

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Mediteran“ u Ulcinju sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu

UVODNE NAPOMENE

Programski zadatak za izradu Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Mediteran“ u Ulcinju (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.

Programski zadatak urađen 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 Programskog zadatka (u nastavku teksta UP) 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).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi **Plana** i Odluke o **SPU**.

2. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje Plan ima ukupnu površinu od 21.203,29 m² (2,12ha).

Granica zahvata određena je Odlukom o pristupanju izradi Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Mediteran“ i grafičkim prilogom sa koordinatnim tačkama poligona.

U Prostorno urbanistički plan Ulcinja, Urbanistički projekat za lokalitet hotela „Mediteran“ je u zahvatu planske cjeline br.1, planska zona 1.1.7.

U prilog ovog Programskog zadatka dat je i grafički prilog sa skicom zahvata Plana.

3. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prostor koji se obrađuje ovim Planom obuhvaćen je planom višeg reda:

Prostorno urbanističkim planom Ulcinja do 2020 god. („Sl.list CG“ –, br. 16/2017 od 10.03.2017.god).

Pj 1		P(ha)	OBLIK INTERV.	NAMJENA PROSTORA
1.1.7	UP Hotel Mediteran	2,12	UR	Turizam, T1 - Površine urbanog zelenila, PU - Saobraćajna infrastruktura – drumski Saobraćaj, DS (saobraćajnice, parking)

4. CILJ IZRADE

Ovim planskim dokumentom treba da se kroz analizu planiranih sadržaja i shodno razvojnim potrebama u okviru istog ponude planska rješenja za postojeće objekte hotelskog kompleksa „Mediteran“ sa pratećim objektima kojima bi se stvorili preduslovi za gradnju hotelskog kompleksa visoke kategorije, uz prateće i komplementarne sadržaje na predmetnom području, kao i maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Strateška procjena za navedeno područje će procijeniti negativne uticaje na životnu sredinu i pružiti prijedlog adekvatnih mjera koje će se preduzeti u cilju sprečavanja i smanjenja štetnih uticaja čija realizacija je predviđena planom.

Smjernice za definisanje razvoja moraju se bazirati na opštim i posebnim principima i ciljevima razvoja Crne Gore.

Kao opšti principi razvoja navedeni su:

- prostorni razvoj u okviru koga je osigurana racionalna upotreba zemljišta i valorizacija pejzaža,
- primjena principa održivog razvoja,
- ekonomski i društveni razvoj za sve kategorije stanovništva,
- razvoj koji doprinosi očuvanju i unapređenju identiteta stanovništva, posebno po pitanju kulturnog nasleđa.

Opšti ciljevi prostornog razvoja su:

- ravnomjeran i održiv prostorni razvoj u funkciji poboljšanja kvaliteta života i ublažavanja depopulacijskih trendova,
- očuvanje i zaštita temeljnih vrijednosti i identiteta prostora,
- razvoj strukture naselja u okviru policentrične mreže, uz racionalno korišćenje prostora za urbanizaciju i strogo kontrolisanje širenja urbanog područja,
- primjena principa energetske efikasnosti,
- razvoj turizma.

Posebni ciljevi prostornog razvoja su:

- očuvanje i unapređenje identiteta prostora – očuvanje i održivo korišćenje kulturnog nasleđa, prepoznavanje elemenata i vrijednosti pejzaža, održivo korišćenje zaštićenih područja prirode,
- energetska stabilnost – uspostavljanje stabilnog energetskeg napajanja, povećanje učešća obnovljivih izvora energije, povećanje energetske efikasnosti,
- postizanje standarda zaštite okoline.

5. 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.

6. PLANSKI OSNOV

U skladu sa smjernicama 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), planski osnov za izradu planskog dokumenta je Prostorno urbanistički plan Ulcinja do 2020.god. (*“Službeni list CG” – broj 16/2017 od 10.03.2017.god.*).

Prema PUP-u Ulcinja, glavne namjene površina u ovom Planu su:

- Turizam, T1
- Površine urbanog zelenila - PU
- Saobraćajna infrastruktura – drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)

Površine za turizam

Namjenjene za razvoj turizma i pratećih 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: hoteli, mali hoteli, moteli (T1); 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 hotelima (T1) je 100m² u objektima sa 5*, 80m² u objektima sa 4* i 60m² u objektima sa 3*.

Zauzetost urbanističke parcele turističke namjene u zahvatu generalne urbanističke razrade iznosi do 40%, koeficijent izgrađenosti do 1,0. Spratnost objekata P+2 do P+6.

6.1. PROGRAMSKE SMJERNICE IZ PLANA ŠIRE TERITORIJALNE JEDINICE

Oblik intervencije za područje zahvata Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Mediterran“ je:

Urbana revitalizacija – UR sanacija, rekonstrukcija i dogradnja prostora uz očuvanje urbanističko-arhitektonskog identiteta i namjene prostora i isključivanje sadržaja koji bi mogli imati negativan uticaj na okruženje.

Intervencije u prostoru treba da budu usmjerene na promociju kulturnog naslijeđa, poboljšanje javnih funkcija i ambijenta.

Kroz mjere rekonstrukcija i modernizacija, predviđena je revalorizacija postojećih objekata i izgradnja novih objekata na slobodnim površinama, uz sanaciju i dogradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture, čime će se poboljšati uslovi za stanovanje stalnog i sezonskog stanovništva i boravak turista i posjetilaca.

Sanaciju, rekonstrukciju i izgradnju hotelskih objekata hotela Medteran, treba raditi tako da se dobiju urbanističko-arhitektonske cjeline visokog kvaliteta, sa bogatim hortikulturnim uređenjem i vezom sa pješačkom komunikacijom LUNGO MARE.

PLANSKA ZONA 1.1.7 UP HOTELA MEDITERAN

Planska jedinica 1

Planskom distribucijom sadržaja predviđeno je da na prostoru planske jedinice 1 ostane istorijski, kulturni i turistički centar grada.

Prioritet razvoja je očuvanje i zaštita kulturnih i istorijskih vrijednosti, prvenstveno pojedinačnih spomenika kulture i vjerskih objekata.

Izgradnja novih turističko-hotelskih kapaciteta, uređenje slobodnih, pješačkih i zelenih površina, zaštita prirodnog pejzaža i obale mora, kao i uspostavljanje striktno kontrole korišćenja prostora, važni su preduslovi za stvaranje urbanog nivoa i ambijenta kakav ovaj prostor zaslužuje.

6.2. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Od početka izrade planske dokumentacije rješavati saobraćaj u svemu prema smjernicama planskog dokumenta višeg reda, uz maksimalno poštovanje saobraćajnog rješenja unutar zone i u kontaktnim zonama i postojeće saobraćajne mreže.

Posebnu pažnju posvetiti rješavanju saobraćaja unutar predmetnog područja i organizovanju parking prostora u funkciji planiranih namjena prostora.

Parkinge u što većoj mjeri rješavati unutar urb.parcele.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponudjenim urbanističkim rješenjima i namjeni prostora.

Kod rješavanja saobraćaja voditi računa o zahtjevima koje treba ispuniti za kategorisanu lokaciju, da bi u cjelosti funkcionisala predmetna zona i u tom smislu planirati saobraćajne priključke sa kontakt zonom i glavnim priključkom.

Prilikom projektovanja saobraćajnica unutar zone i van zone voditi računa o min. radijusu krivina.

Unutar zone rješavati pješački saobraćaj.

Obaveza je obradivača da od početka izrade saobraćajnice planske dokumentacije radi na ažuriranim i ovjerenim geodetskim podlogama.

Obradivač plana je dužan da da uzdužni profil glavnih saobraćajnica unutar granice plana sa uzdužnim padom.

Ulična mreža

Zbog adekvatne realizacije planiranog prostorno - funkcionalnog i ekonomskog razvoja, planirano je podizanje nivoa saobraćajne opremljenosti na viši nivo. To znači razvoj ulične mreže koji će pratiti planirani razmještaj aktivnosti i stanovanja uz optimalno poštovanje postojećih regulacija i parcelacija.

Razvoj i unaprijeđenje osnovne ulične mreže Ulcinja treba usmjeravati u sljedećim pravcima:

- Kategorizacija ulične mreže;
- Rekonstrukcija i uređenje postojeće ulične mreže;
- Izgradnja novih gradskih saobraćajnica u skladu sa potrebama i razvojem grada.

Sabirne ili sekundarne saobraćajnice

Mreža ovih ulica trasirana je tako da poboljša protočnost gradskog tkiva i one vrše distribuciju ciljnog i izvornog saobraćaja u okviru pojedinih zona.

Mrežu sekundarnih saobraćajnica takođe čine i ulice koje se nadovezuju na primarnu gradsku saobraćajnicu i koje povezuju pojedine djelove naselja. Osnovna funkcija mreže sekundarnih saobraćajnica je napajanje primarnih gradskih saobraćajnica, a preko nje povezivanje pojedinih djelova grada.

Ostale saobraćajnice

Pod ostalim saobraćajnicama podrazumijevaju se pristupne saobraćajnice.

Planom nijesu crtane pristupne saobraćajnice jer one treba da su predmet planova nižeg reda. Preporuka je da imaju dvije saobraćajne trake ali širina kolovoza zavisi od prostornih ograničenja.

To je najbrojnija kategorija saobraćajnica i one direktno opslužuju urbanističke sadržaje odnosno služe za prilaz parcelama. Toj grupi pripadaju sve stambene i poslovno – trgovačke ulice, koje su namijenjene individualnom i snabdjevačkom saobraćaju.

Poprečni profili

U grafičkom prilogu dati su poprečni profili. Dimenzije profila su minimalne i mogu se povećati, posebno dimenzije trotoara gdje dozvoljavaju prostorne mogućnosti a postoje značajniji pješački tokovi.

Poprečni profil primarne gradske saobraćajnice treba svuda da ima minimalnu širinu kolovoza od 6m, sa dvije saobraćajne trake od po minimum 3m. Sekundarne saobraćajnice bi trebale da imaju dvije kolovozne trake, širine, minimum, po 2,75m.

Kolovozni zastor mora biti od asfalt betona, trotoari popločani ili betonski, a koridori oplemenjeni drvoredima (ukoliko postoje prostorne mogućnosti) i opremljeni uličnom rasvjetom.

Na saobraćajnicama predviđeni su obostrano vođeni trotoari minimalne širine od 1.5m. Izuzetno, ukoliko postoje velika prostorna ograničenja, pri rekonstrukciji i izgradnji mogu se primijeniti uži elementi profila sa jednostrano vođenim trotoarima ili sa smanjenom širinom trotoara.

6.3. ELEKTRO-ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Elektro energetska mrežu planirati prema savremenim tehničko-tehnološkim rješenjima shodno zakonskih propisa poštujući standarde očuvanja i zaštitu životne sredine.

Elektro-energetski sistem planirati prema smjernicama Elektrodistribucije Ulcinj i preporuka iz PUP-a Ulcinj. Svaka TS mora imati određenu urbanističku parcelu.

Kapacitet i dimenzionisanje elektro energetske mreže predvidjeti i planirati na osnovu iskazanih potreba za izgradnju svih vrsta objekata i prateće infrastrukture.

Prilikom izrade planskog dokumenta za elektroenergetiku uzeti u obzir i pridržavati se planova višeg reda, uvažavajući uslove, podatke i preporuke javnih i ostalih preduzeća koji gazduju instalacijama, mrežom i objektima sa opremom, vodeći računa o vezama sa kontaktnim zonama.

Sigurno snabdijevanje energijom je preduslov progresa društva, razvoja privrede, komunalne infrastrukture, društvenih djelatnosti, što za rezultat ima rast životnog standarda stanovništva.

Solarna energija je veoma primjenljiva za termičke potrebe u turizmu i stanovanju, što će reći za potrebe većeg dijela konzuma.

Masovnijem korišćenju direktnog sunčevog zračenja za proizvodnju el.energije, za sada je prepreka visoka cijena fotonaponskih sistema i instalacija. Uбудućе se može očekivati podmirenje dijela potreba iz takvih izvora električne energije, imajući u vidu dinamičan razvoj tehnologija zasnovanih na solarnoj energiji.

6.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Konceptom tehničkog rješavanja potrebno je projektovati i dimenzionisati telekomunikacionu kanalizaciju i kablovsku mrežu na osnovu važećih propisa i normativa za projektovanje telekomunikacione mreže, prema standardima očuvanja životne sredine, uzevši u obzir sadašnje i buduće potrebe objekata u zoni zahvata.

Prilikom projektovanja, posebno treba imati u vidu potrebu za uvođenjem novih servisa, proširenjima i uvođenjem novih tehnologija kako bi infrastruktura odgovarala budućim potrebama brzine i kvaliteta prenosa budućih tehnologija.

Na osnovu namjene i definisanih potreba za tk srevissima dimenzionisati kapacitet i lokaciju slobodnih tk priključaka za planirane objekte u zoni zahvata.

Prilikom projektovanja tk infrastrukture, potrebno je poštovati tehničke uslove i podatke te planske dokumente preduzeća koji trenutno pružaju servis telekomunikacija (Crngorskom Telekomu) u zoni zahvata i kontaktnim zonama.

Implementacija novih tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija doprinose bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa i njihovoj dostupnosti. U tom smislu je i osnovni cilj ovog planskog dokumenta planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatera elektronskih komunikacija. Na taj način će se građanima ponuditi savremene i kvalitetne elektronske komunikacione usluge, omogućiti veća informisanost stanovništva a time i brži razvoj privrede i opštine u cjelini.

Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora se izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima. U fazi izgradnje infrastrukture potrebno je pridržavati se Pravilnika o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (Službeni list Crne Gore broj 83/09).

Predloženi plan elektronske komunikacione mreže treba da obezbijedi mogućnost lokalnoj samoupravi za realizaciju sopstvenih servisa kao što su informaciono povezivanje organa lokalne samouprave, video nadzor, telemetrijske tačke, povezivanje informaciono-turističkih punktova i slično.

6.5. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Mogućnost napajanja naznačenog lokaliteta sa hidrotehničkom infrastrukturom je:

Vodovod: Prilikom izrade Plana voditi računa o granici niske i visoke zone sistema vodosnabdjevanja Ulcinja.

Kanalizacija: Prilikom planiranja, planirati gravitaciono odvodnu fekalnu kanalizaciju.

Atmosferske vode: Prilikom planiranja, atmosferske vode usmjeriti prema najbližem recipijentu.

Treba ih planirati u skladu sa podacima i zahtjevima JP Vodovod i kanalizacija Ulcinj i preporuka iz Prostorno urbanističkog plana Ulcinja. Primarnu, sekundarnu i tercijalnu kanalizaciju preuzeti iz glavnog projekta.

6.6. HORTIKULTURA I PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Oblikovati ukupan prostor u horizontalnom tj. pejzažnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju potrebno je poštovati tradiciju.

Potrebno je planirati optimalna rješenja zelenih površina uz očuvanje kvalitetnog postojećeg biljnog fonda i njegovo oplemenjivanje.

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

PEJZAŽNO UREĐENJE

Cilj planskog pristupa je da se kroz dogradnju i unaprijeđenje sistema uređenih zelenih površina obezbijedi organizovanje funkcionalnog i estetski visoko oblikovanog užeg gradskog područja, sa karakterom centra lokalne samouprave, integrisanog sa prirodnim okruženjem.

Planirani sistem urbanog zelenila treba da zadovolji estetske, ekološke i socijalne aspekte i da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenje principa povezanosti i neprekidnosti.

Prema namjeni, planiranu strukturu zelenih površina čine sljedeće kategorije zelenila:

Zelene površine javne namjene – parkovi, skverovi i zelenilo uz saobraćajnice.

Ove zelene površine svojom slobodnom dostupnošću za sve stanovnike, ispunjavaju najvažnije socijalne funkcije.

Ukupna količina zelenih površina javne namjene iznosi 640.941m².

Zelene površine ograničene namjene -zelenilo stambenih objekata (stanovanja veće gustine i srednje gustine), zelenilo individualnih stambenih objekata (stanovanja male gustine), zelenilo centralnih djelatnosti, zelenilo objekata prosvete (školstvo i socijalna zaštita), zelenilo objekata zdravstva, zelenilo objekata kulture, sportsko-rekreativne površine, zelenilo za turizam (hoteli), zelenilo turističkih naselja, zelenilo objekata za pružanje usluge hrane i pića, zelenilo objekata mješovite namjene, zelenilo vjerskih objekata i zelenilo zaštićenih kulturnih dobara.

Zelene površine specijalne namjene - zelenilo industrijskih zona (objekata za industriju i proizvodnju), zaštitni pojasevi (zaštitne šume), zelenilo infrastrukture (objekata elektroenergetske i komunalne infrastrukture) i groblja.

Smjernice za pejzažno uređenje:

Park i Skver

Koncept dogradnje sistema zelenih površina predviđa uređenje manjih parkovskih površina koje kompoziciono čine jasne cjeline, sa sadržajima u funkciji rekreacije kao njihove osnovne namjene i to: zelene površine, pješačke staze, prostori za odmor odraslih, dječija igrališta, odgovarajući vrtno-arhitektonski elementi i urbani mobilijar (česme, klupe, korpe za otpatke, skulpture, vodenu površinu/fontanu, kandelabre i dr.).

Adekvatnom organizacijom i opremom prostora obezbijediti optimalne uslove korisnicima različitih starosnih grupa. Parkove oblikovati uz zadržavanje postojeće kvalitetne dendroflore. Zelenilo treba da čini min. 70% ukupne površine parka. Projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje.

Zelenilo uz saobraćajnice

Na slobodnim površinama u zoni saobraćajnica i na proširenjima kolsko-pješačkih komunikacija planirane su parterne zelene površine otvorenog tipa i drvoredi. Pored zelenila, karakter ovih površina naglašen je popločavanjem i urbanim mobilijarom. Osim dekorativne imaju i kompoziciono-regulacionu funkciju.

U sklopu oblikovanja saobraćajnica i stvaranja potrebne zaszene, planirani su drvoredi duž saobraćajnica i parking prostora. Linearni zasadi stablašica su planirani i na popločanim pješačkim komunikacijama. Zelenilo duž saobraćajnica formirati tako da ne ometa preglednost i ne ugrožava bezbjednost saobraćaja.

U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.

Rastojanje stabala od objekata ne bi trebalo da bude manje od 4,5 m.

Rastojanje između sadnica u drvoredu je 5 do 8 m u zavisnosti od biljne vrste, potreba za suncem ili zasjenom, profila ulice i sl.

Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima sadnju vršiti na rastojanju od 2 do 3 parking mjesta u zadnjoj trećini parking mjesta. Oko sadnica na trotoarima i parkinzima predvidjeti horizontalnu i vertikalnu zaštitu.

Prilikom projektovanja poštovati minimalna propisana odstojanja od mjesta sadnje drveća do ivica rovova podzemnih instalacija, ivica kolovoza i najbližih dijelova nadzemnih objekata.

Za drvorede u sklopu trotoara i parkinga, ne koristiti visoko drveće sa snažnim korjenovim sistemom koji podiže okolne popločane površine.

Za formiranje drvoreda koristiti isključivo „školovane” drvoredne sadnice visoke preko 3,5m, sa pravim deblom, čistim od grana do visine od 2,5m i prsnim pečnikom oko 10cm.

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 vrtno 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 100m² po ležaju za objekte sa 5* odnosno 80m² 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.

7. POSTOJEĆE STANJE

7.1. Značaj, osjetljivost i posebnost područja u zahvatu plana.

Planski osnov za određivanje značaja, osjetljivosti i posebnosti područja koje je predmet planske razrade definisan je planom šire teritorijalne cjeline.

Planom šire teritorijalne cjeline definisan je osnov za izradu planskog dokumenta, iskazan kroz prioritete razvoja predmetnog područja, namjenu površina i prostorne pokazatelje, osnovne uslove korišćenja površina i objekata, opšte mjere zaštite površina, životne sredine, prirodnih vrijednosti i kulturnih dobara.

7.2. Ograničenja i preporuke relevantnih državnih organa i institucija.

Dokumentaciju lokalnog planskog dokumenta potrebno je usaglasiti sa zahtjevima i uslovima javnih preduzeća i drugih relevantnih institucija.

7.3. ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora.

Procjena kapaciteta treba da se zasniva na ciljevima i koncepciji orživog razvoja, pri čemu će razvoj obezbjediti planirani obim privrednog rasta, uređeno i zdravo okruženje.

Prilikom planiranja izgradnje na građevinskim površinama, treba voditi računa da socijalna, sobračajna i tehnička infrastruktura ne proizvode negativan uticaj na životnu sredinu, arhitektonsko- urbanistički i kulturni kontekst okruženja.

U okviru mjera zaštite za poboljšanje narušene prirodne ravnoteže i sprečavanja posljedica od elementarnih nepogoda, kao što su uklanjanje posljedica zagađenja sredine, sprječavanje erozije zemljišta i pojave klizišta, očuvanje šuma i pošumljavanje, regulacije bujičnih tokova, zaštita i racionalno korišćenje vodotoka i upravljanje otpadom, posebnu pažnju potrebno je posvetiti aspektu smanjenja aseizmičkog rizika. Prilikom planiranja prostora potrebno je uzeti u obzir seizmičke karakteristike tla kao i druge parametre koji se iskazuju na karti seizmičke mikrorrejonizacije.

7.4. Zaštita prirodnih i kulturno-istorijskih cjelina i objekata ambijetalnih vrijednosti

Zakonodavstvom Crne Gore predviđena je zaštita prirodnih, predionih i kulturno-istorijskih cjelina i objekata i ambijetalnih vrijednosti.

Koncept zaštite kulturnog nasljeđa, tog veoma važnog resursa za razvoj opštine Ulcinj, podrazumjeva očuvanje, zaštitu i unaprijeđenje stanja naročito kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline, koja predstavlja osnov za razvoj održivog turizma na području opštine.

Opšte mjere zaštite i očuvanja prirode su:

- zaštita i očuvanje prirode,
- zaštita prirodnih dobara,
- održivo korišćenje prirodnih resursa i prorodnih dobara i kontrola njihovog korišćenja,
- očuvanje ekoločke mreže i koridora.

Zaštita ostalih cjelina i objekata, kao i zaštita ambijetalnih vrijednosti koje nijesu proglašene kao kulturno dobro sprovodi se kroz određivanje uslova zaštite i očuvanje u

planskim dokumentima. Zaštita i valorizacija treba da se sprovodi kroz proces revitalizacije, uvažavajući pri tome opšte principe zaštite.

7.5. Analiza i tretman objekata izgrađenih suprotno zakonu.

Zakonodavstvom Crne Gore predviđeno je da se u okviru izrade planskog dokumenta definišu smjernice za uklapanje objekata izgrađenih bez građevinske dozvole.

Prilikom izrade dokumenta potrebno je voditi računa da se legalizacija objekata izgrađenih bez građevinske dozvole ne može predvidjeti na prostorima u zaštitnim putnim pojasevima, u prostorima zaštićene okoline kulturnog dobra, zaštićenim prirodnim dobrima, vodnom zemljištu i taštićenim zonama vodoizvorišta, zonama park šume, zaštitnih šuma, zelenih površina, na evidentiranim klizištima i eksploatacionim područjima, na prostorima koji su planom višeg reda određeni za izgranju infrastrukturnih i drugih objekata od javnog, opšteg interesa.

Važno je uspostaviti proces legalizacije u kojem će učestvovati nelegalni graditelji, građani i turistički operateri, a koji bi se odvijao na osnovu pravila i roka predviđenog za legalizaciju naselja.

Legalizacija nelegalnih objekata predviđena je dijelom u okviru turističke ponude kroz organizovanje komplementarnog turističkog, privatnog smještaja - b&b, apartmana ili kuća za izdavanje. Dio objekata koristiće se kao stambeni prostor za rezidente i sezonsku radnu snagu budućih kapaciteta osnovnog turističkog smještaja.

Rušenje će se predvidjeti za sve objekte koji ne zadovoljavaju parametre statičke stabilnosti, koji su locirani na trasama saobraćajnica i trasama infrastrukturnih vodova, kao i za one koji su izgrađeni na zaštićenim zelenim površinama i koridorima, poljoprivrednim površinama i zonama koje su planom višeg reda predviđene za drugu namjenu.

Osim intervencija na gotovim objektima, potrebno je riješiti problem započete bespravne gradnje. Vlasnicima treba dati maksimalno vrijeme izgradnje od tri godine za okončanje poslova, nakon čega napušteni objekat treba srušiti, a parcelu ozeleniti rastinjem ili oduzeti.

Obzirom na moguće poteškoće zbog loše procjene tržišta nekretnina i niske finansijske sposobnosti vlasnika, treba omogućiti vršenja promjena krajnje upotrebe objekata od stambenih do poslovnih i/ili turističkih kao i rekonstrukcije nelegalnih objekata u objekte koji ispunjavaju naznake iz programa uređenja za pojedina područja.

8. PROSTORNI MODEL

U strukturi izrade planskog dokumenta, odabir prostornog modela organizacije prostora predstavlja osnov za plansku razradu i definisanje koncepcije korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja.

Prostorni model, određuje se na osnovu vizije razvoja, ocjene značaja, osjetljivosti i posebnosti, usvojenih opštih i posebnih ciljeva razvoja područja za koje se donosi planski dokument.

Prostornim modelom uspostavlja se urbanistička matrica prostora za koji se radi planski dokument, sa planom namjene površina i objekata, i mrežom kolskih, kolsko-pješačkih i pješačkih površina. U okviru prostornog modela obezbjeđuju se površine za realizaciju javnih centralnih funkcija, infrastrukturnih i komunalnih objekata.

Pri odabiru prostornog modela organizacije prostora potrebno je uzeti u obzir sve specifičnosti područja za koje se radi planski dokument, kao i analize demografskih kretanja i njihove ekonomske posljedice na izgradnju različitih kategorija objekata.

Opravdanost realizacije planskog rješenja razrađuje se kroz ekonomsko-tržišnu projekciju, koja se sastoji od ekonomske procjene u postupku planiranja.

9. PROGRAMSKE SMJERNICE OPŠTINE

- Planski dokument treba da ponudi ekonomski održiva rješenja, kojima će se obezbjediti efikasnost i racionalnost izgradnje, kao i zaštita javnog i lokalnog interesa.

- U metodološkom smislu, ekonomski tretman prostora treba da bude ravnomeran s prostornim, ekološkim i socijalnim aspektima. U prostoru se ne mogu ostvariti svi ekonomski interesi pojedinaca jer se pri tome ne mogu zadovoljiti potrebe zajednice.

- Obaveza obrađivača plana je da, s jedne strane, ponudi rješenja koja će minimizirati troškove uređivanja građevinskog zemljišta, dok s druge strane, treba da, u okviru ekonomsko-tržišne projekcije plana, izvrši provjeru ekonomske održivosti planskih rješenja, naročito u dijelu upoređivanja prihoda od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i troškove uređenja građevinskog zemljišta u obuhvatu plana.

10. SADRŽINA I FORMA PLANSKOG DOKUMENTA

U skladu sa Odredbama čl. 26 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, Detalni urbanistički plan sadrži, naročito: granice područja za koje se donosi ažurne katastarske planove u digitalnom ili analognom obliku; izvod iz Prostorno – urbanističkog plana Ulcinj do 2020.god. sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za odnosno područje; detaljnu namjenu površina; ekonomsko-demografsku analizu; plan parcelacije; indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti; urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora; kriterijume za primjenu energetske sfikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije; veličine urbanističkih parcela, vrste objekata, visinu i orijentaciju objekata, najveći broj spratova, broj stanova, bruto razvijena građevinska površina i dr.; gradjevinske i regulacione linije; trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice i uslove za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata; nivelaciona i regulaciona rješenja; tačke i uslove priključivanja objekata na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte; smjernice za zaštitu životne sredine; mjere za urbanističko i arhitektonsko oblikovanje prostora; mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenje terena; režim zaštite kulturne baštine; ekonomsko-tržišnu projekciju; način, faze i dinamiku realizacije plana.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Plan će biti izradjena na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi, a prezentiraće se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi, na papirnoj podlozi.

U skladu sa Odredbama 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), plan će biti uradjen na kartama razmjere 1: 1.000 ili 1:500. Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

10. STRATEŠKA PROCJENA UTICAJA PLANA NA ŽIVOTNU SREDINU

Paraleno sa izradom plana, predvidjena je izrada Strateške procjene uticaja na životnu sredinu na osnovu 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).

Osnovu Izvještaja o strateškoj procjeni čini plan kojim se utvrđuje okvir za razvoj određenog sektora, odnosno njegove karakteristike, ciljevi i prostorni obuhvat.

Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu sadrži podatke kojima se opisuju i procjenjuju mogući značajni uticaji na životnu sredinu od kojih može doći realizacijom plana, kao i razmatranih varijantnih rješenja, vodeći računa o ciljevima izrada plana.

Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu sadrži sledeće podatke:

1. Polazne osnove strateške procjene,
2. Analiza postojećeg stanja životne sredine na području plana,
3. Opis postojećeg stanja životne sredine i njenog mogućeg razvoja, ukoliko se plan ne realizuje,
4. Posebni ciljevi strateške procjene i izbor indikatora
5. Planska rješenja i aktivnosti sa mogućim uticajama na životnu sredinu.
6. Opis mjera predviđenih za smanjenje negativnih uticaja,
7. Smjernice za izradu procjene uticaja na nižim hijerarhijskim nivoima,
8. Mjere predviđene u cilju sprečavanja, smanjenja ili otklanjanja, u najvećoj mogućoj mjeri, bilo kog značajnog negativnog uticaja na zdravlje ljudi i životnu sredinu do koga dovodi realizacija plana.
9. Prikaz korišćene metodologije i nedostatka u izradi
10. Opis programa praćenja stanja životne sredine, uključujući i zdravlje ljudi u toku realizacije plana (monitoring).
11. Zaključke do kojih se došlo tokom izrade Izveštaja o strateškoj procjeni predstavljene na način razumljiv javnosti.

Za izradu Izveštaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu treba anagažovati stručni tim koji ne učestvuje u izradi predmetnog plana.

11.FAZE REALIZACIJE I OCJENA TROŠKOVA

Izradom planske dokumentacije potrebno je sagledati faze realizacije iste pri čemu naročito treba voditi računa, da cjeline koje se mogu odvojeno realizovati, budu regulaciono definisane.

Eventualno predložene faze realizacije plana obavezno bazarati i na ekonomskim pokazateljima.

12. OBAVEZE OBRADJIVAČA

Obradjivač planskog dokumenta je u obavezi da planski dokument uradi 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). U fazi Nacrta i Predlog dostavi organu lokalne uprave, koji je nosilac pripremnih poslova, grafički i tekstualni dio sa svim potrebnim priložima, u analognom i digitalnom obliku.

Obradjivač će po završetku posla dostaviti planski dokument u šest primjeraka u analognom obliku i deset primjeraka u digitalnom obliku.

Planski dokument u digitalnom obliku se izrađuje u osam primjeraka PDF formatu i dva primjerka u Word, Auto CAD i ArsGIS formatu.

Sve primjerke planskog dokumenta u analognom obliku potpisuje ovlašćeno lice privrednog društva koje je izradilo planski dokument i odgovorni planer, na osnovu Pravilnika o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta („Sl. List. CG“ br. 71/08)

Obradjivač je u obavezi da Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu u zahvatu Plana u fazi Nacrta i Predloga dostavi organu lokalne uprave, koji je nosilac pripremnih poslova.

Dokument Predloga Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, obradivač će uraditi i dostaviti nakon sprovedenog postupka otklanjanja primjedbi po završenom postupku stručne ocjene i javne rasprave.

Obradivač će po završetku posla dostaviti Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja u šest primjeraka u analognom obliku i deset primjeraka u digitalnom obliku.

Sve primjerke Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja u analognom obliku potpisuje ovlašćeno lice privrednog društva koje je izradilo planski dokument i odgovorni planer.

Ovim Programskim zadatkom prestaje da važi Programski zadatak br. 01-3478/2-12 od 07.06.2012.god.

Br. 01- 936/17
Ulcinj, 03.05.2017. god.

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