



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA KATASTARSKIH PARCELA  
4477/3 I 4477/4, KO MAINE, U ZAHVATU  
PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE ZA OBALNO  
PODRUČJE CRNE GORE**

***Obradivač:  
RZUP AD Podgorica***

**April 2025.**

Opština: Budva

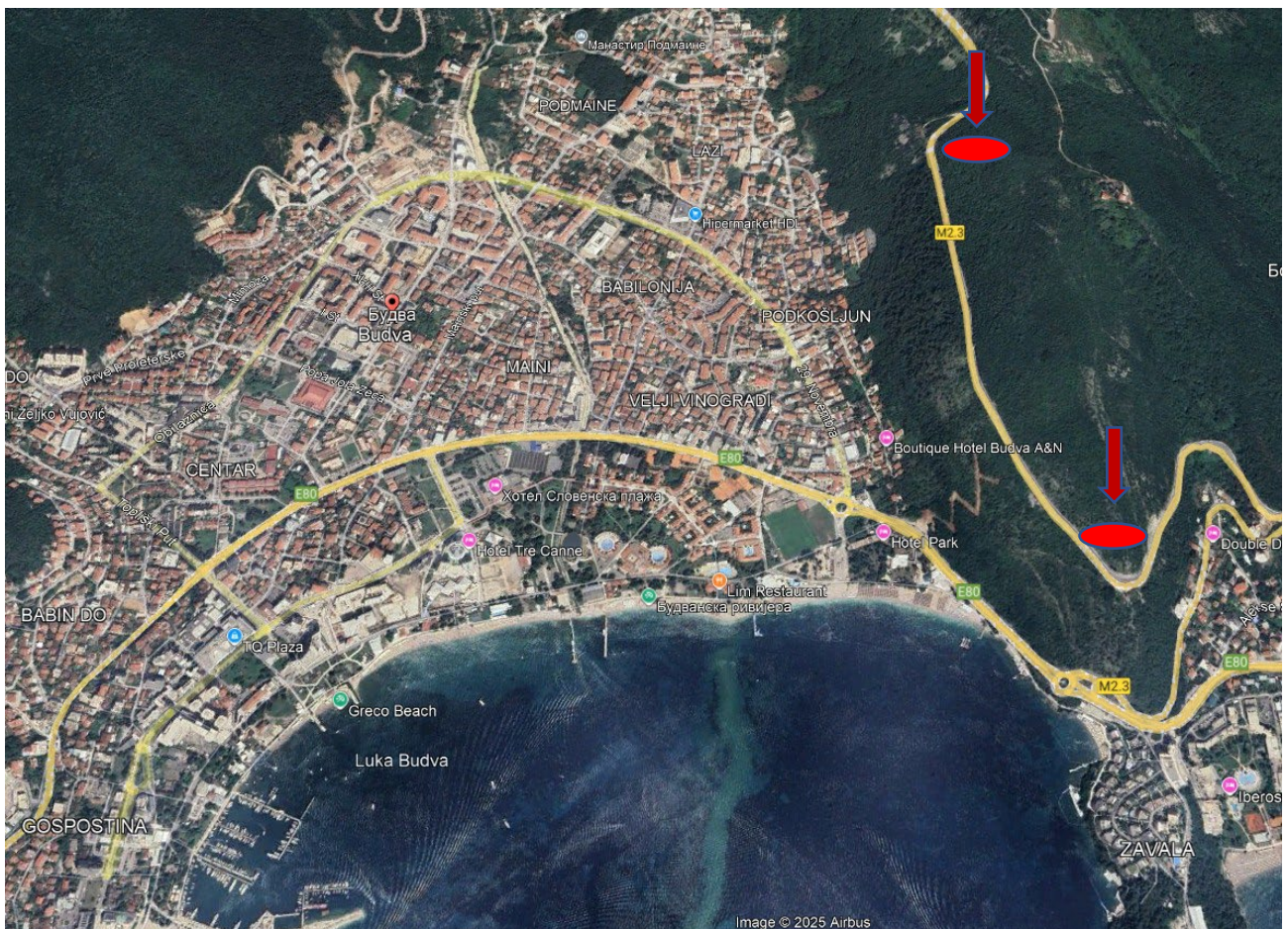
KO: Maine

Vlasništvo: Prva banka CG

Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 1297

Katastarska(e) parcela(e): 4477/3, 4477/4

Predmetno zemljište se nalazi van gradskog područja Budva uz magistralni put Budva-Cetinje. Katastarska parcela 4477/3 je udaljena cca 3,5 km, a katastarska parcela 4477/4 je udaljen cca 2,5 km od gradskog područja Budve.



ŠIRA LOKACIJA



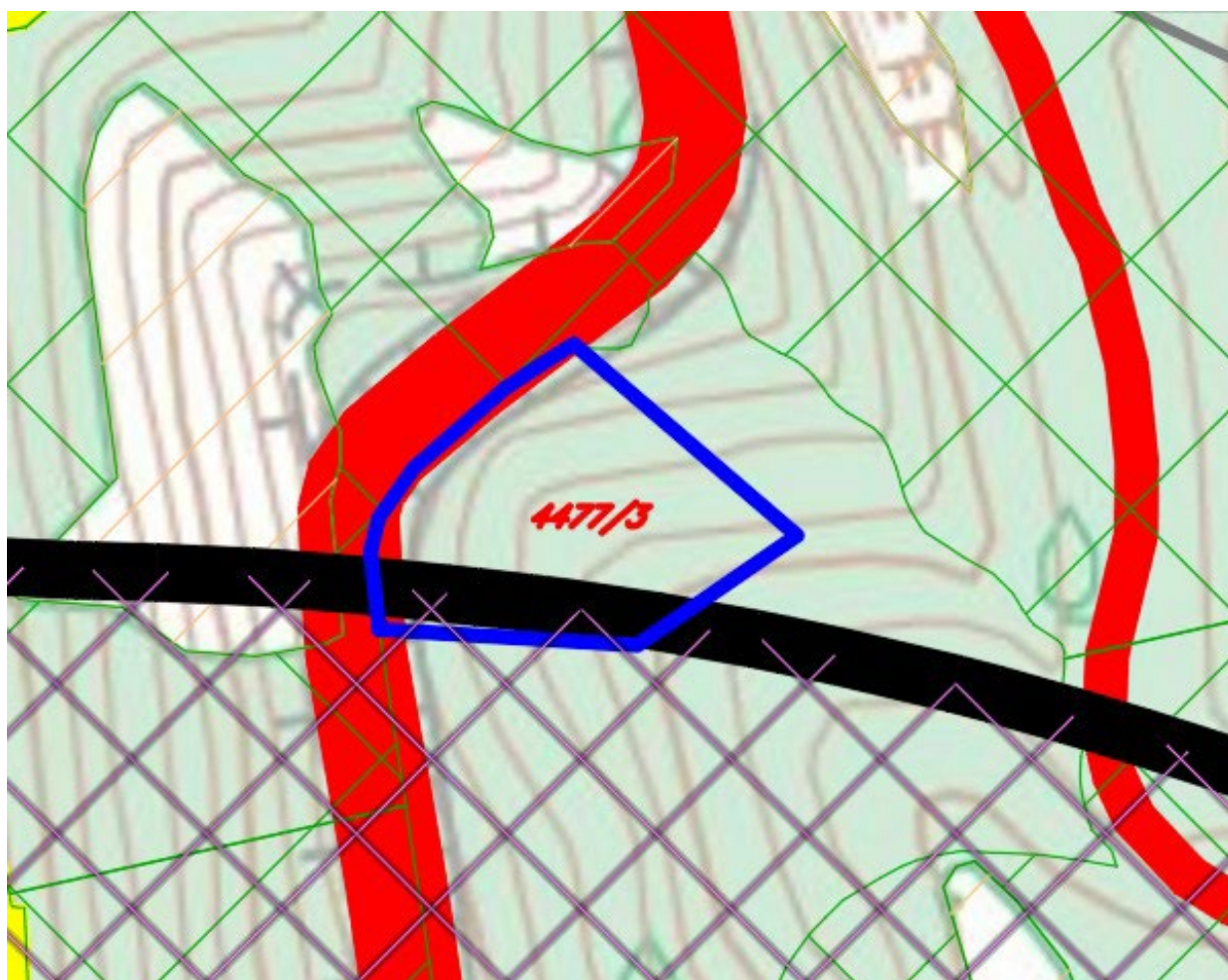
PRIKAZ LOKACIJE SA GEOPORTALA



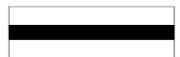
Vlasništvo Prve banke Crne Gore

Parcele se nalaze u zahvatu planskog dokumenta Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne gore.

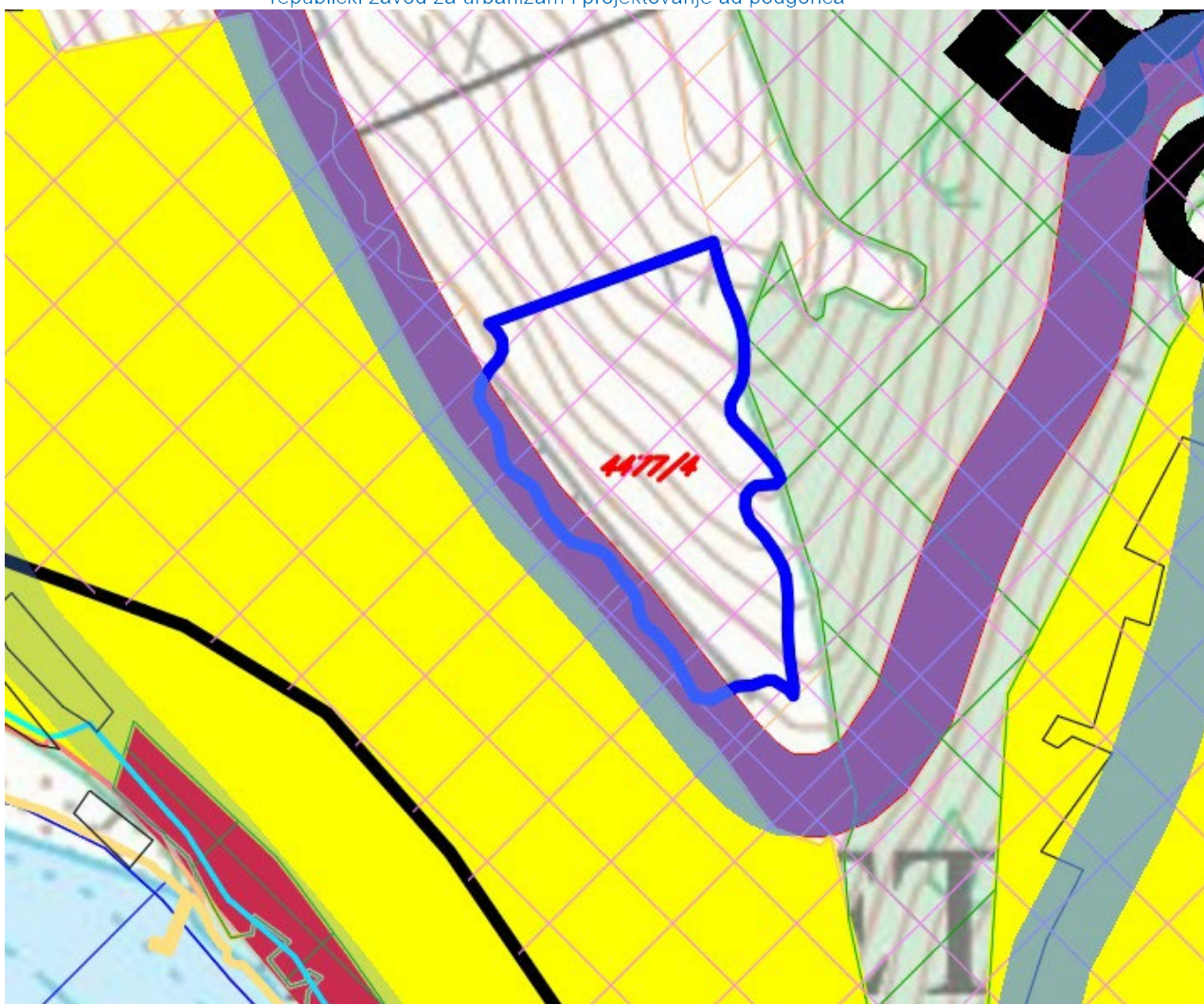
U ovom dokumentu, koji je strateški dokument, date su opšte namjene i smjernice, a detaljnija namjena se obrađuje kroz planove nižeg reda.



Izvod iz planskog dokumenta-prilog-Namjena površina

-  Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
-  Linija odmaka 1000 m
-  Pojas između 100 i 1000 m-namjena turizam

Katastarsku parcelu 4477/3, u planskom dokumentu PPPN Obalno područje Crne Gore, linija odmaka 1000 m od mora dijeli na 2 dijela, od kojih je manji cca 1200 m<sup>2</sup> namjenjen turizmu.



Izvod iz planskog dokumenta-prilog-Namjena površina



Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore



Pojas između 100 i 1000 m-namjena turizam

Katastarsku parcelu 4477/4, u planskom dokumentu PPPN Obalno područje Crne Gore, se nalazi u zoni koja je namijenjena turizmu.

**Predmetne parcele se nalaze u pojasu -IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA – koje će se obrađivati kroz detaljne razrade u okviru planova nižeg reda.**

**Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja** je područje određeno prostornim planom kao prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja planirana za sve namjene, **osim za stambenu.**

**Pojas 1000m od obalne linije (između 100 i 1000m) je planiran za razvoj turizma.** U detaljnoj planskoj dokumentaciji, površine za turizam će se određivati na osnovu prirodnih pogodnosti, aspekta zaštite i ograničenja datih u planu kroz definisane režime-korišćenja prostora.

Za definisanje turističkih površina treba poštovati indikatore prema tipu turističke zone. Turističke zone koje se dijele prema vrsti, odnosno načinu i sadržajima koji se za njih propisuju (T1, T2, T3), su takođe predmet naknadne detaljnije planske razrade.

Unutar zona za turističku namjenu mogu da se planiraju površine i sadržaji drugih namjena: sportske, rekreacione, uslužne, zabavne i objekti infrastrukture. Pritom, svi objekti osim infrastrukturnih ulaze u konačan obračun moguće izgrađenosti, tj. površine zatvorenih sadržaja drugih namjena i sastavni su dio površina za turističku namjenu pri čemu se primjenjuju propisani koeficijenti. (npr. dio ukupne propisane vrijednosti bruto površine – koeficijent izgrađenosti lokaliteta i koeficijent iskorišćenosti lokaliteta). Otvoreni rekreativni sadržaji poput otvorenih bazena i sportskih terena, otvorenih pozornica sa gledalištima, montažnim objektima hrane i pića obračunavaju se u ukupan obračun sa faktorom 0,25.

#### **Napomena:**

U trenutku izrade ove analize, Prostorno urbanistički plan Opštine Budva je u fazi izrade Nacrta plana. Ovim planskim dokumentom će se definisati na koji način će se ovo područje privesti namjeni, da li kroz izradu LSL Kosljun, kako je bilo predviđeno prethodnim PUP-om ili kroz davanje smjernica za realizaciju direktno iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Budva kada se usvoji.