

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

ODLUKU O IZRADI IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA LOKALITET HOTELA „GALEB“, OPŠTINA ULCINJ

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“, Opština Ulcinj („Službeni list CG - Opštinski propisi“, broj 40/12) (u daljem tekstu: Izmjene i dopune UP-a).

Član 2

Izmjene i dopune UP-a rade se u granicama važećeg plana, odnosno obuhvataju područje površine cca 4,25 ha.

Član 3

Finansijska sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna UP-a obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za ekologiju, prostorno planiranje i urbanizam u iznosu od 15.000,00 eura.

Član 4

Rok za izradu Izmjena i dopuna UP-a je 6 mjeseci od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

Član 5

Izmjene i dopune UP-a izrađuju se na osnovu Programskog zadatka koji je sastavni dio ove odluke.

Član 6

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 IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA LOKALITET HOTELA "GALEB", OPŠTINA ULCINJ

I. UVODNE NAPOMENE

Cilj izrade Izmjena i dopuna urbanističkog projekta za lokalitet hotela "Galeb" u Ulcinju (u daljem tekstu: Izmjene i dopune UP) je da se obezbijede planski preduslovi za izgradnju luksuznog hotela visoke kategorije uz uspostavljanje prepoznatljive arhitektonske fizionomije kompleksa u zahvatu UP-a, kao dijela urbane morfologije, a sve u skladu sa planskim opredjeljenjima, smjernicama i kriterijumima sadržanim u planskoj dokumentaciji višeg reda.

Za ovaj prostor urađen je Urbanistički projekat koji je još uvijek važeći planski dokument a njegova izmjena je uslovljena protokom vremena od njegovog donošenja kao i potrebom da se izvrši usklađivanje sa trenutno važećom regulativom koja se odnosi na turističke standarde. Iz tog razloga izmjene planskog dokumenta rade se u dijelu Idejnog rješenja koje predstavlja sastavni dio planskog dokumenta shodno Zakonu.

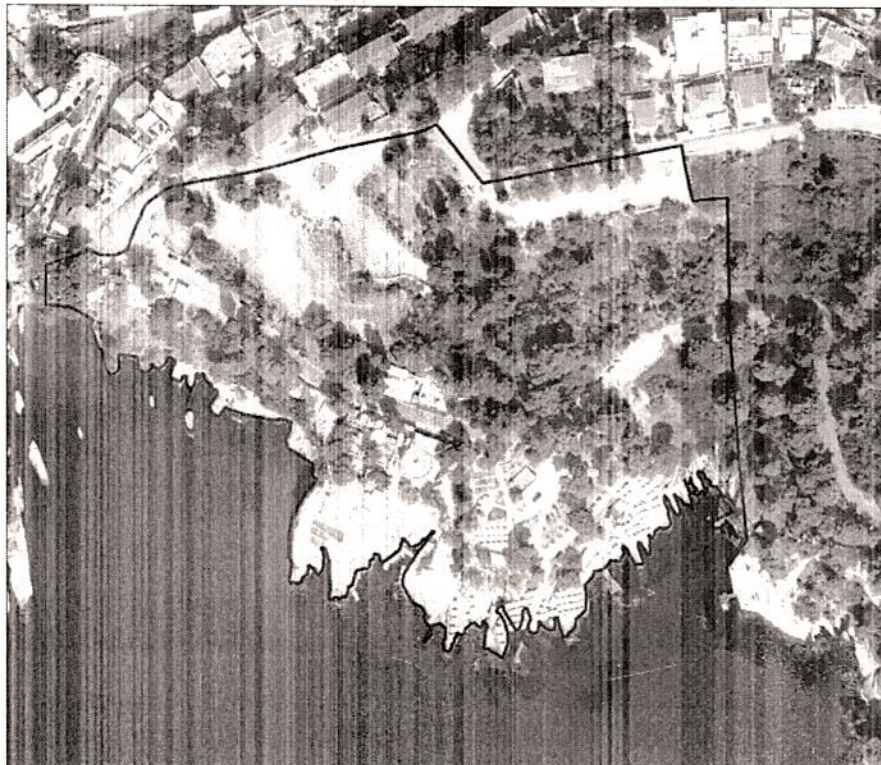
Pravni osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna UP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti 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 Izmjena i dopuna UP-a 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

Površina obuhvata Izmjena i dopuna UP-a iznosi cca 4,25 ha.



Slika broj 1: Obuhvat Izmjena i dopuna UP-a

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

Prilikom izrade Izmjena i dopuna UP-a, planerski pristup je neophodno bazirati na:

- analizi i ocjeni postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- sagledavanju potencijala i ograničenja konkretne lokacije;
- analizi uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- sagledavanju seizmičkih podloga i seizmičke mikrorejonezicije urbanog područja Ulcinj;
- sagledavanju mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planskog dokumenta;
- primjeni važećih turističkih standarda za luksuzne hotele visoke kategorije.

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

Vizija uređenja prostora u obuhvatu Izmjena i dopuna UP-a treba da prati viziju razvoja grada, 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.

Veoma je važno budući kompleks posmatrati kao neodvojiv dio prostora grada Ulcinja, gdje cilj treba da bude prije svega na afirmaciji kvaliteta projektovanja i izgradnje (jednostavna i neusiljena veza sa tokovima pješačkog i kolskog saobraćaja...)

Jedan od bitnih principa na kojima treba bazirati idejno rješenje treba da bude i afirmacija zatečenih graditeljskih i pejzažnih vrijednosti na lokaciji, koncipiranje projektnog rješenje u skladu sa klimatskim karakteristikama područja, na način da se doprinese poboljšanju mikroklimatskih uslova na lokaciji i sl.

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 Izmjena i dopuna UP potrebno je u skladu planskim rješenjem, programirati turističke sadržaje, uz poštovanje svih ograničenja kako sa aspekta zaštite kulturnih dobara imajući u vidu da se predmetni prostor nalazi u okruženju kulturno-istorijske urbane cjeline Starog grada i jedinstvene ambijentalne vrijednosti, tako i sa aspekta zaštite životne sredine i drugih ograničenja (klimatske promjene, erozija, seizmika...) u cilju očuvanja ambijenta, identiteta i osobenosti po kojima je predmetno područje prepoznatljivo.

Kroz izradu Izmjena i dopuna UP potrebno je maksimalno očuvati postojeće javne površine, uz posebnu zaštitu zelenih površina.

Kroz izradu Izmjena i dopuna UP-a potrebno je, u skladu sa karakterom područja, prirodnim karakteristikama, namjenama i prostornim pokazateljima definisanim planom, izgrađenog konteksta, stvoriti predušlove za:

- Planiranje nove gradnje na način da se stvori kvalitetan prostor u funkcionalnom, oblikovnom i ambijentalnom smislu;
- Provjeru programa/programskih sadržaja, kroz idejno rješenje;

Saobraćajna i tehnička infrastruktura

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane Izmjena i dopuna UP, 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 plana, 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.

Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama i dati smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture.

Izmjenama i dopunama UP 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.

Nivelacija, regulacija i parcelacija

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. Grafičke priloge uraditi 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.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

Izmjene i dopune UP uraditi u svemu u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

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

Prilikom izrade Izmjena i dopuna UP-a pridržavati se postupka propisanog Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Sl. list CG", broj 88/17), a na šta upućuje član 218 stav 2 Zakona.

VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

U pogledu propisanog sadržaja, kao i u pogledu nivoa detaljnosti i obima obrade Izmjena i dopuna UP-a potrebno je pridržavati Pravilnika 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), a kako upućuje član 212 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Izmjene i dopune UP-a izrađuju se na topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1.000; 1:500 ili 1:250 i 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.

Izmjene i dopune UP-a se izrađuju na topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentiraju se na 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 URBANISTIČKOG PROJEKTA

Rukovodilac izrade Izmjena i dopuna UP-a će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: 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 Izmjena i dopuna UP-a Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

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

Predlog Izmjena i dopuna UP-a 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 Izmjena i dopuna UPL-a 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).

PREDLOG

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 IZRADU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA LOKALITET HOTELA „GALEB“, OPŠTINA ULCINJ I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta za lokalitet hotela „Galeb“, Opština Ulcinj (u daljem tekstu: Izmjene i dopune UP-a) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta.
2. Za rukovodioca izrade Izmjena i dopuna UP-a određuje se Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.
3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 15.000,00 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