

## PREDLOG

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), Vlada Crne Gore, na sjednici od ..... 2023. godine, donijela je

### O D L U K U

#### O IZRADI LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „LUČICE“, OPŠTINA BUDVA

##### Član 1

Pristupa se izradi Lokalne studije lokacije „Lučice“, Opština Budva (u daljem tekstu: LSL).

##### Član 2

Površina zahvata za koji se planira izrada LSL-a je cca 25,2 ha.

##### Član 3

Za LSL radiće se strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

##### Član 4

Finansijska sredstva potrebna za izradu LSL-a, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore, sa pozicije organa državne uprave nadležnog za ekologiju, prostorno planiranje i urbanizam, u iznosu od 10.000 eura.

##### Član 5

Rok za izradu LSL-a je 6 mjeseci od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

##### Član 6

LSL se izrađuje na osnovu Programskog zadatka, koji je sastavni dio ove odluke.

##### Član 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj.....

Podgorica,.....2023. godine

VLADA CRNE GORE

Predsjednik,  
dr Dritan Abazović

**PROGRAMSKI ZADATAK**  
**ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "LUČICE",**  
**OPŠTINA BUDVA**

**I. UVODNE NAPOMENE**

Cilj izrade Lokalne studije lokacije "Lučice", opština Budva (u daljem tekstu: LSL) je obezbjeđenje funkcionalnosti lokacije kao i njene valjane integracije u ekskluzivne turističke sadržaje šireg područja.

Pravni osnov za izradu i donošenje LSL koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore (u daljem tekstu: PPPNOP) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Programski zadatak za izradu LSL izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

**II. OBUHVAT I GRANICE PLANA**

LSL se radi za prostor koji pripada teritoriji Opštine Budva i nalazi u zahvatu PPPNOP.

Orijentacioni obuhvat LSL iznosi cca 25,2 ha.

Obuhvat planskog dokumenta može se korigovati nakon detaljne analize prostora i sagledavanja polaznih opredjeljenja, kako bi se obezbjedio integralni pristup u procesu planiranja.

Slika br. 1: Orjentacioni obuhvat LSL



### III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

Planskim konceptom PPPNOP lokalitet Lučice je predviđen u sklopu Razvojne zone Budvansko - petrovačko primorje.

Ova zona u središnjem dijelu Primorskog regiona ima već izgrađenu turističku tradiciju i u prošlosti, izgrađenu reputaciju turističkih lokacija Budve, Bečića, Miločera, Svetog Stefana, Petrovca, posebno zbog ambijentalnih karakteristika, pjeskovitih plaža i historijskog urbanog centra Budve. U planskom periodu se očekuje realizacija ključnih turističkih lokacija u ovoj razvojnoj zoni, od kojih je jedna upravo lokalitet Lučice.

Predmetni lokalitet nalazi se u pojasu 1000 m od obalne linije (između 100 i 1000 m) koji je u PPPNOP planiran za razvoj turizma. Predviđeno je da se u detaljnoj planskoj dokumentaciji (kakva je ova LSL), površine za turizam određuju na osnovu prirodnih pogodnosti, aspekta zaštite i ograničenja datih u planu kroz definisane režime korišćenja prostora. Za definisanje turističkih površina propisano je da treba poštovati indikatore prema tipu turističke zone kao i vršne kapacitete smještajnih kapaciteta i građevinskih područja date za svaku opštinu pojedinačno, koji su definisani planom.

U tom smislu, predmetno područje spada u **Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja (D2)** koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u terenu.

Za ovu zonu se primjenjuju sljedeći kriterijumi u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 30 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 0,8
Najmanji udio prirodnih površina	T1	> 60%
Najveća dopuštena zauzetost	T2	< 25 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T2	< 0,7
Najmanji udio prirodnih površina	T2	> 60 %

Cjelokupan lokalitet Lučica je planiran u okviru fleksibilnog režima zelenih prodoracezura koje je shodno PPPNOP moguće razvijati, ali u skladu sa planskim dokumentima uz prethodnu izradu Detaljne studije predjela sa vrednovanjem ranjivosti predjela koju je potrebno raditi prethodno ili tokom izrade planskog dokumenta za predmetnu lokaciju uz planiranje minimalne izgrađenosti prostora na najmanje ranjivim površinama.

#### **IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA**

Vizija razvoja prostora u obuhvatu LSL treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je obezbjeđivanje uslova za razvoj turizma visoke kategorije na ovom području, uz poštovanje principa uređenja zaštite i korišćenja prostora.

#### **V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA**

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

##### **Sadržaji u prostoru i mjere zaštite**

Kroz izradu LSL potrebno je planirati visokokvalitetne turističke sadržaje, uvažavajući osoben pejzažni karakter i atraktivnost predmetnog područja i njegovog neposrednog okruženja za koji se mora prije svega obezbijediti funkcionalna mreža svih infrastrukturnih objekata za servisiranje planiranih turističkih sadržaja.

Karakter buduće prostorne cjeline uvale Lučice je potrebno izgraditi na identitetu koji Lučice imaju u okviru cjeline Petrovca, te u tom duhu treba i posmatrati prostor Lučica kao turističko naselje otvorenog karaktera, usitnjene morfologije sa javnim sadržajima i prostorima, naselje koje živi tokom cijele godine, a ne kao izdvojeni turistički rizort zatvorenog karaktera.

Za postojeću naseljsku strukturu koja je obuhvaćena ovom LSL, a razrađena je kroz DUP "Petrovac – šira zona", blok B12, potrebno je preispitati važeće plansko rješenje sa ciljem formiranja identiteta naselja i poboljšanje sadržaja komunalne infrastrukture.

U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date PPPNOP i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18).

Takođe pri planiranju prostora potrebno je sagledati i sljedeće:

- Organizovati buduće turističko naselje kao skup grupacija sa svojim međusobno kompatibilnim karakterom, ponudom i specifičnostima. Turističko naselje treba da omogući cjelogodišnju atraktivnost i otvorenost pa je u tom cilju neophodno osmisлити i mješavinu odgovarajućih namjena sa posebnim akcentom na površinama javnog karaktera.
- Diverzifikovati planirane turističke sadržaje prema prirodnim karakteristikama lokacije, prevashodno osunčanja, orijentacije i nagiba terena. Na ovaj način treba svakoj namjeni obezbijediti odgovarajući ili optimalan prostor trudeći se da cjeloviti koncept ostane prepoznatljiv i vidljiv.
- Izbjegavati planiranje hotelskih sadržaja u velikim gabaritima, koji bi spratnošću i horizontalnom regulacijom odudarali od ukupne urbane slike budućeg naselja. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti temama horizontalne i vertikalne regulacije nastojeći da se obezbijedi balans ovih parametara unutar maksimalnih vrijednosti propisanih planom višeg reda.
- Tipologiju objekata prilagoditi morfologiji terena i time definisati nekoliko karakterističnih zona i u svakoj od njih afirmisati posebne tipove izgradnje.
- Predvidjeti zajedničke slobodne površine u vidu parkovskih zona ili zona rekreacije (moguće i u okviru hotelskog ili drugog komercijalnog sadržaja), eventualnog proširenja saobraćajnih koridora definišući šire regulacione linije. Koncept slobodnih i javnih prostora bitan je segment budućeg planskog rješenja i potrebno mu je posvetiti posebnu pažnju. Načelo pristupa obali i otvorenosti obalnog pojasa za sadržaje u zaleđu mora biti integrisano u planski koncept uz istovremeno afirmisanje atraktivnih punktova i unutar naselja u pozadini koji će obezbijediti rasterećenje uskog obalnog pojasa.
- Maksimalno prilagoditi infrastrukturne trase topografiji terena, faznosti i fleksibilnosti budućeg razvoja. Teme faznosti i fleksibilnosti od posebnog su značaja prilikom osmišljavanja planskog koncepta i potrebno im je prići sa posebnom pažnjom. Cilj treba biti da se obezbijedi puna funkcionalnost svake pojedinačne faze i standardna infrastrukturna opremljenost. To podrazumijeva prioritet izgradnje primarne saobraćajne mreže u prvoj fazi.
- Neophodan preduslov za planiranje prostora u zahvatu LSL "Lučice" je izgradnja saobraćajnog rješenja koje će omogućiti izgradnju nove pristupne saobraćajnice sa pratećim infrastrukturnim mrežama ovoj lokaciji. Planiranje izgradnje novih kapaciteta nije moguće na osnovu korišćenja postojećih infrastrukturnih mreža i objekata, naročito u pogledu saobraćajnica i tretmana otpadnih voda koji nisu na zadovoljavajućem nivou ni za potrebe Petrovca.
- Arhitektonski identitet naselja potrebno je graditi kroz savremenu interpretaciju tradicionalnog graditeljstva uz pojedine tematske zone koje mogu biti planirane kao tradicionalne naseobine - mediteranska sela. Primjeniti interpretaciju provjerenih modela grupisanja kuća i arhitekture svedenih formi, racionalnih odnosa i promišljene materijalizacije, zasnovane prvenstveno na kamenu i tektoničnosti kamenog zida.

### **Saobraćajna i tehnička infrastruktura**

Prilikom planiranja prostora okosnicu treba da čini definisanje osnovne matrice budućeg saobraćajnog rješenja za predmetnu lokaciju i uspostavljanje saobraćajne veze sa kontaktnim zonama, a prije svega naseljem Petrovac. Sastavni dio saobraćajnog koncepta trebaju biti, uz planiranje pristupne saobraćajnice za Lučice iz pravca ulaza u Petrovac i mreža pješačkih i biciklističkih komunikacija kojima osim turističkog naselja interno, treba integrisati i okolni prirodni pejzaž, kao i naselja Petrovac i Buljarica.

Definisati primarne i sekundarne saobraćajne tokove kolskog i pješačkog saobraćaja kojima se obezbjeđuje efikasna distribucija korisnika i opsluživanje planiranih sadržaja uz racionalno korišćenje zemljišta.

Posebnu pažnju obratiti na koncept povezivanja Lučica definisan u obuhvatu DUP-a Petrovac - šira zona. Ovaj koncept potrebno je prilagoditi novom planskom rješenju u uvali Lučice, koristeći i mogućnosti potencijalnog nastavka postojeće kolske saobraćajnice ka Lučicama.

Saobraćajnim konceptom treba obuhvatiti i pješačke komunikacije ka naseljima Petrovac i Buljarica kao i ka pošumljenim prostorima susjednih uzvišenja.

Posebnu pažnju posvetiti konceptu pješačkih komunikacija i unutar samog naselja na način da se obezbijedi udobna i atraktivna putanja zaštićena od kiše i sunca. Razvijene trase pješačkog saobraćaja jedan su od efikasnijih načina za punu konzumaciju mediteranskog ambijenta. Očekivati je da ishodište ovih tokova bude obalni pojas Lučica. U tom smislu treba insistirati na nekoliko podužnih pješačkih tokova upravnih na obalu, a koji adekvatnim poprečnim profilom zalaze u dubinu središnje zone Lučica. Ove tokove treba obogatiti-proširiti i pješačkim natkrivenim trijemovima u okviru blokovske gradnje, ukoliko se ista pokaže kao adekvatna.

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovom LSL, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog zahvata, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća. Potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

#### **Pejzažna arhitektura**

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

LSL-om treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode i životne sredine.

#### **Nivelacija, regulacija i parcelacija**

Za početak izrade LSL neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

### **Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora**

LSL, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

Posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

## **VI. METODOLOGIJA**

U postupku izrade LSL treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

Prilikom izrade LSL pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

## **VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA**

Obim i nivo obrade LSL treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Paralelno sa izradom LSL predviđena je i izrada strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu (u daljem tekstu: SPU) u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16), čije elemente treba ugraditi u plan.

LSL se izrađuje se na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

LSL, po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik – za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

LSL se izrađuje na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentira na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

## **VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU PLANA**

Rukovodilac izrade LSL će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Koncept plana, Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt LSL Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog LSL, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog LSL će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju LSL u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).



Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), Vlada Crne Gore, na sjednici od ..... 2023. godine, donijela je

**ODLUKU**

**O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZRADE LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „LUČICE”,  
OPŠTINA BUDVA  
I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE  
LOKACIJE**

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Lokalne studije lokacije „Lučice“, Opština Budva (u daljem tekstu: LSL) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Lokalne studije lokacije.
2. Za rukovodioca izrade LSL određuje se Mladen Krekić, dipl.ing.arh.
3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 10.000 eura.
4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke, određuje se ugovorom koji Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.
5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: \_\_\_\_\_  
Podgorica, \_\_\_\_\_ 2023. godine

**VLADA CRNE GORE**

**Predsjednik,  
dr Dritan Abazović**