

INFORMACIJA

O PRIPREMI PLANSKE DOKUMENTACIJE DETALJNE RAZRADE ZA POTREBE IZGRADNJE RAZVOJNIH I INFRASTRUKTURNIH PROJEKATA

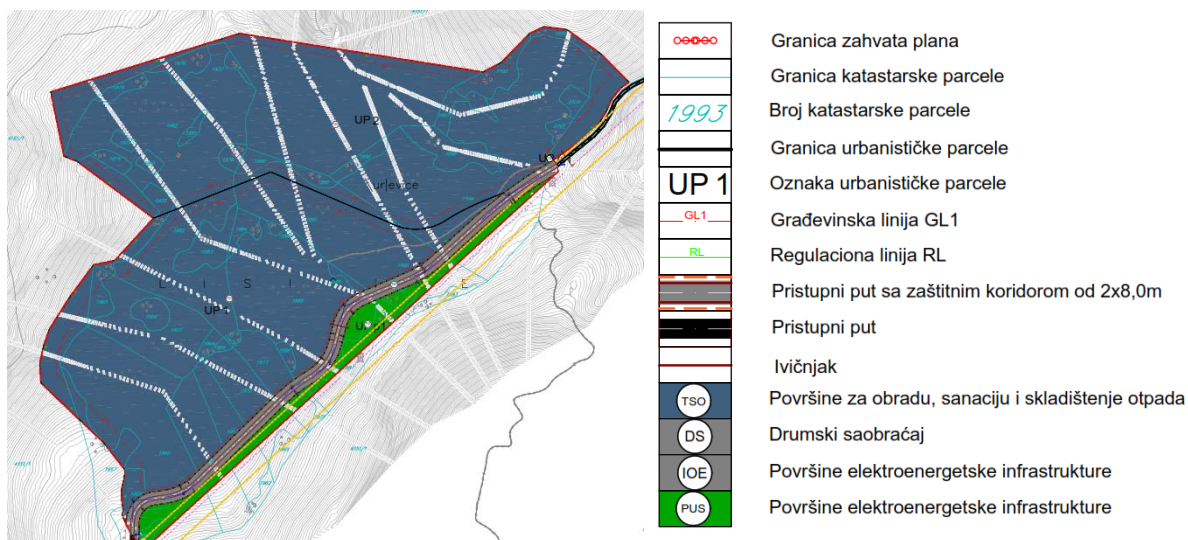
Radi stvaranja planskih preduslova za realizaciju izgradnje razvojnih i infrastrukturnih projekata, bilo je neophodno pristupiti izradi i donošenju određenih lokalnih planskih dokumenata detaljne razrade.

U tom cilju, pristupilo se izradi i donošenju četiri lokalna planska dokumenata, i to:

1. Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije regionalne sanitarne deponije čvrstog otpada „Čelinska kosa“, Opština Bijelo Polje

Izmjene i dopune LSL zahtijevale su rješavanje dvije odvojene problematike: stvaranje planskih uslova za izgradnju sanitarne deponije čvrstog otpada i izgradnju objekata za preradu nus proizvoda životinjskog porijekla.

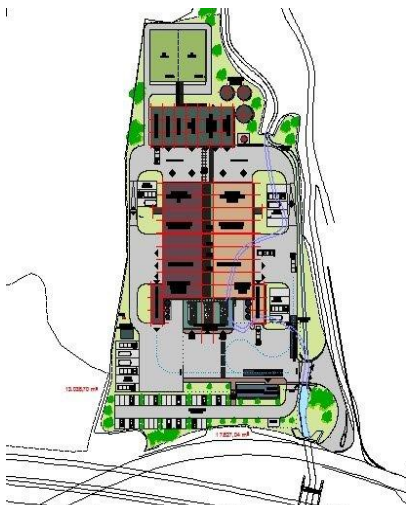
Što se tiče sanitarne deponije čvrstog otpada - centra za upravljanje otpadom, kapacitet centra je planiran da može prihvatiti otpad iz opština Bijelo Polje, Mojkovac, Kolašin, Pljevlja, Žabljak, Berane, Rožaje, Plav, Andrijevica, Gusinje, Petnjica i drugih opština (opštine Sjevernog regiona) prema projekciji broja stanovnika (prema Državnom planu za Sjeverni region za period 2036.g. od 127 225 stanovnika; procjena količine otpada prema Državnom planu koja će se generisati u ovim opštinama u 2036.g. iznosi 48 902 t/g). U ovim opštinama, u funkciji su privremena odlagališta otpada koja su kontrolisana i formirana na osnovu opštinskih odluka i propisa koji se odnose na privremene lokacije. Za sanitarnu deponiju neophodno je uraditi Program, na osnovu dogovora svih opština koje će je koristiti, sa opredjeljenjem o konkretnim sadržajima i funkcionisanjem regionalne deponije, zatim Studiju opravdanosti i Idejno rješenje kroz koje bi se precizno definisali sadržaji centra. Upravljanje otpadom podrazumijeva sprječavanje nastanka, smanjenje količina otpada ili ponovna upotreba otpada i sakupljanje, transport, prerada i zbrinjavanje otpada, nadzor nad tim postupcima i naknadno održavanje deponija, uključujući i aktivnosti trgovca i posrednika otpadom. Prije izrade tehničke dokumentacije neophodno je izvršiti nulta mjerenja, uraditi istraživanja na konkretnoj lokaciji na osnovu kojih će se pribaviti podaci o geotehničkim (geomehaničkim, hidrogeološkim) i pedološkim karakteristikama terena.



Slika br. 1 – Plan namjene površina i prostorna organizacija sadržaja

S obzirom na to da čvrsti otpad ne uključuje posebne vrste otpada kao što je otpad iz klanica i dr., prerada nus proizvoda životinjskog porijekla se mora tretirati kao potpuno nezavisna i odvojena aktivnost i tehnološki postupak, pa je planirana prerada tri kategorije nus proizvoda životinjskog

porijekla u jednom objektu, sa neophodnim odvojenim prostorima unutar objekta. Prema podacima iz Plana upravljanja za Crnu Goru, potrebna je izgradnja objekta za preradu nusproizvoda kapaciteta 10.000 tona godišnje, odnosno 30t/dan. Za dio prostora na kojem će se graditi pogon (objekat, postrojenje) za preradu nus proizvoda životinjskog porijekla, može se raditi Idejno rješenje, kao osnov za izradu tehničke dokumentacije i realizaciju.



Slika br. 2 - Dispozicija objekata u okviru kompleksa



Slika br.3 - Objekti u kompleksu

Odluku o izradi ovog planskog dokumenta Vlada je donijela na sjednici od 06.12.2018.godine.

Odluku o donošenju izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije Regionalne sanitarne deponije čvrstog otpada „ Čelinska kosa“ Opština Bijelo Polje. ("Sluzbeni list CG", br. 45/20), Vlada je donijela na sjednici od 30.04.2020.godine.

2. Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Centar", Opština Tivat i Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji Radovići Zapad", Opština Tivat

Kompanija Luštica Development je na poluostrvu Luštica započela izgradnju jednog od najvećih turističko – stambenih lokaliteta na crnogorskom primorju, od značaja za Tivat i državu Crnu Goru. Prostorno – urbanističkim planom Opštine Tivat je planirano novo urbano područje uz zaliv Trašte, ukupnog kapaciteta 16.000 ležaja.

Turističko – stambeni kompleks Lustica Bay je planiran u više urbanističko-arhitektonskih cjelina turističkog programa (hoteli, vile, apartmanska naselja, sportsko-rekreacioni kompleksi) koji će se izgrađivati oko lokalnih centara – područja centralnih djelatnosti:

- I faza kompleksa Lustica Bay je planirana oko novog lokalnog centra Donji Radovići, obuhvata 1610 hotelskih soba, 1.300 apartmana i 550 vila, ukupnog kapaciteta 7.612 ležaja.

Odluku o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Centar" i Odluku o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji Radovići Zapad", Vlada je donijela na sjednici od 06.06.2019.godine.

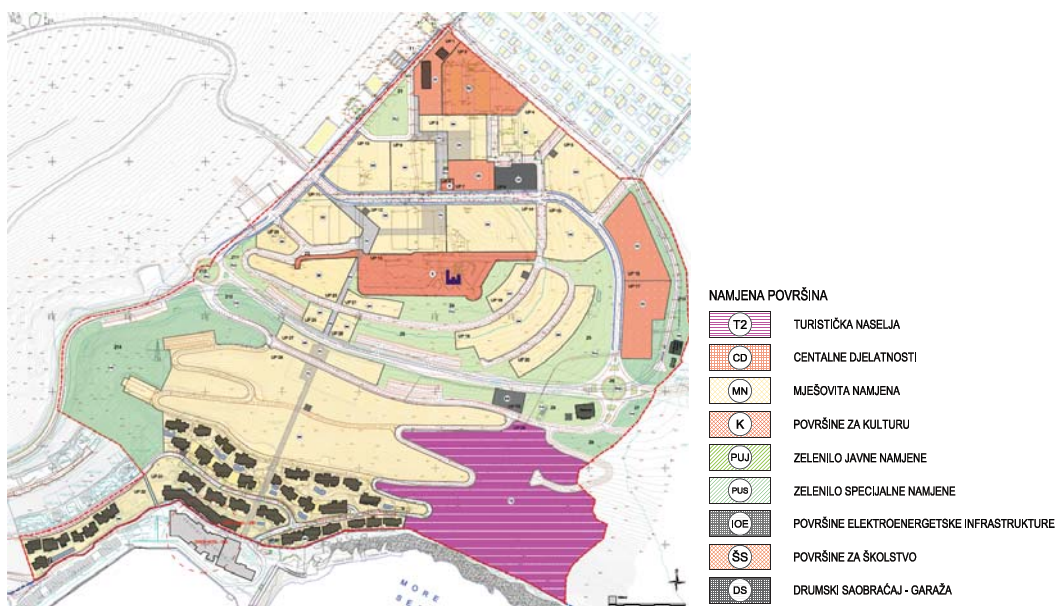
Predlozi planskih dokumenata su, u skladu sa članom 37 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, dostavljeni organima za tehničke uslove, radi davanja saglasnosti.

Nakon pribavljanja navedenih saglasnosti, predlozi ovih planskih dokumenata biće upućeni u najkraćem roku Vladi, radi donošenja.

2.1. Izmjene i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donji Radovići Centar", Opština Tivat

- Područje planskog dokumenta pripada obalnom pojasu Tivatskog zaliva. U okviru teritorijalne planske podjele prostora obuhvaćenog PUP-om Tivat, zahvat Plana se nalazi u planskoj zoni 9.5 Luštica development – dio, planska jedinica 9.5.1.
- Površina Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana iznosi 35.93 ha
- Predmetne izmjene i dopune DUP-a se rade na zahtjev korisnika prostora, kompanije Lustica Development. Cilj izrade izmjena i dopuna je preispitivanje urbanističkog rješenja, i usklađivanje sa razvojnim potrebama za dalju realizaciju turističko – stambenog kompleksa.
- Planski osnov za izradu izmjena i dopuna sadržan je u planskim dokumentima višeg reda i važećem detaljnom urbanističkom planu:
 - PPPN za Obalno područje;
 - PUP Tivat
 - Izmjene i dopune DUP-a Donji Radovići centar (donešen 2018.godine).
- Izmjene i dopune DUP-a su sprovedene u dijelu smještajnih kapaciteta, kroz povećanje bruto građevinske površine smještajnih objekata za 13.941 m². Povećanje je predloženo na 9 urbanističkih parcela, pri čemu je broj smještajnih jedinica i ležaja u smještajnim jedinicama neznatno promijenjen.
- Povećanje BGP-a je predloženo imajući u vidu da je u zahvatu DUP-a Donji Radovići centar PUP-om opštine Tivat omogućena izgradnja većeg obima smještajnih kapaciteta nego što je to predviđeno važećim Izmjenama i dopunama DUP-a Donji Radovići centar.
- Izmjenama i dopunama DUP-a se omogućava nastavak realizacije turističko – stambenog kompleksa, u skladu sa Masterplanom Lustica Bay.

Najveći dio zahvata DUP-a zauzimaju površine mješovite namjene. Sjeverni dio zahvata je osim za mješovitu namjenu opredijeljen i za površine javnih funkcija, koje zajedno sa planiranim površinama kontaktnog plana DUP-a Golf i Donji Radovići zapad čine centar novog lokalnog centra Donji Radovići.



Slika br. 4 Plan namjene površina

- Ukupan broj urbanističkih parcela u zahvatu iznosi 33.

U tabeli u nastavku je prikazan pregled kapaciteta na urbanističkim parcelama. Povećanje BGP je predviđeno na urbanističkim parcelama 4,10,11,12,21,23,24,25,26,27.

- Ukupni kapaciteti:

prema važećim ID DUP-a

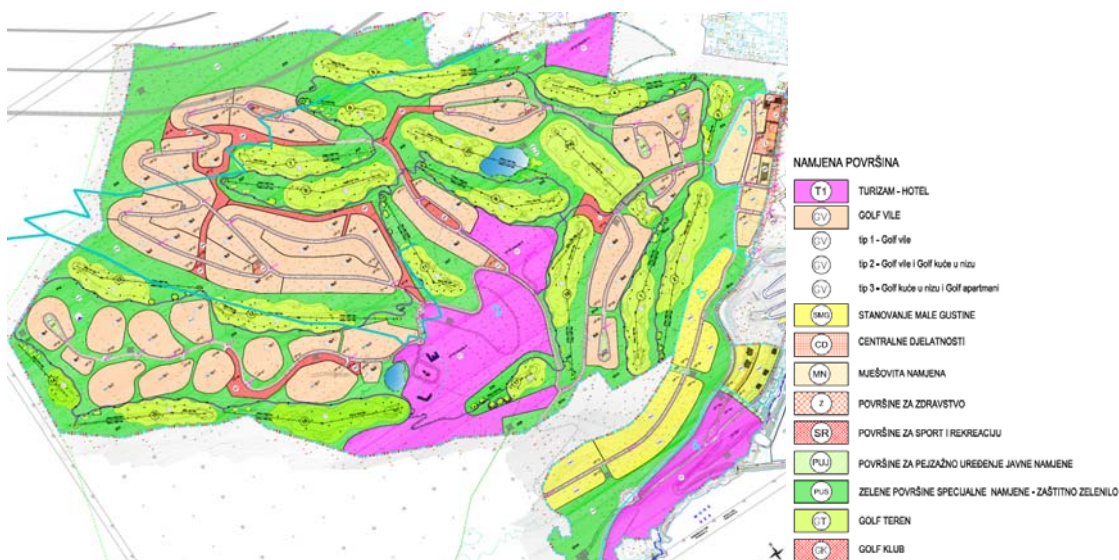
Površina pod objektom	74.051 m ²	72.287 m ²
BGP	208.683 m ²	193.273 m ²

broj ležaja stan.i kompl.smj.	6.117	6.185
broj turističkih ležaja	422	
indeks zauzetosti	0.2	
indeks izgrađenosti	0.57.....	0.54
gustina naseljenosti	140 st/ha	138 st/ha

- Planom je predviđena izgradnja mreže saobraćajne infrastrukture, instalacija elektroenergetike, hidrotehnike i elektronskih komunikacija. Procijenjena vrijednost infrastrukturnog opremanja lokacije iznosi 19.998.212 eur.

2.2 Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji Radovići Zapad", Opština Tivat;

- Područje planskog dokumenta pripada obalnom pojasu Tivatskog zaliva. U okviru teritorijalne planske podjele prostora obuhvaćenog PUP-om Tivat, dio zahvata Plana se nalazi u Planskoj cjelini 9.0 Radovići, planska zona 9.5 Luštica Development, a dio u Planskoj cjelini 10. Gošići, planska zona 10.5 Luštica Development. Površina Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana iznosi 212.76 ha.
- Predmetne izmjene i dopune DUP-a se rade na zahtjev korisnika prostora, kompanije Lustica Development. Cilj izrade izmjena i dopuna je preispitivanje urbanističkog rješenja, i usklađivanje sa razvojnim potrebama za dalju realizaciju turističko – stambenog kompleksa.
- Planski osnov za izradu izmjena i dopuna sadržan je u planskim dokumentima višeg reda i važećem detaljnom urbanističkom planu:
 - PPPN za Obalno područje;
 - PUP Tivat
 - Izmjene i dopune DUP-a Golf i Donji Radovići zapad (donešen 2018.godine).
- Izmjene i dopune DUP-a su sprovedene u dijelu smještajnih kapaciteta, kroz povećanje bruto građevinske površine smještajnih objekata za 12.299 m². Povećanje BGP-a je predloženo na površinama namjene golf vile, mješovite namjene, i stanovanja male gustine – na ukupno 10 urbanističkih parcela. Broj smještajnih jedinica i ležaja u smještajnim jedinicama ostao je nepromijenjen.
- Povećanje kapaciteta je predloženo u skladu sa smjernicama PUP-a Tivat, kojima je omogućena preraspodjela kapaciteta između predmetnog DUP-a i kontaktnih DUP-ova Donji Radovići centar i Donji Radovići istok.
- Izmjenama i dopunama DUP-a se omogućava nastavak realizacije turističko – stambenog kompleksa, u skladu sa Masterplanom Lustica Bay. Najveći dio zahvata DUP-a zauzima golf kompleks površine 184.59 ha, koji zauzima gornji, sjeverni i sjevero-zapadni dio zahvata DUP-a. Donji, južni i jugo-istočni dio zahvata je planiran za ostale namjene, koje zajedno sa planiranim površinama kontaktnih planova DUP-a Donji Radovići centar i DSL-a Sektor 36 čine funkcionalnu zonu mješovite i javne namjene. Namjena površina u zahvatu je prikazana na nivou podcjelina. Podcjeline obuhvataju osnovnu namjenu površina i prateće saobraćajne i zelene površine.



Slika br.5 Plan namjene površina

- Ukupan broj urbanističkih parcela u zahvatu iznosi 79.

U tabeli u nastavku je prikazan pregled kapaciteta na urbanističkim parcelama. Povećanje BGP je predviđeno na urbanističkim parcelama 57, 58, 65, 67, 68, 69, 72, 73, 77, 78.

- Ukupni kapaciteti:

prema važećim ID DUP-a

Površina pod objektom	120.607 m ²	119.995 m ²
BGP	280.280 m ²	267.981 m ²
-broj ležaja stan.i kompl.smj.	4.759	
-broj turističkih ležaja	1.200	
indeks zauzetosti	0.056	
indeks izgrađenosti	0.13.....	0.125
gustina naseljenosti	28 kor/ha	

- Planom je predviđena izgradnja mreže saobraćajne infrastrukture, instalacija elektroenergetike, hidrotehnike i elektronskih komunikacija. Procijenjena vrijednost infrastrukturnog opremanja lokacije iznosi 37.574.381 eur.

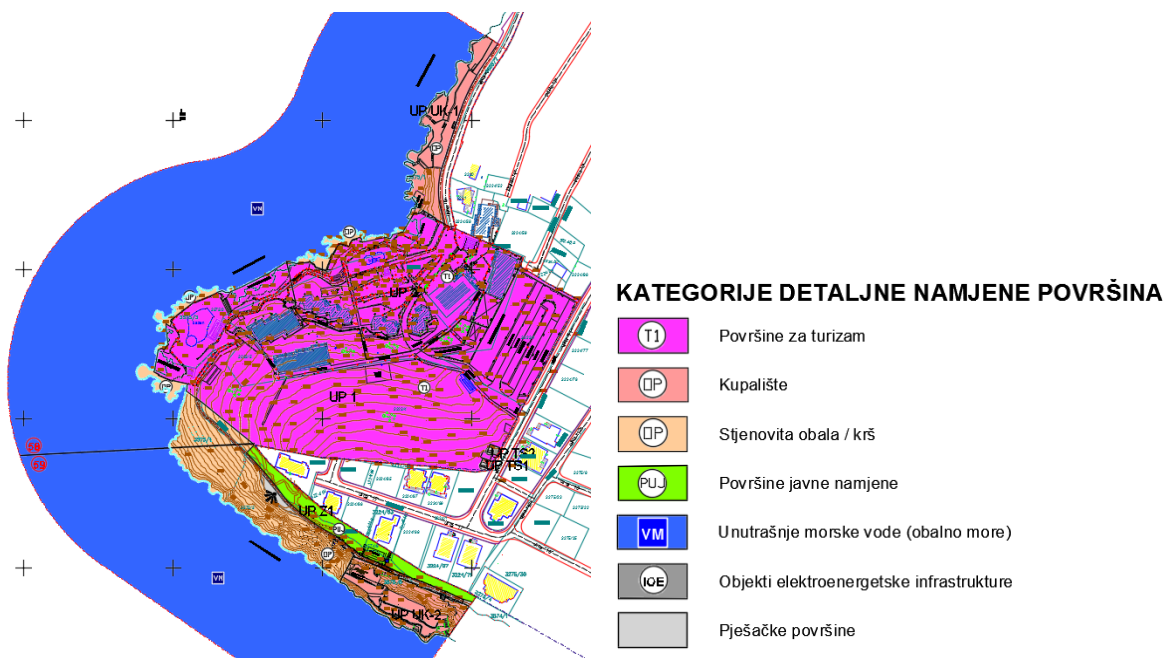
3. Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova, Opština Bar

Odluku o izradi Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova Vlada je donijela na sjednici od 06.12. 2018.godine.

Nakon donošenja izmjena i dopuna Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ministarstvo će uputiti Vladi Crne Gore Predlog odluke o donošenju Državne studije lokacije "Dio sektora 58 - turistički kompleks Ponta" - Ruža vjetrova, sa izvještajem sa Javne rasprave - radi donošenja ovog planskog dokumenta.

Turistički kompleks "Ruža vjetrova" planiran je kao organizovana cjelina dva objekta Hotela sa pripadajućim depandansima, kupalištem, uređenim zelenim površinama, saobraćajnim površinama (pristupnom saobraćajnicom, mrežom pješačkih staza unutar kompleksa, obalnim šetalištem) i

pratećim sadržajima (otvoreni sportski, rekreacioni, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl). Planirana je izgradnja hotelskog objekta i depandansa kao i rekonstrukcija postojećih objekata, kategorije 4*.



Slika br.6 Namjena površina

Na UP1 je planirana izgradnja hotelskog objekta i depandansa kao i rekonstrukcija postojećih objekata, kategorije 4* maksimalne površine pod objektima cca 7.900,00m² i maksimalne bruto građevinske površine cca 18.000,00m². Maksimalna spratnost centralnog objekta Hotela iznosi 6 nadzemnih etaža a maksimalna spratnost depandansa iznosi 4 nadzemne etaže.



Novi depandans na up1 /predlog/



Rekonstrukcija hotela na up2 /predlog/

Na UP2 je planirana rekonstrukcija uz dogradnju i nadgradnju postojećeg hotela i depandansa, kategorije 4*, maksimalne površine pod objektima cca 3.200,00m² i maksimalne bruto građevinske površine cca 7.300,00m². Maksimalna spratnost centralnog objekta Hotela iznosi 6 nadzemnih etaža a maksimalna spratnost depandansa iznosi 3 nadzemne etaže.

Formirane urbanističke parcele, u konačnom, treba da predstavljaju jedinstvenu lokaciju - kompleks, posebno iz razloga što će potreban broj parking mjesta za ukupan prostor biti obezbijeđen unutar UP1 te je Planom definisana obaveza izrade zajedničkog Idejnog rješenja za obje urbanističke parcele kojim će biti definisane faze realizacije i prikazani ukupni planirani kapaciteti.