



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Direktorat za planiranje prostorom

Broj: 04-1738/15-2013

Podgorica, 08.10.2014. godine

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

BUDVA

U vezi sa Vašim dopisom br. 06-03-11498/1 od 26.09.2014.godine uz koji je shodno članu 46. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08, 34/11, 40/10, 47/11 i 35/13), dostavljen **Predlog Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“**, radi davanja ocjene njegove usaglašenosti sa planovima višeg reda i usklađenosti sa odredbama ovog zakona, obavještavamo Vas slijedeće:

1. Razmatrana dokumentacija nije usaglašena sa planom višeg reda u dijelu namjena površina.
2. Urbanističku parcelu UP III-56 planirati kao urbano zelenilo u funkciji turizma sa obaveznom razradom putem konkursa.
3. Potrebno je dati građevinske linije (zone gradnje) za svaku građevinsku parcelu bez obzira da li na njoj ima postojećih objekata – primjer na parcelama UP IV-91, IV-90, IV-89, predviđena je dogradnja i nadogradnja postojećih objekata a za iste parcele nisu date građevinske linije.
4. Turističko naselje T2 –Pravilnik o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata propisuje da je turističko naselje specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica, **sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica**, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima.
U turističkom naselju se moraju obezbjediti sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima mjesta u kojem se turističko naselje nalazi.
Pored smještajnog kapaciteta, turističko naselje ima centralnu recepciju i prijemni hol, restoran sa kuhinjom i zajednički sanitarni čvor za goste.
Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta propisuje da je prosječna bruto razvijena površina po jednom ležaju u turističkim naseljima T2 – 80 m2 u objektima sa 5*, 60 m2 u objektima sa 4* i 40m2 u objektima sa 3* kao i pripadajuću zelenu slobodnu



površinu u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja po jednom ležaju 100m² u objektima od 5*, 80m² u objektima sa 4* i 60m² u objektima sa 3*. Dakle, kada se uzme u obzir navedeno, dolazimo do toga da za turističko naselje sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica (cca 100 ležajeva prosječno 2 ležaja po smještajnoj jedinici) dobijamo (za minimalnu kategoriju od 3*) prosječnu bruto razvijenu površinu od 4000 m², kojoj treba dodati i pripadajuće slobodne odnosno zelene površine.

Ostaje nejasno kako će se realizovati planirana turistička naselja na parcelama od UP IV-128 – UP IV-170, gdje se javljaju planirane bruto površine od 492 m² pa do 2000 ili 3000 m²), a da ista ispoštuju uslove propisane navedenim pravilnicima.

5. Urbanistička parcela UP III-Z2 u grafičkom prilogu označena je kao površine za specijalne namjene. Napominjemo da, shodno Pravilniku (strana 43) površine za pejzažno uređenje naselja – zelene i slobodne površine specijalne namjene, su zelenilo uz groblja, zaštitni pojasevi, vertikalno zelenilo, površine pod zelenilom i slobodne površine oko industrijskih objekata, skladišta, stovarišta, servisa, slobodnih zona i skladita, zaštitni koridori infrastrukture i komunalnih servisa, površine za rekultivaciju i sanaciju kao i površine oko objekata odbrane i zaštite. Shodno navedenom, a kako je predmetna parcela kroz tekstualni dio tretirana kao površine za sport i rekreaciju (napominjemo da nigdje u grafici nema označenih površina za sport i rekreaciju), evidentno je da planirana namjena ne odgovara datoj oznaci namjene. Isto se odnosi i na druge parcele koje su označene kao površine za specijalne namjene. Ove parcele treba označiti kao **kao zelene i slobodne površine javne namjene**.
6. Strana 28 – opšti uslovi – u planu postoje opšti uslovi koji ostavljaju veliku slobodu licu koje će izdavati urbanističko tehničke uslove da :odredi građevinsku liniju i pravce pružanja objekta , nivelete, promijeni koeficijente i slično._U planu moraju biti dati maksimalni urbanistički parametri kao i obavezne građevinske linije (zone gradnje) bez ostavljanja mogućnosti povećanja i izmjena. **Dakle korisnik može graditi manje, ali ne bi trebalo ostavljati mogućnost građenja većeg od zadatog (čak ni u varijantama kada se povećeva spratnost, ali uz obavezu da se zadrži data BRGP).**

Shodno članu 27 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima («Službeni list CG», br.24/10) , potrebno je da nam dostavite planski dokument u digitalnoj formi u skladu sa Uputstvom za primjenu Pravilnika, objavljenom na sajtu ovog ministarstva.

Rukovodilac direkcije za
planska dokumenta
Željko Božović

Obradila:
Nikoleta Branković, spec. sci. arh.

