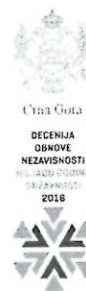




CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA
DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA



Da je vječna Crna Gora

Broj: 04-1363/34-2014
Podgorica, 25.07.2016 godine

OPŠTINA BUDVA

Mihailo Kapisoda, v.d sekretara

BUDVA

Vašim dopisom br. 05-052-704/1, shodno članu 46 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), dostavljen je korigovani **Predlog Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turističko naselje Smokvica"**, Opština Budva, urađen od strane „Adria invest“ d.o.o Budva.

Pregledom dostavljene planske dokumentacije, konstatujemo da nije postupljeno u skladu sa primjedbama ovog ministarstva iznijetim u aktu broj 04-1363/32-2014 od 28.03.2016.godine.

Naime, u dostavljenim odgovorima obradivača, kao i u tekstualnom dijelu plana navedeno je da je planskim dokumentom obezbijeđeno 84,6 m² zelenila po korisniku. Međutim, provjerom planskog dokumenta utvrđeno je da je navedeni podatak netačan, i da on iznosi 42,3m², s obzirom na to da je u planu rečeno da je u obuhvatu planskog dokumenta obezbijeđeno ukupno 67.309,91 m² zelenila, a kako plan predviđa turističko naselje sa 1591 ležajeva, jasno je da to nije 84,6 m² po korisniku. Stoga je neophodno u planskom dokumentu obezbijediti, a u tekstualnom dijelu plana jasno i nedvosmisleno navesti ispunjenost normativa koji se tiče zelenih i slobodnih površina (80m²/korisniku za 4* i 100m²/korisniku za 5*) **za svaku urbanističku parcelu** u okviru turističkog naselja, a u skladu sa planiranom kategorijom turističkog smještaja. Napominjemo da se ovaj, ali i svi ostali normativi i parametri moraju primjenjivati **za svaku zasebnu urbanističku parcelu**. Ukoliko se na urbanističkoj parceli ne može obezbijediti poštovanje bilo kog normativa, uključujući tu i indekse zauzetosti i izgrađenosti, evidentno je da mora doći do smanjivanja kapaciteta (broj korisnika, bruto površine, spratnosti...).

Analizom dostavljenog planskog rješenja utvrđeno je da nisu ispoštovane smjernice propisane članom 82 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Naime,

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

TEL: (+382) 20 446-278; (+382) 20 446-276; FAX: (+382) 20 446-215

Web: www.mrt.gov.me

shodno Pravilniku, u turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depandansima. Predmetnim rješenjem planirano je 300 ležaja u hotelu na UP1, koji predstavlja osnovni turistički objekat za čitavo naselje, i 1291 ležaj u vilama i depandansima, što predstavlja odnos 18,86 % ležaja u osnovnom objektu naspram 81.14% ležaja u vilama i depandansima.

Takođe, istim članom Pravilnika je propisano da ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela mora biti najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depandanse ili "vile" najviše 50%. Ponuđenim rješenjem planirana je bruto građevinska površina od 30 100 m² osnovnog objekta hotela, dok planirana površina za depandanse ili vile iznosi 117 217 m², što čini odnos od 20,43% površine planirane za osnovne objekte, naspram 79,57% površine planirane za depandanse ili vile.

Nepoštovanje osnovnih urbanističkih parametara na nivou urbanističkih parcela u ovom planu (indeks zauzetosti ne veći od 0,2, a indeks izgrađenosti ne veći od 0,8 a kako je propisano Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 81) dovelo je do očigledne preizgrađenosti u pojedinim segmentima i omogućavanja izgradnje objekata sa deset ili više nadzemnih etaža, na prostoru koji je po svim analizama ranjivosti i seizmičke rejonizacije ocjenjen kao izuzetno nepogodan za urbanizaciju.

Prethodnim mišljenjem zahtjevano je da se plansko rješenje razmotri po pitanju obalnog odmaka, seizmičke i ukupne ranjivosti prostora, što je u korigovanom rješenju tretirano samo formalno, bez suštinskog uticaja na ponuđeni koncept. Nepominjemo da i pored izražene ranjivosti u pogledu seizmičkih uticaja, predmetni prostor nije neophodno "izolovati" za urbanizaciju i gradnju, ali mu u planiranju i projektovanju treba posvetiti posebnu pažnju, koja mora da obuhvati detaljno ispitivanje njegovih karakteristika, koje će voditi rješenju koje je prilagođeno uslovima lokacije. Planski dokument je neophodno dopuniti u smislu jasne i detaljnije (planske) razrade načina rješavanja problema evidentno potencijalno nestabilne padine u uslovima vrlo visokog nivoa seizmičkog hazarda.

Polazeći od navedenog, nisu se stekli uslovi za davanje saglasnosti na korigovani Predlog Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turističko naselje Smokvica".

**Rukovodilac Direkcije
za lokalna planska dokumenta**
Nikoleta Branković



GENERALNA DIREKTORICA
Dragana Čenić

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

TEL: (+382) 20 446-278; (+382) 20 446-276; FAX: (+382) 20 446-215

Web: www.mrt.gov.me