

## IZMJENA I DOPUNA PROGRAMSKOG ZADATKA

### za izradu Izmjene i dopune Lokalne studije lokacije za turističko - stambeno naselje na lokalitetu "Kručë" sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu

#### UVODNE NAPOMENE

Izmjena i dopuna Programskog zadatka za izradu Lokalne studije lokacije za turističko - stambeno naselje na lokalitetu "Kručë" - Ulcinj (u daljem tekstu: **Plan**) sa strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu (u daljem tekstu: **SPU**) je polazna, stručna osnova za izradu Plana i strateške procjene uticaja na životnu sredinu.

Izmjena i dopuna Programskog zadatka urađjen je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), i Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br.80/05, „Sl.list CG“ br.73/10, 40/11 i 59/11).

Izrada SPU biće u potpunosti integrisana u postupak izrade **Plana**, što je zakonska obaveza da se Odluke o izradi Plana i SPU donesu istovremeno. To će pojednostaviti proceduru izrade, razmatranje, verifikaciju i javnu raspravu, čime se smanjuje administriranje i postiže efikasnost.

#### 1. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za izradu Izmjena i dopuna Programskog zadatka (u nastavku teksta LSL) sadržan je u članu 31 stav 5 i 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br.80/05, „Sl.list CG“ br.73/10, 40/11 i 59/11) i ovlaštenja Opštine Ulcinj iz Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl.list RCG" br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06).

Izmjena i dopuna Programskog zadatka je sastavni dio Odluke o izradi **Plana** i Odluke o **SPU**.

#### III. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACI

Prostor koji se obradjuje ovim Planom obuhvaćen je planom višeg reda: Prostor koji se obradjuje ovim Planom obuhvaćen je Prostorno urbanističkim planom Ulcinja do 2020.god., („Sl.list CG“ –, br.16/2017 od 10.03.2017.god).

Namjena ovog prostora po ovom planu je:

- T2 - Turizam
- MN - Mješovita namjena
- PUJ - Površine urbanog zelenila
- DS - Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj (saobraćajnice, parking)

##### Površine za turizam:

Namjenjene za razvoj turizma ipratećih sadržaja.

Na površinama za turizam mogu se planirati objekti za smještaj turista, za pružanje usluga hrane i pića, za nautički turizam. Na površinama za turizam mogu se planirati objekti za zdravstveni, vjerski, edukativni i kulturni turizam.

U okviru zone za turizam planirati izgradnju slobodnih i internih saobraćajnih površina.

Na površinama za turizam mogu se planirati sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sportski sadržaji, komunalni objekti.

Površinu prostora za turizam planirati do 70%, a neturističkog prostora do 30%.

U okviru objekata za smještaj turista predviđeni su:

- turistička naselja, odmarališta (T2);

Smještajna jedinica u hotelima obuhvata prosječno 2 ležaja, u turističkom naselju 3 ležaja, u turističkim vilama 6 ležaja.

Planirane kategorije turističkog smještaja su 5\*, 4\* i 3\*.

Prosječna BGP po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80m<sup>2</sup> u objektima sa 5\*, 60m<sup>2</sup> u objektima sa 4\* i 40m<sup>2</sup> u objektima sa 3\*.

Zauzetost urbanističke parcele turističke namjene van granica generalne urbanističke razrade iznosi do 30%, koeficijent izgrađenosti do 0,8. Spratnost objekata P+2 do P+4.

Površine za mješovite namjene: Namjenjene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju smetnju stanovanju i to objekti društvenih djelatnosti, trgovine, ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji, sadržaji centralnih djelatnosti, turizma, sporta i rekreacije, komunalni objekti.

Izgrađenost površina za mješovite namjene iznosi 0,7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.

Stambeni prostor u okviru kapaciteta mješovite namjene planirati do 40%, prostor turističke namjene do 10%, a 5% površina obavezno planirati za sport i rekreaciju.

U okviru slobodnih površina obavezno planirati površine za igru djece.

U kapacitetima stanovanja, prosječna bruto građevinska površina stambenog prostora za jednog stanovnika iznosi 35m<sup>2</sup>, a prosječan broj članova domaćinstva 3,7 stanovnika u stambenoj jedinici.

U kapacitetima turističke namjene, prosječna bruto građevinska površina turističke smještajne jedinice po ležaju iznosi 25m<sup>2</sup>, prosječan broj ležaja 2 u smještajnoj jedinici.

Veličina urbanističke parcele iznosi 700 – 1200m<sup>2</sup>, zauzetost urbanističke parcele do 40%, koeficijent izgrađenosti do 0,8. Spratnost objekata P+2 do P+4.

Zelenilo centralnih djelatnosti, objekata mješovite namjene, objekata za pružanje usluge hrane i pića i objekata kulture

Organizuje se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama i platoima. Ima dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora, formirati prijatne ambijente za kraće zadržavanje gostiju i korisnika usluga.

Zelenilo za turizam (hoteli) i zelenilo turističkih naselja

Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog pejzaža. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima.

U zoni turističkih naselja planiran je visok stepen ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 100m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 5\* odnosno 80m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 4\*.

Zelenilo oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote.

Maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo.

## V. METODOLOGIJA

Metodologija izrade planskog dokumenta predviđa sljedeće faze realizacije:

### I faza – analitički dio:

U postupku izrade predmetnog planskog dokumenta treba obezbjediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz Prostorno urbanističkog plana Ulcinja do 2020.god.

- analizirati uticaj kontakt zona na ovaj prostor i obrnuto,

- analizirati inženjerske geološke karakteristike i seizmičke uslove po podacima iz planova višeg reda,

- poštovati Odredbe Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG br. 24/2010) i Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br. 80/05, „Sl.list CG“ br.73/10, 40/11 i 59/11),

- analiza postojećeg stanja i programskih opredjeljenja,

- sagledati, tj. detaljno analizirati iskazane zahtjeve korisnika prostora, odnosno vlasnika zemljišta.Prilikom odabira modela koji proističe iz metodološkog postupka i Programskog zadatka, uzeti u obzir realne osnove za realizaciju.

### II faza – izrada scenarija organizacije prostora i odabir najpovoljnijeg:

- prijedlog varijantnih rješenja organizacije prostora,

- odabir najpovoljnijeg rješenja organizacije prostora uz koncenzus između zainteresovanih strana koje participiraju u proceduri izrade dokumentacije.

### III faza – izrada Nacrt plana:

- sadržaj i obim dokumentacije Nacrta plana u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

### IV faza – javna rasprava na Nacrt planskog dokumenta:

- procedura sprovođenja javne rasprave u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

### V faza – izrada Prijedloga plana:

- priprema odgovora na primjedbe i prijedloge sa javne rasprave na Nacrt planske dokumentacije,

- sadržaj i obim dokumentacije Prijedloga plana u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

**Obrađivač planske dokumentacije dužan je da razmotri preporuke i smjernice iz Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja. Planska dokumentacija može se smatrati završenom tek nakon izdavanja saglasnosti na Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.**

## VII. PROSTORNI MODEL

### B. SADRŽAJ U PROSTORU I NAMJENA

Prema zahtjevima investitora i razvojnim potrebama, u okviru planskog dokumenta, na oredmetnom prostoru treba planirati turističko-stambene objekte - vile visoke kategorije, sa potrebnom kvalitetnom infrastrukturom, uz zaštitu pejzažnih i drugih prirodnih vrijednosti.

Pri planiranju izgradnje turističko-stambenih objekata - vile potrebno je poštovati osnovne postavke planskih dokumenata višeg reda, naročito pravila poštovanja tradicije u izgradnji objekata, a koja nalažu poseban postupak gradjenja i oblikovanja prostora u osjetljivim zonama vrijednog zelenog fonda.

Arhitektura objekata svojim gabaritima, oblicima i primjenjivim materijalima mora se maksimalno oslanjati na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, također je potrebno poštovati tradiciju.

Potrebno je da se turističko-stambenih objekti - vile planiraju na način kojim će se očuvati dugoročna ekološka održivost maslinade i okoline.

Kompletan lokalitet treba da se planski rješi u cilju što boljeg i kvalitetnijeg povezivanja planiranih funkcija i prilikom izrade plana predvidjeti sljedeće funkcije:

- Turističko-stambene objekte-luksuzne vile sa pratećim sadržajima,
- Infrastrukturu (saobraćajnu, elektroenergetsku, hidrotehničku, telekomunikacionu i dr.)
- Izgradnju turističko-stambenih luksuznih vila planirati u zavisnosti od konfiguracije terena i položaja samih objekata, sa kvalitetno izbalansiranim međusobnim odnosom.
- Parking prostori i parkovske površine.

Prilikom planiranja potrebno je posebno poštovati odgovarajuće propise kojima se reguliše izgradnja turističkih objekata i turističkih naselja tj. urbanističke standarde i normative za izgradnju turističkih kapaciteta.

Pored opštih uslova za izgradnju u naseljenim mjestima kojima se utvrđuje lokacija za izgradnju, njeno uklapanje u prostorno-funkcionalnu strukturu, saobraćajna povezanost, kao i njena prirodna pogodnost za izgradnju turističkih sadržaja, za sve turističke kapacitete važe odgovarajući državni propisi koji se odnose na kvalifikaciju objekata i na uslove koje treba da zadovolje da bi dobili željenu kategoriju, a samim tim i potrebnu konkurentnost na tržištu koja je verifikovana. Ove uslove propisuje "Pravilnik o klasifikaciji, minimalan uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" koji je objavljen u "Službenom listu Crne Gore" br.63/11, 47/12, 8/15. Ovim Pravilnikom je obuhvaćena cjelokupna nomenklatura turističkih kapaciteta sa prostornim standardima koji se odnose na lokaciju (okolni spoljni prostor), kao i na unutrašnje sadržaje.

Br. 01-811/17-2  
Ulcinj, 20.04.2017.god.

Opština Ulcinj,  
**P r e d s j e d n i k,**  
Nazif Cungu

**Lokalna studija lokacije za turističko stambeno naselje na lokalitetu "Kruče"**  
**- Površina zahvata - 0,74 ha**

