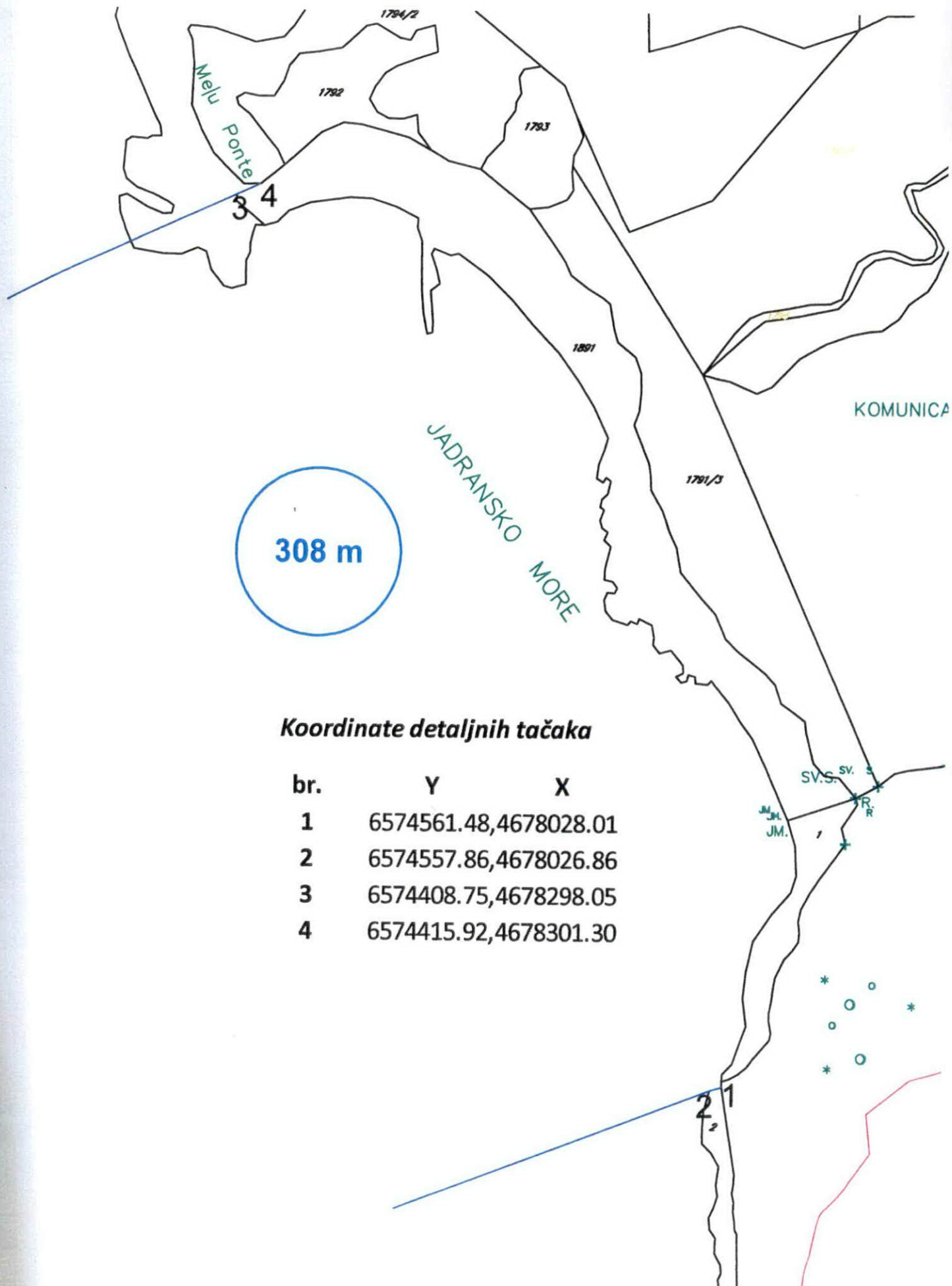

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE  
MORSKIM DOBROM CRNE GORE

  
Direktor  
Predrag Jelusić

Obrađila,  
Služba za ustupanje morskog dobra  
Ljubomirka Vidović


Ovjerava,  
Jovan Šoškić





**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061-939/4  
Budva, 12.02.2019. godine

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM  
DOBROM CRNE GORE  
Број 0102-649/1  
Будва, 13.02.2019. год.



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

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije za **kupališta, objekte pomorskog saobraćaja i obalno šetalište za sektor 47**

### **1. LOKACIJA – SEKTOR 47**

Lokaciju čine katastarske parcele KO Sveti Stefan i KO Reževići 1 u zoni sektora 47 Morskog dobra

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

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

### **2. POSTOJEĆE STANJE**

Odlukom Upravnog odbora JP Morsko dobro, broj 0203-388/5-1 od 28.01.2019.godine, donešen je Atlas cmogorskih plaža i kupališta za period od 2019. do 2023.godine. Atlasom su određeni zahvati postojećih i planiranih kupališta i max. površine privremenih objekata na kupalištima.

Za predmetni sektor 46, u Atlasu su popisana 2 kupališta na plaži Galije na kat.parcelama 1890 i 1891 KO Sveti Stefan, jedno kupalište koje se "realizuje saglasno planskoj dokumentaciji" na kat.parcelama 1891 KO Sveti Stefan i kat.parceli 1 KO Reževići 1, kupalište na kat.parceli 2 KO Reževići 1, jedno kupalište na plaži Drobni pijesak na kat.parceli 474/1 KO Reževići 1 i kupalište na stenovitoj obali na kat.parceli 929 i 704 KO Reževići 1.

Imajući u vidu da Atlas cmogorskih plaža i kupališta za period od 2019. do 2023.godine, u Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata nije prepoznat kao planski document i da je donešen na period od 5 godina, isti se može koristiti isključivo u funkciji dobijanja podataka o orijentacionoj površini plaža Galije i Drobni pijesak i postojećih kupališta na stenovitoj obali.

U listu nepokretnosti broj 1060 za KO Reževići 1:

- na katastarskoj parceli 704 upisan je krš kamenjar površine 1005m<sup>2</sup> u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja upisanim na Vladu CG. Na kat.parceli je upisan teret i ograničenje morsko dobro;
- na katastarskoj parceli 929 upisan je krš kamenjar površine 4732m<sup>2</sup> u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja upisanim na Vladu CG. Na kat.parceli je upisan teret i ograničenje morsko dobro;

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA: kupališta, 2 pristaništa i obalno šetalište

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

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

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

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

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

Pristajanje plovnih objekata se ne smije obavljati nasukavanjem već na pristaništima, koja mogu biti i sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju na šipovima od drveta, metala ili betona. Moguće je postavljati fiksni ili plutajući ponton. Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su plovili budu u plutajućem stanju. (Poglavlje 27.1 strana 248-249)

Šetališta uz more (lungo mare) se mogu planirati na prostorima čije su namjene određene za: kulturno urbano izgrađenu obalu; naseljske strukture; turističke objekte i komplekse; sportske objekte. Šetališta treba planirati na slobodnom dijelu obale (istaknuta je potreba za očuvanjem karaktera prirodnog pejzaža) i na prostorima koji su namijenjeni posebnoj namjeni. (poglavlje 27.3 strana 250)

### 4. PRAVILA PARCELACIJE



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

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcel/lokaciju (sector 46). Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija. Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva. Stavom 2 člana 13 je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

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

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

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

Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupanje. Ovakvi radovi nisu predviđeni na zaštićenim područjima (plaža Drobni pijesak je zaštićeno prirodno područje -- karta 15.PPPNOP). (Poglavlje 27.1, strana 248)

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

Pristaništa raditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima i uslovima plovidbe, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi. Prethodno se ne odnosi na navoze i kolske pristupe trajektnim pristaništima, čija se materijalizacija određuje u skladu sa vrstom kolskog saobraćaja koja se na njima obavlja (asfalt, beton). (Poglavlje 27.2 strana 249-250)

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

- Svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora tj. isključuje se mogućnost nasipanja mora;
- Uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta;

- Šetalište je neophodno jasno definisati, a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatno signalizacijom;
- Obezbijediti neophodnu infrastrukturu opremljenost šetališta;
- Sa vodene strane je obavezan zid koji ima funkciju zaštite korisnika;
- U urbanim jezgrima, a gdje do sada nisu postojale, mogu se planirati nove šetne staze;
- U cilju uspostavljanja kontinuiteta šetnice i formiranja odmorišta na pločasto stjenovitim terenima mogu se predvidjeti minimalna pokrivanja gomijih površina stijena betoniranjem;
- Završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i tek izuzetno beton);
- Omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
- Omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilagođenim prostorima šetališta;
- Na pojedinim dijelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste;
- Šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca, vožnja bicikla, motori, i druga vozila);
- Sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smjestiti u postojećoj stazi kao privremene (sezonske) objekte, na za to predviđenim mjestima;
- (poglavlje 27.3 strana 250)

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Zakonom o istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/07) Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekata istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODES. Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

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

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

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

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu shodno Zakonu o zaštiti od nepogoda (Službeni list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove (Službeni list CG broj 34/14).

Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Službeni list RCG broj 04/99).

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

## 8. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

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

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

## 9. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE LOKACIJE

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

U slučaju da na lokaciji postoje suhozide (suvomeđe) maksimalno ih sačuvati. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

## 10. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE PRIVREMENIH OBJEKATA

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

## 11. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Rješenjem o zaštiti objekata prirode (Sl.list SRCG broj 30/68) Plaža Drobni pijesak je zaštićena kao rezervat prirodnog predjela (ekvivalent kategoriji spomenik prirode)

Plaža Drobni pijesak je zaštićeno prirodno područje lokalnog značaja – predio izuzetnih odlika u skladu sa PPPNOP-om, a na plaži se nalazi i kulturno dobro lokalnog značaja – arheološki lokalitet (oznaka 32 u grafičkom dijelu plana, karta 16).

Radovi : Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta uklaňanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola (naročito u

Boki) i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagodavanjima kupaca, nisu predviđeni na zaštićenim područjima (plaža Drobni pijesak je zaštićeno područje – karta 15.PPPNOP). (Poglavlje 27.1, strana 248)

Na stijenama koje su sastavni dio zaštićenog prirodnog dobra ne mogu se postavljati objekte kog karaktera, radi stvaranja uslova za povratak prirodne vegetacije. (Poglavlje 27.4 strana 248)

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

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

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

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

U okviru **fleksibilnog režima zelenih prodora- cezura** moguće je razvijati shodno donetim dokumentima namjene turizma, stanovanje, poljoprivrede, pejzažnog uređenja, infrastrukturnu izradu Detaljne studije predjela sa vrednovanjem ranjivosti predjela koju je potrebno izraditi paralelno sa idejnim ili glavnim projektom za predmetnu lokaciju uz minimalnu izgradnju najmanje ranjivim površinama.

U okviru **strogog režima zaštite** potrebno je primijeniti stečene obaveze usvojenih planskih projekata za čiji je obuhvat potrebno uraditi Detaljnu studiju predjela prije izrade projektne dokumentacije područja koja su već u izgradnji, a nalaze se u okviru strogog režima zaštite potrebno je izraditi Detaljne studije predjela dati mjere za sanaciju i obnovu predionih vrijednosti degradiranih intervencijama u predjelu.

Imajući u vidu da za pojedina zaštićena prirodna dobra u zoni morskog dobra nije izvršen potrebni nadzor organizacija kupališta u zaštićenim područjima prirode kao i njihovo korišćenje vrši se u skladu sa uslovima za zaštitu zaštićenih prirodnih dobara vodeći računa o očuvanju biološke i predjela.

Zabranjeno je korišćenje zaštićenih prirodnih dobara na način koji prouzrokuje: oštećenje zemljišta i gubitak njegove prirodne plodnosti; oštećenje površinskih ili podzemnih geoloških, hidrogeoloških i geomorfoloških vrijednosti; osiromašenje prirodnog fonda divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva; smanjenje biološke i predione raznovrsnosti; zagađenje ili ugrožavanje podzemnih i površinskih voda.

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

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

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list CG broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, 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. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

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

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

U okviru predmetne lokacije, u popisu registrovanih spomenika kulture (kulturna dobra nacionalnog značaja) su urbana cjelina poluostrvo Sveti Stefan (oznaka 23 u grafikonu djelu plana, karta 16) i spomen plače na poluostrvu Sveti Stefan (oznake 25 i 26).

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/13.08.2010. godine), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim zadatkom i zakonom, obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa srednjovjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Skadarsko jezero i NP Lovćen).

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

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

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

### 13. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, shodno članu 45 Zakona o planiranju i izgradnji objekata.

Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi izrade urbanističkog projekta padaju na njegov teret.

Projektni zadatak za Urbanistički projekat izrađuje glavni gradski arhitekta, na osnovu smjernica i generalne regulacije Crne Gore, po pribavljenom mišljenju glavnog državnog arhitekta i Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

Urbanistički projekat izrađuje privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projekat). Skupština jedinice lokalne samouprave donosi urbanistički projekat.

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

Detaljnije tehničke uslove za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcq.me](http://www.epcq.me)

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

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama (Službeni list RCG 27/07, Službeni list CG broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16).

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

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

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Uprave za vode Crne Gore.

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

Ulove za objekte koji mogu uticati na bezbjednost plovidbe u obalnom moru Crne Gore, ovaj Sekretar po službenoj dužnosti pribavlja od Uprave pomorske sigurnosti CG. U nadležnosti uprave je sigurnost plovidbe u obalnom moru Crne Gore, uređenje i obezbjeđenje pomorskih puteva, postavljanje obje sigurnosti na plovnim putevima i obezbjeđivanje njegovog pravilnog funkcionisanja.

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

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

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

## 18. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Lokacija kupališta (osim izletničkog koji ima pristup sa mora) mora imati pristup sa gradske saobraćajnog puta. U skladu sa namjenom objekta i prostornim mogućnostima lokacije, predvideti od broj parking mjesta.

Ukoliko katastarska parcela/lokacija nema pristup na javnu saobraćajnu površinu, a ne nalazi se jezgru naselja, formirati katastarsku parcelu prilaznog puta minimalne širine 3m. Ukoliko je prilaz od 25m, minimalna širina prilaznog puta iznosi 4,5m.

Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 m magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva računajući od spoljne ivice putnog pojasa." (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekta saobraćaja, strana 125)

## 19. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje pokrtljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Obavezna primj pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika. Predvideti postavljanje rampe za ulaz smanjene pokrtljivosti i lica sa invaliditetom.

## 20. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) projektovani objekata treba obezbijediti korišćenjem sunčeve energije i drugih obnovljivih izvora er lokaciju, namjenu, orijentaciju i oblik objekta. U cilju racionalnog korišćenja energije tr



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

#### 24. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela PPPNMD, List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva, Vodni uslovi Uprave za vode CG, Tehnički uslovi Uprave pomorske sigurnosti CG/zahtjev i potvrda o prijemu u slučaju da odgovor ne stigne u zakonom predviđenom roku

**Samostalni savjetnik: Arh. Tamara Goliš dipl.ing.**

Dostavljeno:

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

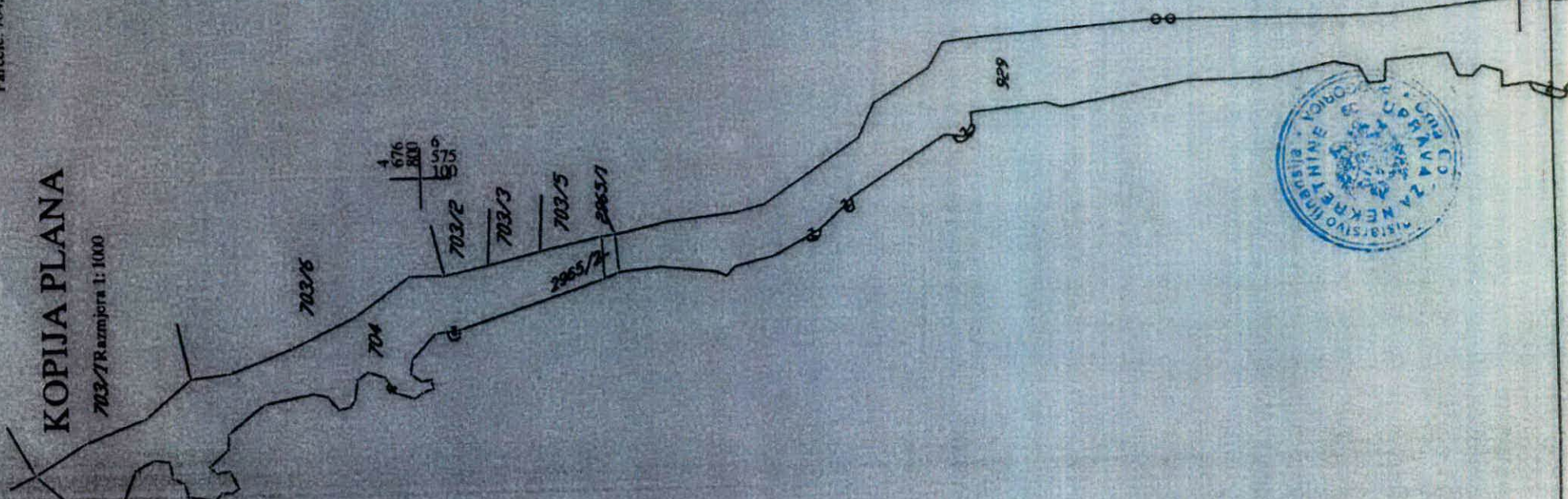
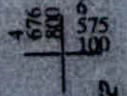
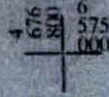
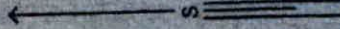


**CRNA GORA**  
**UPRAVA ZA NEKRETNINE**  
PODRUČNA JEDINICA: HUDVA  
Broj: 467-104-3875/18  
Datum: 10.09.2018.

Katastarska opština: REŽEVIĆ  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 8  
Parcela: 704, 2965/2

# KOPIJA PLANA

703/7 Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

Ovjerava  
Službeno lic

NA GORA  
VA ZA NEKRETNINE  
NA JEDINICA: BUDVA  
7-104-3875/18  
10/19.2018.

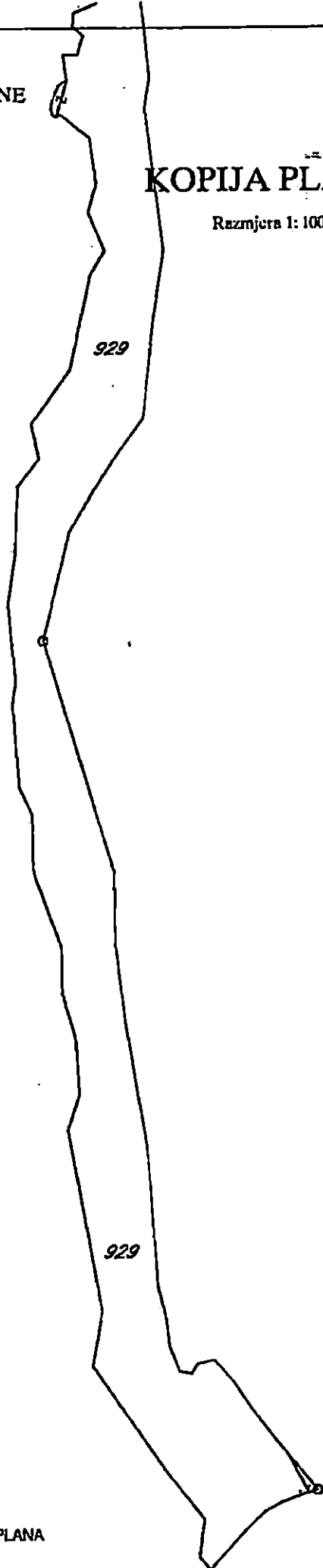
Katastarska opština: REŽEVIĆI I

Broj lista nepokretnosti:

Parcela: 704, 2965/2

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



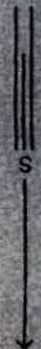
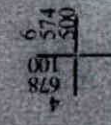
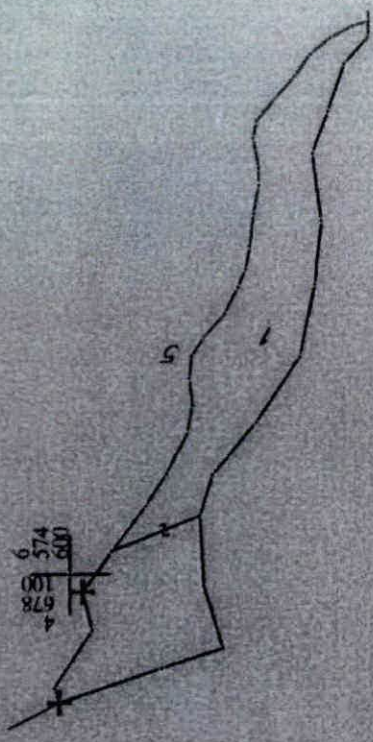
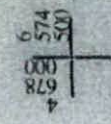
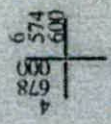
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice:

Ovjerava  
Službeno lice  
*Novaković*

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:



Razmjera 1:1000

# KOPIJA PLANA



Katastarska opština: REZEVA  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 1  
Parcela: 1

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 467-104-3664  
Datum: 23.08.2018.

OPĆINA BUDVA  
OPĆINSKA UPRAVNA JEDINICA

104-956-17839/2018

Datum: 11.09.2018

REŽEVIĆI I

na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 14/15), postupajući po zahtjevu SL-OPŠTINA BUDVA-SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, ,  
z se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1060 - IZVOD

## Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
			8 8		REŽEVIĆI	Krš, kamenjar NASLJEDE		1005	0.00
			8 8		REŽEVIĆI	Krš, kamenjar NASLJEDE		4732	0.00
								5737	0.00

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6036000005950	CRNA GORA	Svojina	1/1
6036000006814	VLADA CRNE GORE Subjekt Raspolaganja PODGORICA PODGORICA Podgorica	Raspolaganje	1/1

## Podaci o teretima i ograničenjima

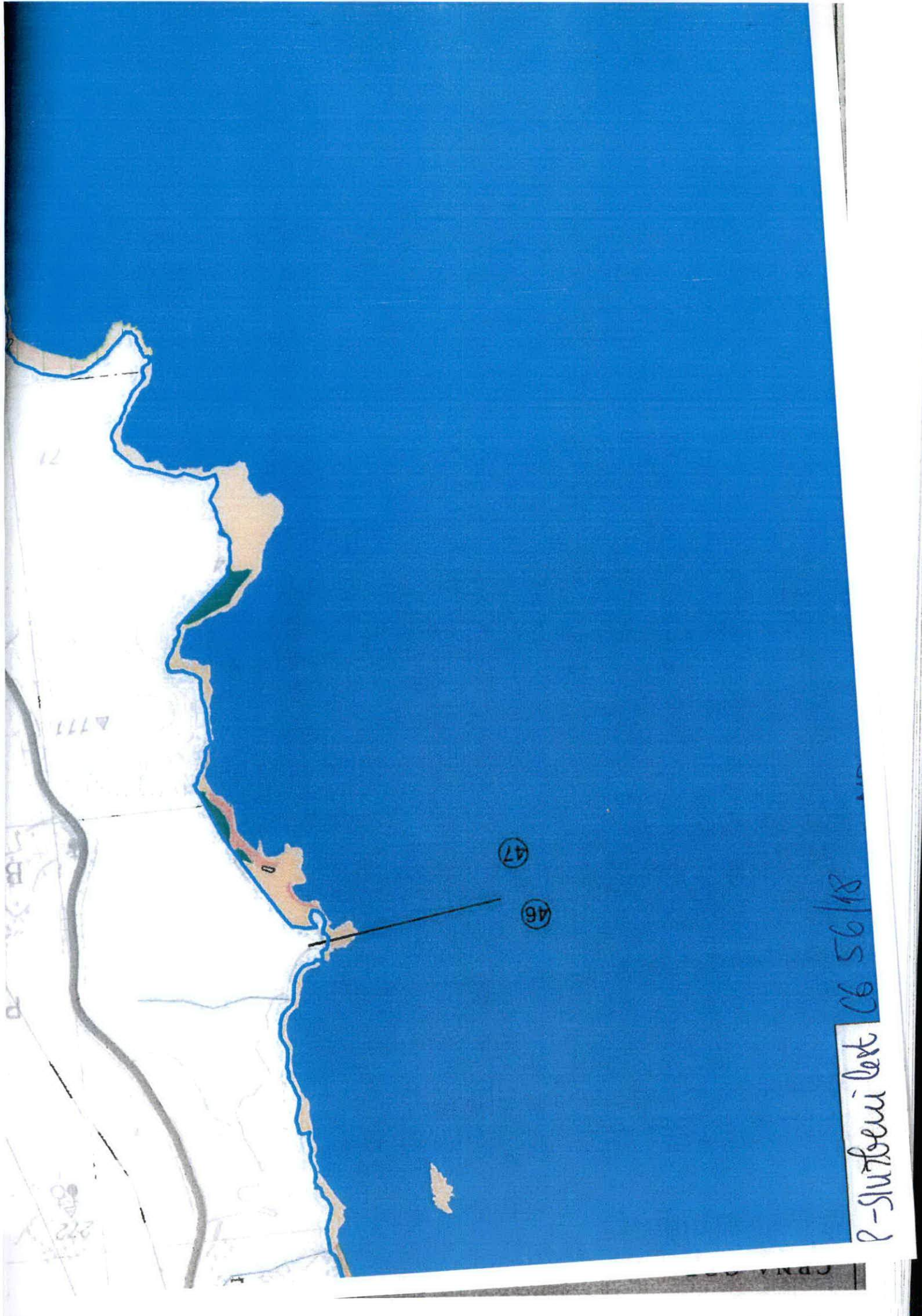
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
704				7	Krš, kamenjar	15/06/2019 0:0	Morsko dobro
709				8	Krš, kamenjar	15/06/2019 0:0	Morsko dobro

je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 16, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



Nadželnik:

Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije



12

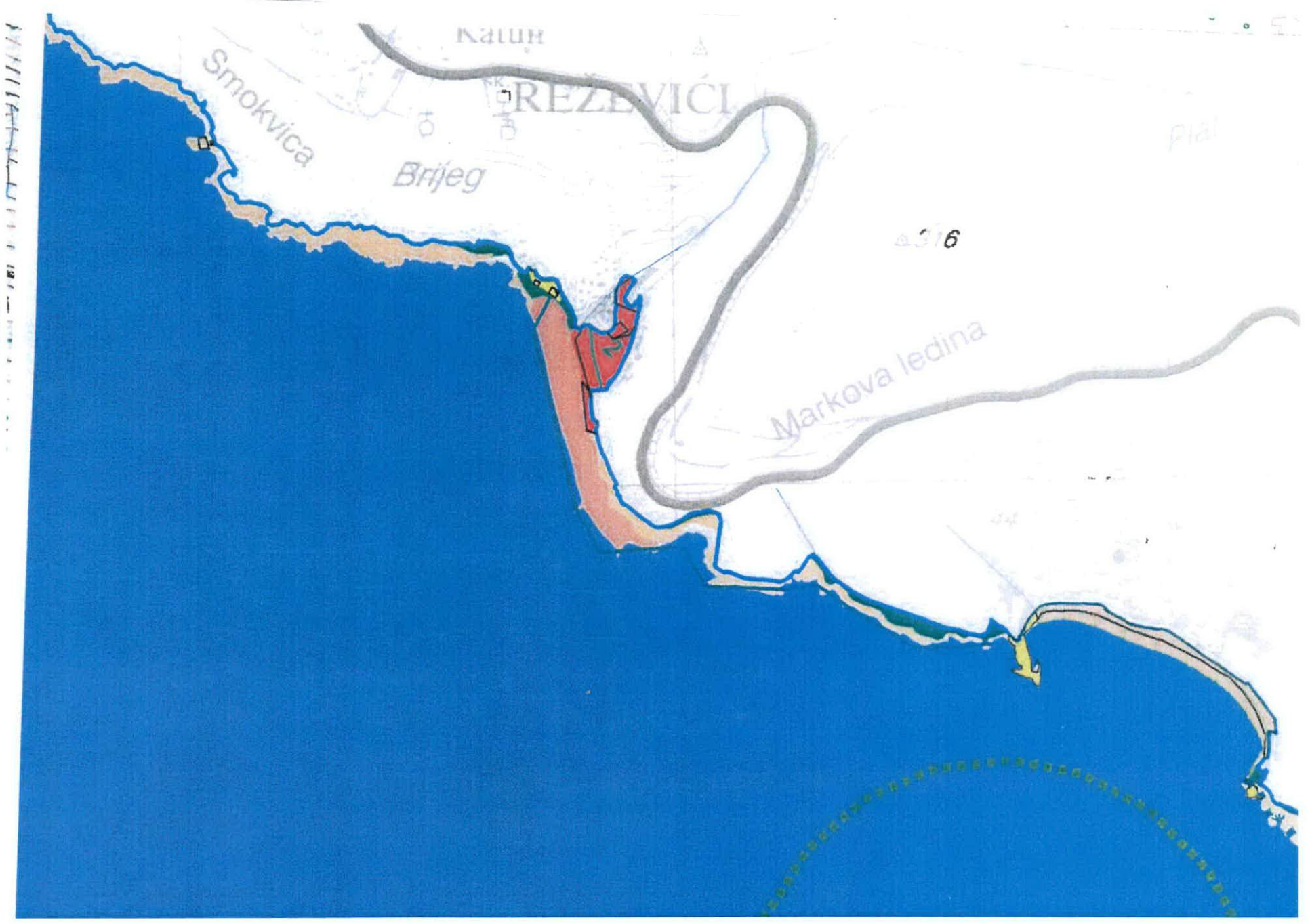
771

222

47

46

P-Surberu lert CG 56/18



nalnog pojasa od 1000 m

### SPORTNOG SISTEMA

račajnica"

a raskrsnica

put

put

pruga

ski granični prelaz

ni pomorski prelaz

anični pomorski prelaz

ni vazdušni prelaz

ia luka

inal

egralnog transporta

istanište


ških i radnih plovila

a

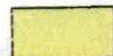
(trgova, manufakturni, privredni, kulturni, rekreativni)

 Stjenovita obala / krš


 Lučki kompleks


 Brodogradilište-remont brodova


#### Građevinske zone

 Naseljska struktura

 Površine za turizam


 Posebne površine za turizam  
/ostrvo Sv. Marko, ostrvo Sv. Nikola i Ada Bojana/

 Mješovita namjena  
(nautički, turistički, komercijalni i stambeni sadržaj)

 Komunalno-servisna zona

 Postojeća izgrađenost

#### Površine za sport i rekreaciju

 Zone sporta i rekreacije

 Internacionalni ronilački centar

 Jedriličarski klub

 Otvoreni bazen

#### Površine za poljoprivredu i ribarstvo

 Poljoprivredne površine

 Posebna područja poljoprivrede  
(Maslinada)


 Zona marikulture

 Eksploatacija peloida

#### Prirodne površine

 Travnate površine


 Šuma

 Postojeća zaštićena prirodna područja


 Potencijalna zaštićena prirodna područja

 Vrijedni morski habitati

 Predione cezure - zeleni prodori (strogi r

 Predione cezure - zeleni prodori (fleksibi

#### Obalni odmak - 100m od obalne linije

 1 Izgrađena obala odmak - se ne može pri


 2 Moguća adaptacija odmaka zbog naslije

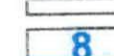
 3 Moguća adaptacija uz primjenu urbanist


 4 Moguća adaptacija uz primjenu urbanist


 5 Moguća adaptacija za projekte javnog in

 6 Moguća adaptacija za projekte javnog ir

 7 Moguća adaptacija uz prioritet legalizaci

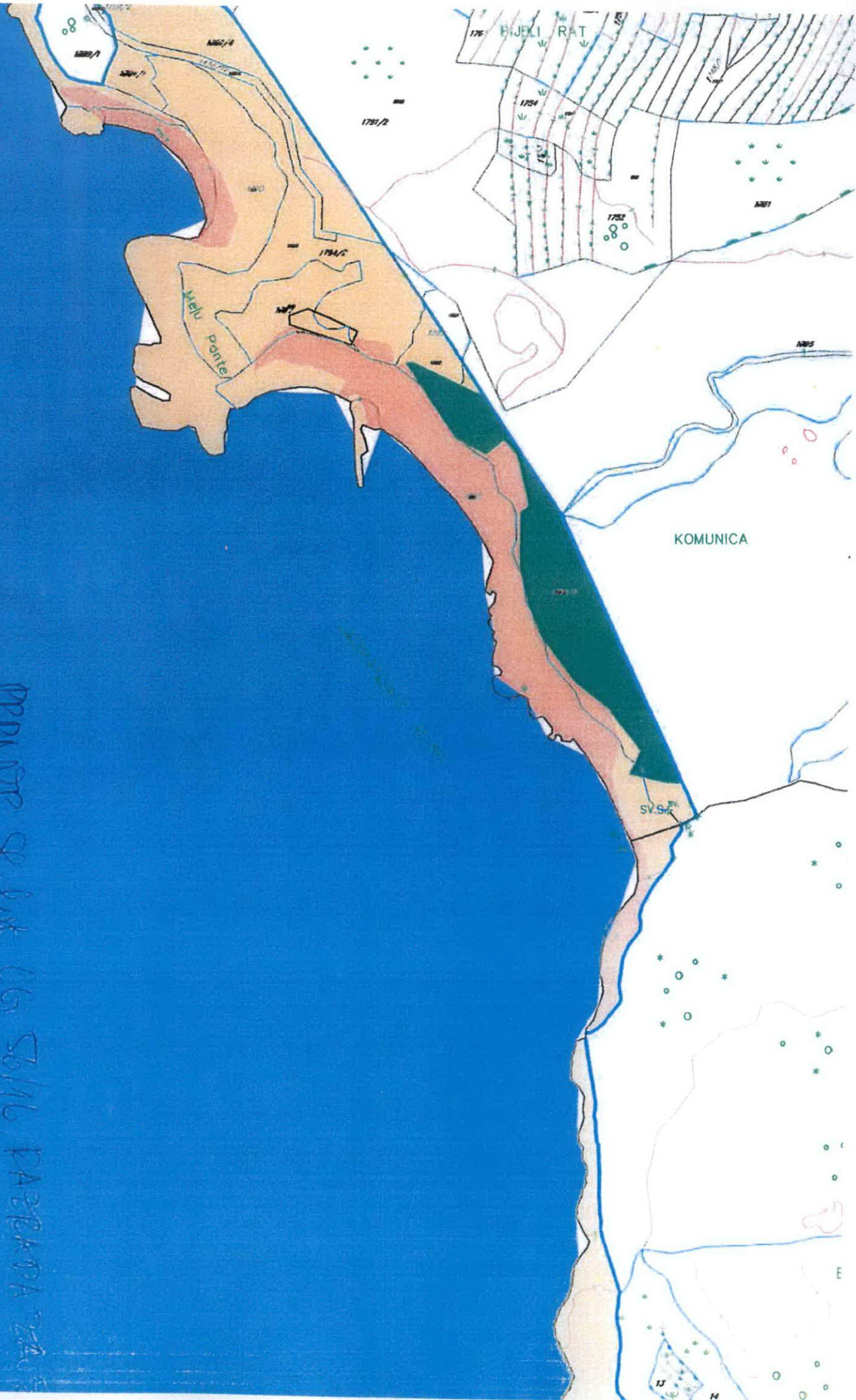
 8 Moguća adaptacija uz prioritet legalizac

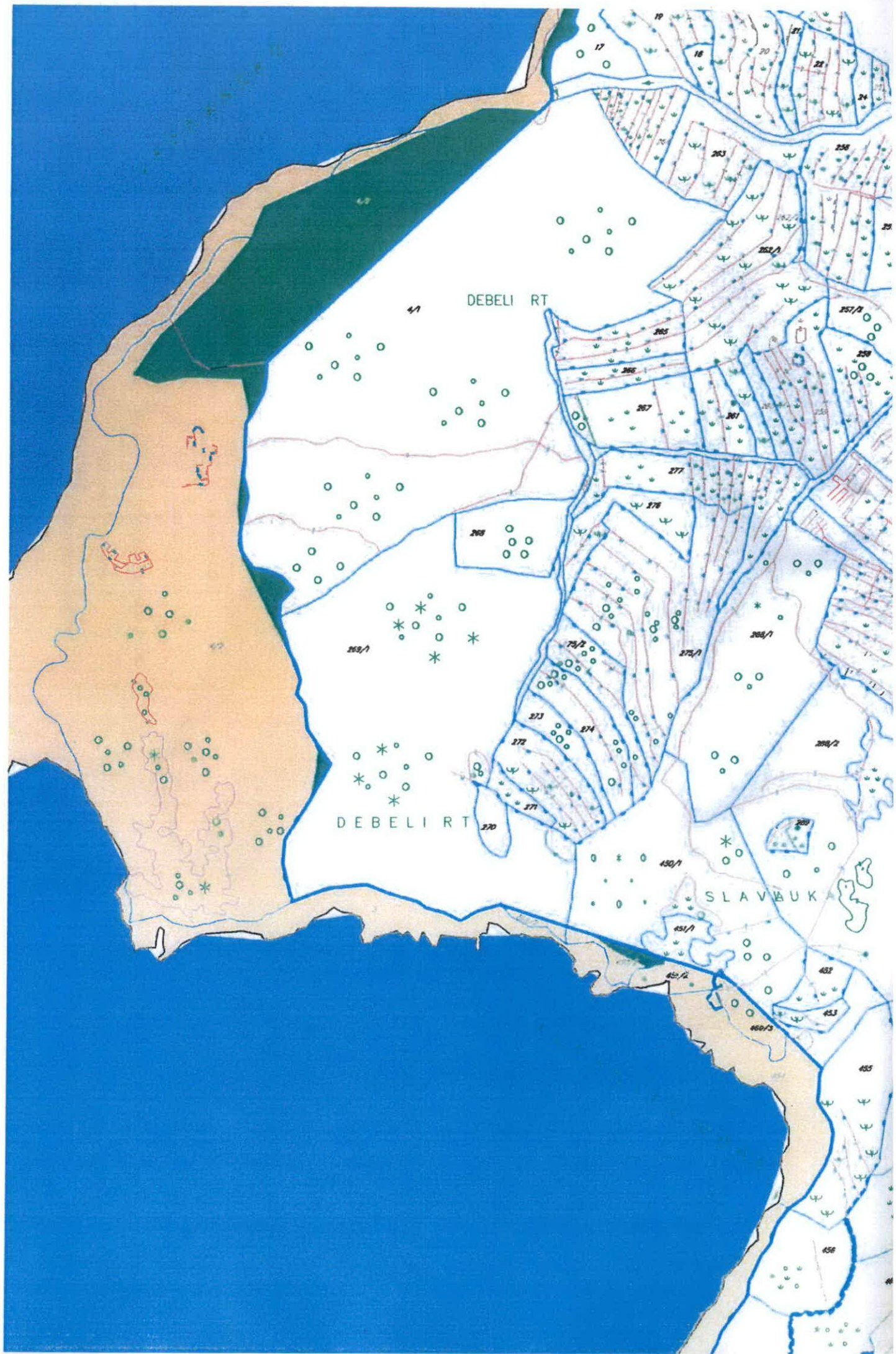
 9 Bez adaptacije

 10 Uslovi za proširenje zone odmaka



ПРОЕКТ ЗАДАЧА ИЛИ РАБОТА ЗА  
ПРОВЕДЕНИЯ ГЕОДЕЗИЧЕСКОГО ПОЛУЧЕНИЯ

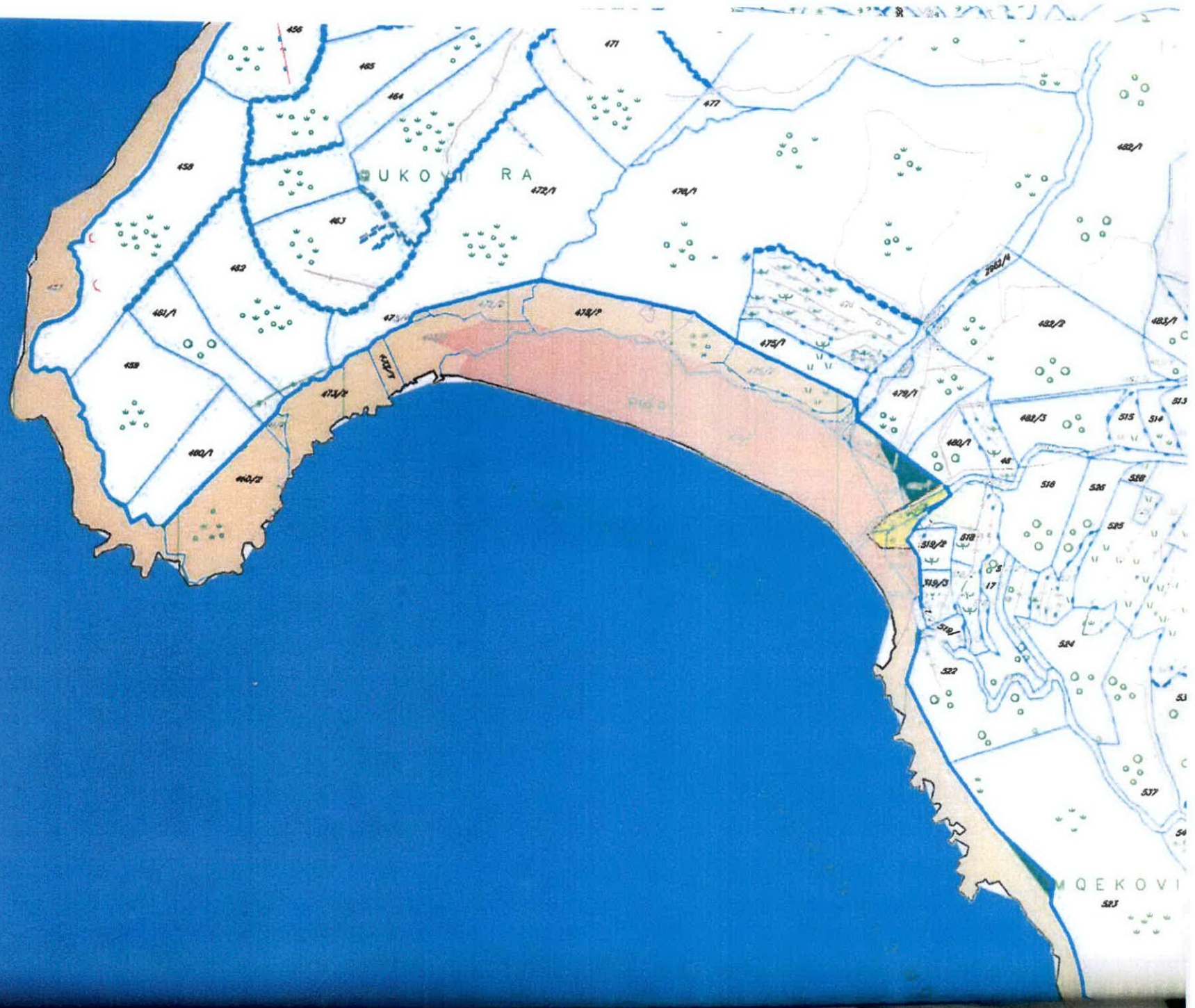




DEBELI RT

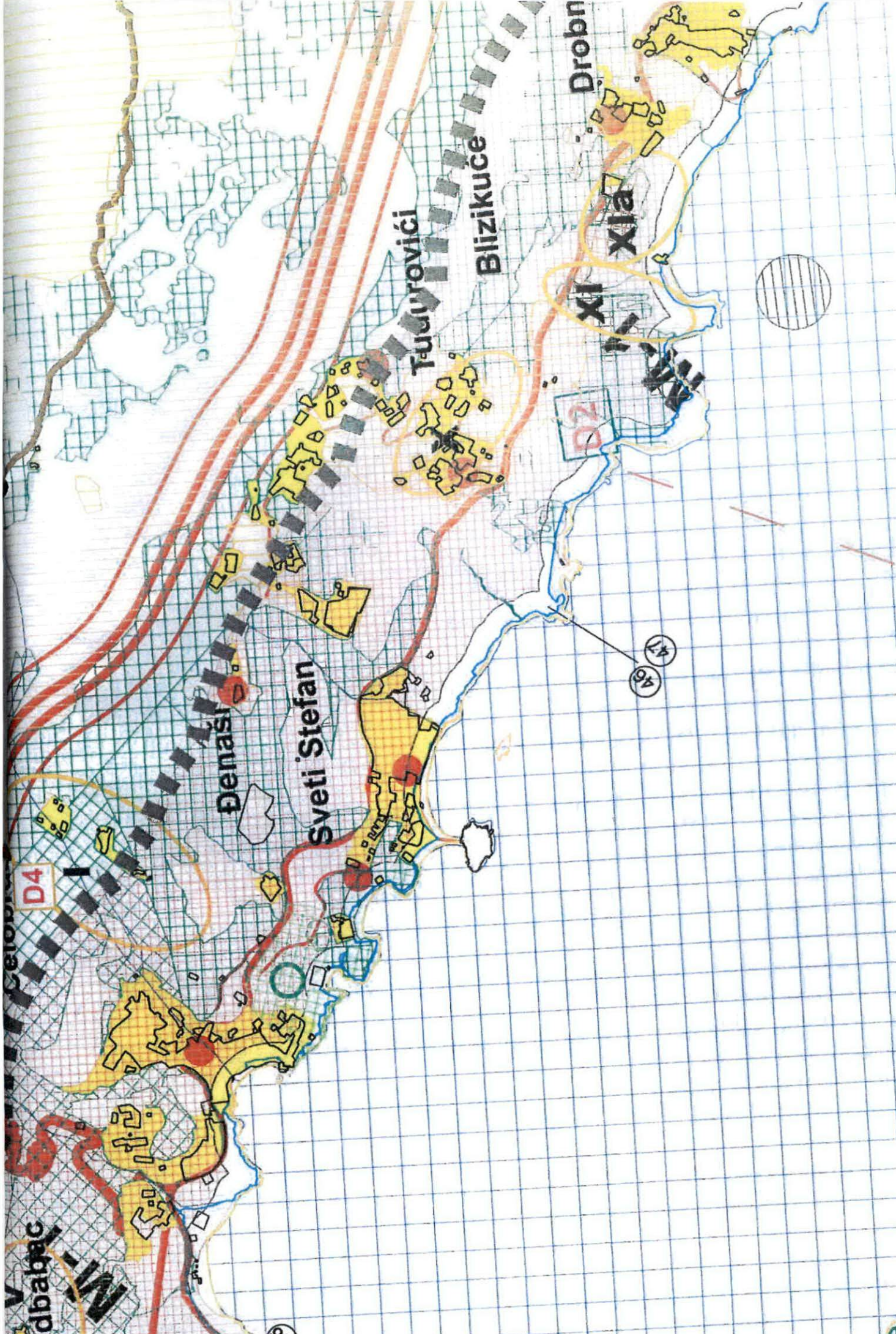
DEBELI RT

SLAVŪK





















**NAMJENA POVRŠINA**

-  Postojeća izgrađenost
-  1. Površina naselja
-  Detaljna razrada u okviru plana
-  Posebne površine za turizam  
*(Otrovo Sv. Marko, Otrovo Sv. Mikle i Otrovo Kramule)*
-  Bivše vojne lokacije predviđene za potencijalnu tu radličku valorizaciju
-  Lokacije za ruralni razvoj


**Indikator za turistička zone od D1 - D5**

-  Zone unutar zaštićenih cjelina - UNESCO D1
-  Zone unutar područja od posebnog prirodnog i kulturnog značaja - D2
-  Zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli - D3
-  Zone u ruralnim područjima - D4
-  Ostale turističke zone - D5





**4. Površine za sport i rekreaciju**

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



**5. Površine za industriju i proizvodnju**

-  Površine za industriju i proizvodnju

**6. Poljoprivredne površine**

-  Intenzivne poljoprivredne površine  
*(intenzivna zemljišta)*
-  Posebna područja poljoprivrede  
*(prirodni agroklimatski predjeli)*
-  Ostale poljoprivredne površine  
*(ostala poljoprivredna zemljišta sa trajnim agroklimatskim)*
-  Lokacije za marikulturu




**7. Šumske površine**

-  Šumske površine
-  Park šume





**8. Vodne površine**

-  Površina unutrašnjeg mora
-  Površina teritorijalnog mora
-  Površina epikontinentalnog pojasa
-  Soline i solane
-  Zasićene vode ušća za rijeke koje se ulivaju u more
-  Jezera
-  Rijeke

**9. Ostale prirodne površine**

-  Ostale prirodne površine
-  Stijenovite obale  
*(grebeni, stijene, grebeni)*
-  Plaže

**10. Površine posebne namjene i specijalni režimi korišćenja**

-  Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada  
*(Deponija Meduna i Dubovik Ob)*
-  Koncesiona područja  
Lokacije mineralnih sirovina i površine eksploatacionih polja
-  Granica naftonosnog istražnog pojasa
-  Duboke istražne bušotine

**Naziv gr. priloga:**

**PLAN NAMJENE POVRŠINA**

Naručilac:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Oznaka sjevera:



Obrađivač:



Podgorica

Horwath HTL

Žagreb



Kotor


Razmjera:

**R 1:50000**

Br. priloga:

**14**

**11. Površine tehničke infrastrukture  
Elementi transportnog sistema**

-  Autoput
-  Autoput - alternativna trasa
-  "Brza saobraćajnica"
-  Diverzifikovana raskršnica
-  Magistralni put
-  Regionalni put
-  Lokalni/opštinski put
-  Ostali putevi/skice
-  Eurovelo 8
-  Željeznička pruga



Aerodrom



Letjelište



Drop zona



Stalni granični prelaz



Međunarodna luka



Lokalne luka



Marina



Sidrilište



Kruzer terminal



Terminal integralnog transporta



Trajekt



Pristan



Stalni granični pomorski prelaz



Sezonski granični pomorski prelaz



Stalni granični vazdušni prelaz



Kanal Bojana - Port Milena



Plovidni put kroz Botu Kotoraku



Istočno Jadransko plovidni put



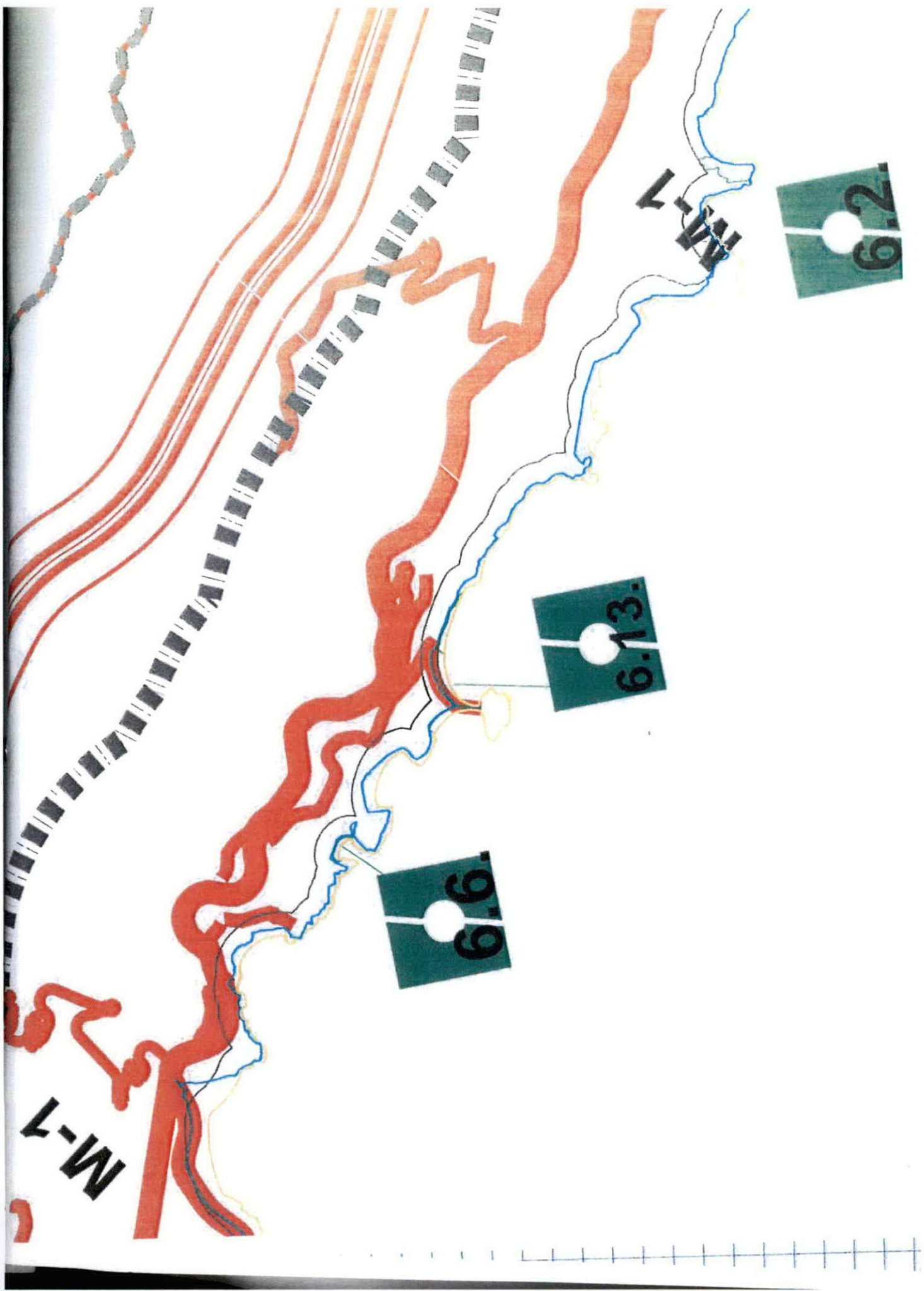
Trasa planiranog elekovoda 400kV



Lokacije predviđene za konvertorsko postrojenje  
*(postrojenja konvertovanja)*



Tačka izlaska kablova iz mora





### ENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

### POKRETNNA KULTURNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja i objekti

Međunarodni značaj –  
Svjetska baština –  
UNESCO-voj Listi kulturne baštine.



odručje spomenika kulture



Zaštitna (buffer) zona



### PRIRODNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja



Zaštićena prirodna područja

Međunarodni značaj –



1. Kotorsko-Risanski zaljev – Svjetska prirodna baština (područje zaštićeno)
2. NP Skadarsko jezero



Državni značaj

2. NP Skadarsko jezero
3. NP Lovćen



Lokalni značaj:

4. Rezervat prirode –
5. Predio izuzetnih objekata
  - 5.1. Bečićka plaža
  - 5.2. Čanj plaža
  - 5.3. Jaz plaža
  - 5.4. Ostrvo Stari Ulici
  - 5.5. Petrovačka plaža
  - 5.6. Sutomorska plaža

rirode:

ak-plaža  
der kod Sopota - Risan,  
a

a  
a  
Petrovića na Topolici

plaža - Plavo Horizonti  
sa Žukotrljicom

ska Dubrava  
Štefan plaža  
ica plaža

nos  
plaža  
gradski park u Tivtu  
rijesak

, predio izuzetnih prirodnih odlika:  
špas

ožena za brisanje /Slovenska plaža/

i regionalni park Orjen  
san u cenralni registar)



### Potencijalna zaštićena prirodna područja

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



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

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

- Kotorsko-Risanski zaliv,
- Platamuni,
- Ostrvo Katiči,
- Tivatska solila,
- Buljarica,
- Brdo Spas,
- Plaža Pećin,
- Orijen,
- Lovćen,
- Rumija,
- Velika plaža i Solana,
- Šasko jezero, rijeka Bojana,  
Knete i Ada
- Skadarsko jezero

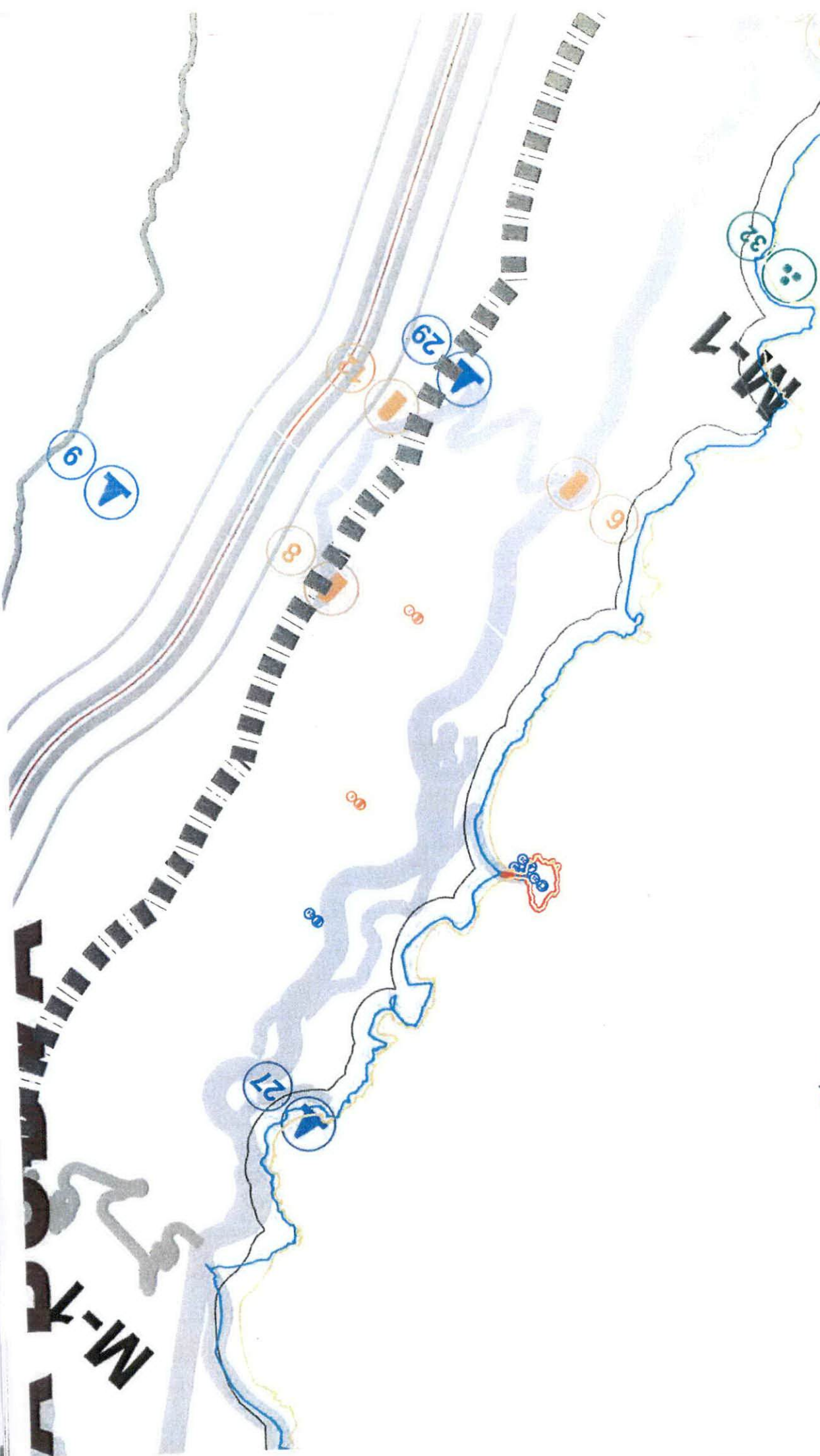


### Morski habi

- Kod uvale Valdani
- Lustica: od Mamu
- Od rta Komina do
- Od rta Traste do
- Od rta Volujica do
- Predloženo zaš. p
- Seka Đeran i južn



### Estuar Boj



JOP 8. Jut C6.50/18  
 AG. PUN ZASTITE KULTURNE BASTINE



poginulim u NOR-u i spomen ploča na Brajčićima

- ploča u znak borbe od 18 jula 1941 godine, Brajčići

#### v. Petra, Mažići

- ploča podignuta na osnovnoj školi u Mainama posvećena  
om ustanku

- ploča podignuta pored sela Stanišići, posvećena borcima i toku NOB

- ploča posvećena formiranju prvog partizanskog bataljona, Orđevica

- ploča podignuta na mjestu Tolinjak kod Budve posvećena devetorici  
njih rodoljuba iz ovog kraja

r Podlastva

#### v. Jovana Krstitelja

#### iv. Trojice

ianta Marija in Punta, Stari grad

sa bastionima i stari grad Budva

#### iv. Sava Osvećeni, Stari grad

n - ploča u Budvi na zgradi današnje apoteke, Stari grad

između hotela Avala i gradskih bedema

vile Urbane u recepciji bivšeg hotela Avala

ir Podostrog

#### Napoleonove epohe

#### šv. Nikole, ostrvo Sv. Nikola

fan

ir Praskvica

n - ploča u Sv. Stefanu posvećena narodnom heroju Vukici Mitroviću

n - ploča posvećena strijeljanim rodoljubima ovog kraja, Sv. Stefan

n - ploča posvećena Vasu Mitroviću, Pržno

tir Duljevo

n - ploča podignuta na rodnoj kući narodnog heroja Nika Andusa  
Tudorovići

tir Reževići

n česma posvećena Stani P Vuković, Pržno

i pijesak

#### Sv. Krsta, Kruševica

en - ploča na mjestu pogibije Stane i Milice Medigović

#### Hoteli Mogren

3 Spomen dom Crvena komun

4 Hotel Palas, Petrovac

5 Spomen dom Crvena komun

6 Kanjoševa kula, Buljarica

1 Crkva Sv. Jovana Preteče, S

2 Crkva Sv. Petke, Podmaine

3 Crkva Sv. Nedelje, Zečevo s

4 Crkva Sv. Save, Rijeka Reže

5 Crkva Sv. Dimitrija, Tudorovi

6 Crkva Sv. Jovana, Tudorovi

7 Crkva Sv. Petke, Tudorovići

8 Saborna crkva Sv. Nikole T

9 Crkva Sv. Ilije, Petrovac

10 Crkva i samostan Sv. Vida,

11 Crkva Sv. Nedelje, Petrovac

12 Crkva Sv. Mine, Gradac, Bu

13 Crkva Sv. Vračići, Buljarica

14 Crkva Sv. Anton, Mogren

1 Tvrđava Mogren

1 Tumul Kosmač

2 Tumul, Brda

3 Tumul, Vjetreno (Mijovića k

4 Tumul Kapa

5 Armenkova gomila, Drenov

6 Tumul Rebro, Petrovac

7 Tumuli Granice, Brajčići

8 Austrougarsko utvrđenje

9 Tumul Krstac

10 Tumul na mjestu Stane i Milice

# MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Obradivač:



Podgorica



Horwath HTL

Hotels, Tourism and Leisure

Zagreb



Kotor

...nu univerzalnu vrijednost (OUV)

... vizuelne veze

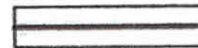
...st (OUV)

...grad  
...rača  
...Dobrota

...osa



Granica zahvata PPPN za Obalno područje CG



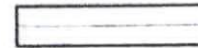
Granica zahvata opština



Obalna linija



Granica Morskog dobra



Linija odmaka od 100m



Linija odmaka 1000m



Predložena granica zaštite i granica zaštićene okoline evidentiranih kulturnih pejzaža, arheoloških rezervata ruralnih cjelina i infrastrukturnih većih objekata (putevi)



Granica obuhvata kulturno - istorijske cjeline



Granica i obuhvat nacionalnog parka (NP)



Područje Kotora upisano na Listu svjetske baštine UNESCO - a



Kulturno dobro nominovano za svjetsku baštinu





DA

ni predlo

no vrijedni kulturni predjeli - prirodni predioni indentitet

no vrijedni kulturni predjeli - kulturna baština

no vrijedni agrikulturni predjeli

o predlo - zelena infrastruktura

o pejzažno uređenje

ogija obalno korekcijeKARTE PREDJELA- OBALNOPlan predjela legenda.jpg

ime

ogija obalno korekcijeKARTE PREDJELA- OBALNOPlan predjela legenda.jpg

ia

ii ekosistemi

ija i rekultivacija devastiranih područja

ogija obalno korekcijeKARTE PREDJELA- OBALNOPlan predjela legenda.jpg

a poljoprivrednim površinama u poljima

a poljoprivrednim površinama na terasama

iaština


















arkovi

ri - cezure

im

ogija obalno korekcijeKARTE PREDJELA- OBALNOPlan predjela legenda.jpg

režim

-  Državna granica
-  Granica plana
-  Pojas od 100 do 1000 m Namjena turizam
-  Posebne površine za turizam
-  Razvojne zone
-  Lokacije detaljne razrade
-  Lokacije za golf terene
-  Površine za golf terene
-  Površine za sport i rekreaciju
-  Vojne lokacije
-  Površine za industriju i proizvodnju
-  Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada
-  Autoput
-  Autoput -alternativna trasa
-  Brza saobraćajnica
-  Magistalni put
-  Planinska transvezala

# PPPN za Obalno po

Naziv gr. priloga:

## PLAN PREDJELA

Naručilac:

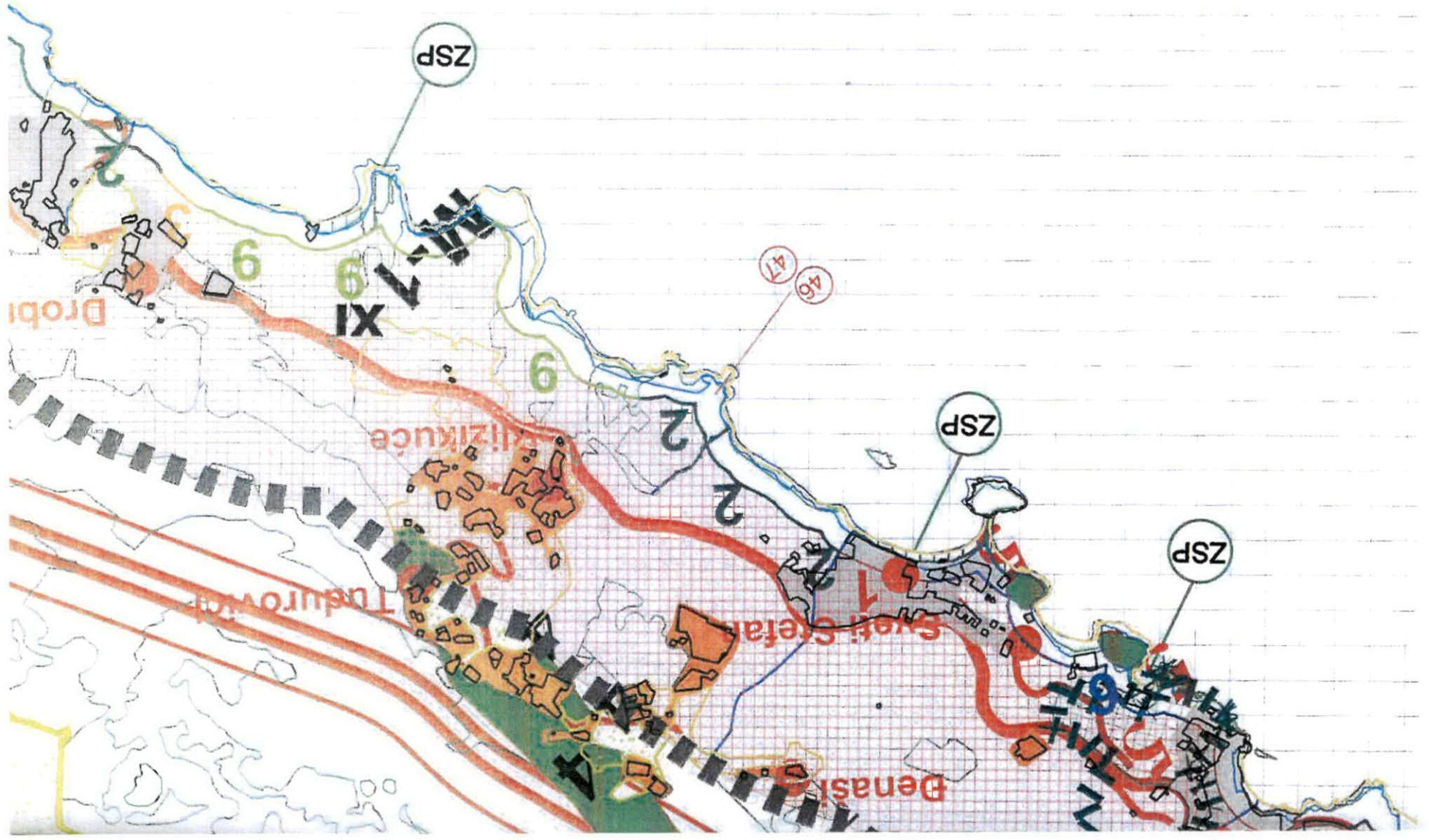
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVI

Obrađivač:













Horwath HTL

PNOR Skut 09.06/18  
PRA 18 PRAJTI KORČEVA












**D. Obalni odmak 100m od obalne**

-  Izgrađena obala odmak - se ne m
-  Moguća adaptacija odmaka zbog naslijeđenih prava
-  Moguća adaptacija uz primjenu u
-  Moguća adaptacija uz primjenu u dodatne mjere
-  Moguća adaptacija za projekte ja
-  Moguća adaptacija za projekte ja uz dodatne mjere
-  Moguća adaptacija uz prioritet le
-  Moguća adaptacija uz prioritet le dodatne mjere
-  Bez adaptacije
-  Uslovi za proširenje zone odmak

**E. Obalni pojas 1000m od obalne**

-  Linija odmaka 1000m
-  Linija odmaka 100m
-  Pojas između 100 i 1000m namjena turizam

Tipovi građevinskih područja

-  1.1. Građevinska područja nas
-  1.2. Građevinska područja nas
-  2. Izdvojeni dijelovi GP nas
-  Detaljna razrade u okviru plana

načaj - Svjetska baština  
 Risanski zaliv, UNESCO-  
 prirodna i kulturna baština  
 zaštićeno i opštinskom odlukom)  
 rsko jezero - Ramsarsko područje  
 na zona/

granica zaštite i granica zaštićene okoline  
 kulturnih pejzaža, arheoloških rezervata  
 i Infrastrukturnih većih objekata (putevi)

og jezgra Starog grada sa podgrađima

HIA studija)

prirodne vrijednosti

**prostori**

zaštićena prirodna područja  
 spomenik prirode, predio izuzetnih odlika/

na zaštićena prirodna područja

štitnog pojasa  
 i NP Skadarsko jezero

bitati

rta Mačka  
 va Stari Ulcinj  
 nuna  
 rih Voda  
 čje u moru - Katič  
 V. Plaže do delte Bojane

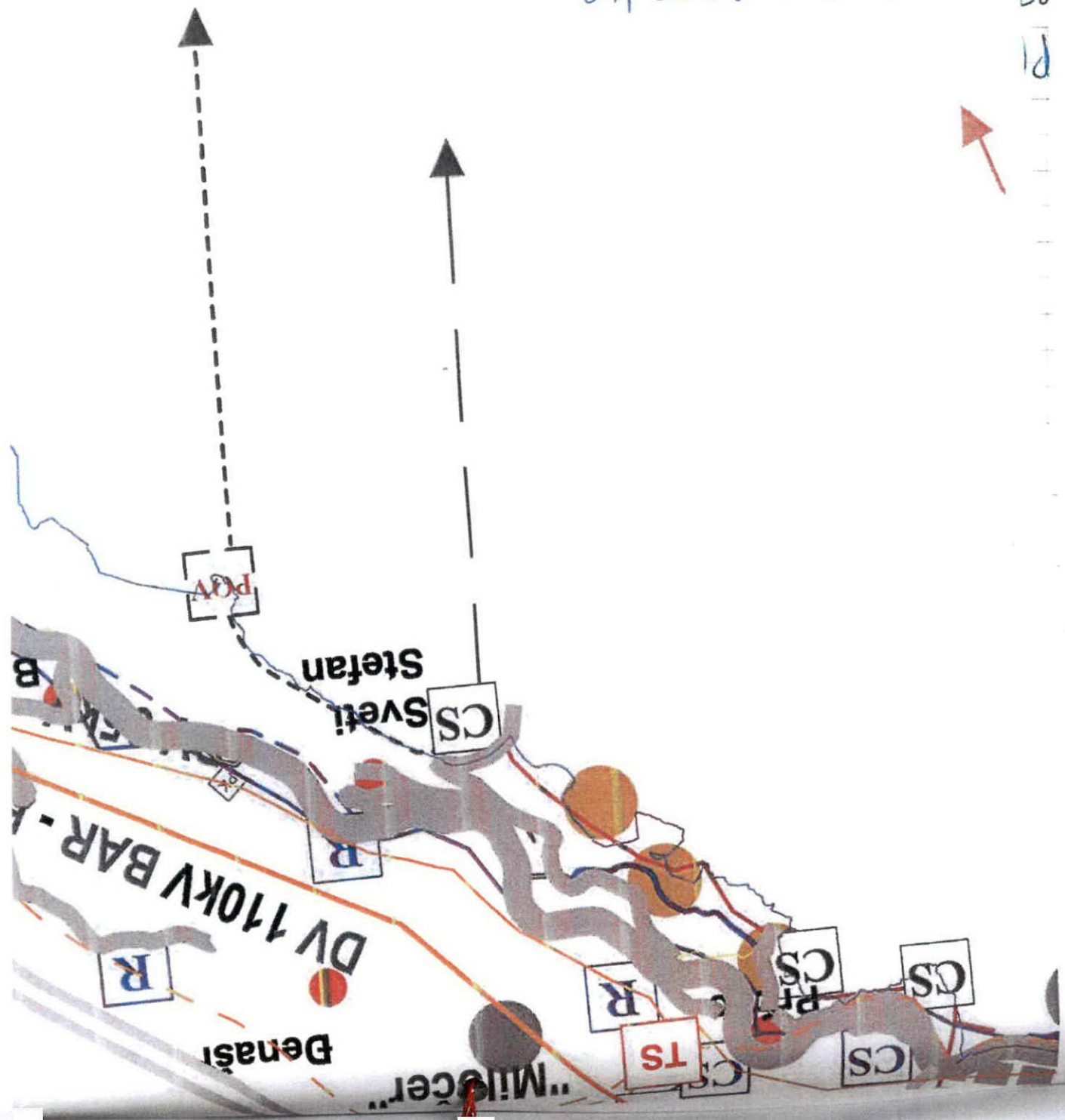
za razvoj intenzivne poljoprivrede

područja poljoprivrede  
 vrijednih agrikulturnih predjela/

vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli

Vrijednost 3,4,5

2 st. 0.04 15.7.11 x  
10  
11









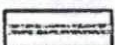








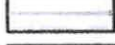
















**Granice**

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


**Mreža naselja**

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




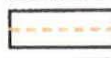

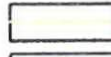





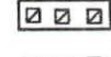
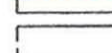

**Saobraćajna infrastruktura /Elementi transportnog sistema/**

	Autoput		Autobuska stanica		Stalni granični prelaz
	Autoput - alternativna trasa		Alternativna lokacija autobuske stanice		Stalni granični pomorski prelaz
	"Brza saobraćajnica"		Željeznička stanica		Sezonski granični pomorski prelaz
	Magistralni put		Željezničko stajalište		Stalni granični vazdušni prelaz
	Regionalni put		Međunarodna luka		Kanal Bojana - Port Milena
	Lokalni/opštinski put		Lokalna luka		Plovni put kroz Boku Kotorsku
	Ostali putevi/staze		Marina		Istočno Jadranski plovni put
	Eurovelo 8		Sidrište		
	Željeznička pruga		Kruzer terminal		
	Denivelisana raskrnica		Terminal integralnog transporta		
	Aerodrom		Trajekt		
	Letjelište		Pristan		
	Drop zona				

**Elektronska komunikaciona infrastruktura**

	Postojeća bazna stanica mobilne telefonije		Trasa optičkog kablja Crnogorskog Telekomu
	Planirana bazna stanica operatera mobilne telefonije		Trasa optičkog kablja u vlasništvu JP Željeznice

**Elektrotehnička infrastruktura**

	Postojeća trafostanica TS		Postojeći elektrovod 35kV
	Planirana trafostanica TS		Planirani elektrovod 110kV
	Postojeći elektrovod 400kV		Postojeći elektrovod 35kV koji se uklida
	Planirani elektrovod 400kV i koridor		Podzemni podvodni kabal/optički kabal (DC kabal Crna Gora - Italija plan)
	Postojeći elektrovod 110kV		Potencijalne lokacije za solarne elektrane
	Planirani elektrovod 110kV		Planirane vjetroelektrane
	Postojeći elektrovod 110kV koji se uklida		Potencijalne lokacije za vjetroelektrane

Napomena: Prikazane trase predstavljaju koridore elektrovodova.

**Hidrotehnička infrastruktura**

	Regionalni vodovod		Postojeći rezervoar
	Regionalni vodovod - planirani		Planirani rezervoar
	Postojeći lokalni vodovod		Postojeći mala stanica

NOTAR Polović Irena, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Filipa Kovačevića 1/I, tel: +382 33 142,

vrđujem da su:

**AVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM Crne Gore iz Budve,**  
e zastupa **direktor Predrag Jelušić a njega po ovlašćenju ŠOŠKIĆ JOVAN**, rođen dana

08.1987. godine, Petrovac, [REDACTED], svojeručno potpisao ovu ispravu,  
ntitet imenovanog utvrđen je na osnovu lične karte br. [REDACTED] izdata od MUP-aCG –PJ  
lgorica dana 15.06.2012. godine sa rokom važenja do 15.06.2022. godine i

**BEACH“D.O.O.PODGORICA, Pib 02926369 koje zastupa Izvršni direktor**

**LUĐEROVIĆ SAŠA**, rođen dana 01.02.1989. godine, Podgorica, [REDACTED],  
jeručno potpisao ovu ispravu,

ntitet imenovanog utvrđen je na osnovu lične karte br. [REDACTED] izdata od MUP-a CG PJ  
lgorica dana 09.10.2015. godine sa rokom važenja do 09.10.2025. godine

zjavom svjedoka \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

ne i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravšta, ulica i broj)

identet utvrđen na osnovu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

voj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

vo i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ čiji je identitet utvrđen  
osnovu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

voj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

enovanim je isprava pročitana.

ntitet tumača je utvrđen na osnovu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

voj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

enovani na strani zakupodavca je ovlašćen za zastupanje na osnovu ovlašćenja br.0210-2306/4 od  
09.2020.godine.

voj ovjerenih primjeraka je 11(jedanaest).

voj: OV 3260/2020

vo je izvršena dana 01.10.2020. godine u 14:22 časova, u Budvi.

knada za rad notara za ovjeru po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 55,00 €, i troškovi u  
osu od 2,10 € sa PDV-om od 11,99 €, što predstavlja ukupno 69,09 €, naplaćena je

kladu sa članom 62 stav 4 Zakona o notarima, notar nije odgovoran za sadržinu predočene  
rave na kojoj se ovjerava potpis.



NOTAR  
Irena Polović

*Irena Polović*

