

474. Na osnovu čl. 31 i 48 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», broj 51/08), Vlada Crne Gore na sjednici od 16. jula 2009. godine, donijela je

ODLUKU O PRISTUPANJU IZRADI LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "DUBOVICA I"

Član 1

Pristupa se izradi Lokalne studije lokacije "Dubovica I" (u daljem tekstu: LSL "Dubovica I").

Član 2

LSL "Dubovica I" obuhvata površinu od cca 23,5 ha, a nalazi se u okviru katastarske parcele broj 1276/1 KO Buljarica II, čija je ukupna površina 291,69 ha, u zahvatu Prostornog plana opštine Budva. Orijehtacioni obuhvat LSL "Dubovica I" je dat u grafičkom prilogu koji je sastavni dio Programskog zadatka.

Član 3

Sredstva potrebna za izradu LSL "Dubovica I" obezbijediće se iz budžeta Crne Gore za 2009. godinu sa pozicije Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Član 4

LSL "Dubovica I" donosi se za period do 2020. godine.

Član 5

Rok za izradu LSL "Dubovica I" je pet mjeseci, od dana zaključivanja ugovora sa obrađivačem plana u skladu sa zakonom.

Član 6

Za LSL "Dubovica I", radiće se strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu («Službeni list RCG», broj 80/05). Strateška procjena uticaja na životnu sredinu izrađuje se istovremeno sa izradom LSL "Dubovica I".

Član 7

Zabranjuje se građenje na prostoru za koji se izrađuje LSL "Dubovica I". Zabrana gradnje važiće do donošenja planskog dokumenta iz stava 1 ovog člana, a najduže u trajanju od jedne godine.

Član 8

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju LSL "Dubovica I" je Ministarstvo.

Član 9

Ministarstvo će, po potrebi, obavještavati Vladu Crne Gore o toku izrade LSL "Dubovica I".

Član 10

LSL "Dubovica I" izrađuje se na osnovu Programskog zadatka koji je odštampan uz ovu odluku i čini njen sastavni dio.

Član 11

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 03-8529
Podgorica, 16. jula 2009. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik
Milo Đukanović, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "DUBOVICA I"

UVODNE NAPOMENE

Područje Dubovica I se nalazi uz granicu sa opštinom Bar i predstavlja dio šire funkcionalne cjeline Dubovica, koja zahvata i gravitirajuće dijelove morskog dobra oko Kraljičine plaže u uvali Perčin.

Predmetna lokacija, u državnom vlasništvu, se nalazi u okviru katastarske parcele 1276/1 k.o. Buljarica II, čija je ukupna površina 2.916.901 m², od čega je oko 99 % u državnom vlasništvu.

Prostornim planom opštine Budva predviđeno je da se za prostor Dubovice I uradi lokalni planski dokument u neposrednoj saradnji sa opštinom Bar i resornim ministarstvom.

Istim planom je predviđeno da se uradi i lokalni planski dokument Dubovica II za prostor iste katastarske parcele 1276/1 k.o. Buljarica II koji je u privatnom vlasništvu (oko 5%), i koji treba da bude usmjeren ka Budvi i Buljarici.

U toku je izrada Urbanističkog projekta "Dubovica" (Opština Bar) i Državna studija lokacije za sektor 51 u zoni Morskog dobra (resorno Ministarstvo).

Kako se radi o jednom od najekskluzivnijih prostora na Crnogorskom primorju sa potencijalima za razvoj turizma najviše klase, koje je većinski u državnom vlasništvu i uzimajući u obzir da se u neposrednom okruženju već rade dva planska dokumenta u nadležnosti opštine Bar i resornog ministarstva, zaključeno je da Vlada donese navedeni lokalni planski dokument za područje Dubovica I u opštini Budva.

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Lokalne studije lokacije "Dubovica I" (u daljem tekstu: LSL "Dubovica I"), koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana opštine Budva (u daljem tekstu: PPO) sadržan je u čl. 28 i 48 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08) i Sporazumu o donošenju lokalnog planskog dokumenta zaključenog između Opštine Budva i resornog Ministarstva.

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi LSL "Dubovica I".

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

LSL "Dubovica I" se radi za prostor Dubovice uz granicu opštine Budva sa opštinom Bar, koji čini funkcionalnu cjelinu sa istoimenim lokalitetom u susjednoj opštini Bar, kao i gravitirajućim dijelom zone morskog dobra (sektori 50 i 51).

Prema PPO, zahvat LSL "Dubovica I" je 23,5 ha i orijentacioni obuhvat dat je na grafičkom prilogu.

III METODOLOGIJA

U postupku izrade LSL "Dubovica I" treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPO i deklariranih razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi...),

- analiza i ocjena postojeće planske i studijske dokumentacije i one čija je izrada u toku (državni i lokalni planski dokumenti u opštini Budva i Bar),

- analiza uticaja kontaktnih zona (uključujući i dio Dubovice u opštini Bar) na ovaj prostor i obrnuto,

- analiza i ocjena postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi),

- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

Za funkcionalno okruženje potrebno je, pored PPO, sagledati ulazne podatke iz Prostornog plana Crne Gore i Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, kao i Generalnog urbanističkog plana Bara.

Prilikom definisanja planskog rješenja, koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

Bez obzira, što se zbog nadležnosti državnih i lokalnih organa vlasti, prostor na potezu Dubovice formalno tretira na dva nivoa planskih dokumenata, potrebno ga je rješavati na integralan način. Kroz postupak izrade planskog rješenja obaviti analizu zahtjeva postojećih i potencijalnih korisnika prostora odnosno vlasnika zemljišta u zahvatu LSL "Dubovica I".

IV PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri definisanju planiranog rješenja su:

- A. SADRŽAJI U PROSTORU
- B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- C. PEJZAZNO UREĐENJE I MJERE ZAŠTITE
- D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA
- E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA
- F. EKONOMSKA ANALIZA I FAZE REALIZACIJE

A. SADRŽAJI U PROSTORU

Prostor unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi LSL "Dubovica I", treba planirati, prema opredjeljenjima PPO, za turistički (hotelski) kompleks visoke klase, sa pratećim sadržajima i specifičnom mediteranskom vegetacijom te adekvatnom zelenom tampon zonom, čime treba naglasiti njegovu ekskluzivnost.

Uzimajući u obzir izuzetnu lokaciju Dubovice u zaljeđu Kraljičine plaže u uvali Perčin, ovim su propisane i sljedeće smjernice:

- ekskluzivno turističko naselje na prostoru Dubovica treba da ima karakteristike urbane cjeline sa svim neophodnim parametrima odnosno da ima strogu regulaciju, gustinu naseljenosti, količinu uređenog i zelenog prostora kao i komunalnu opremu koja odgovara visokom nivou ponude,
- principi organizacije naselja i arhitektonskog oblikovanja trebaju biti primjereni zatečenoj morfologiji terena sa minimalnim intervencijama u prirodnom pejzažu,
- posebnu pažnju posvetiti upotrebi autohtonih materijala i vegetacije,
- planirati komercijalne i prateće sadržaje, javne prostore na otvorenom, prostore pješačkog saobraćaja,
- za turističko naselje pored raznih vidova smještajnih kapaciteta planirati pripadajuće rekreativne sadržaje, interne pješačke i biciklističke komunikacije, uz adekvatno pejzažno uređenje sa minimumom intervencija na promjeni postojeće morfologije terena.

Pri izradi LSL "Dubovica I" neophodno je ispoštovati uslove za turističke komplekse date u Pravilniku resornog ministarstva.

U cilju integralnog planiranja cijelog prostora Dubovice i zone morskog dobra, neophodno je da se predviđeni sadržaji u ovom i kontaktnim planovima dopunjuju.

B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Infrastrukturno opremanje podrazumijeva tijesnu saradnju opština Budva i Bar i korišćenje raspoloživih kapaciteta.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća.

U planskom dokumentu posebno treba sagledati „eksternu" i „lokalnu" infrastrukturu, odnosno saobraćajne i tehničke sisteme do i unutar turističkog kompleksa.

Primarni saobraćaj rješavati preko priključka na Jadransku magistralu, koji treba zajednički da realizuju obje opštine.

Saobraćaj unutar zahvata plana rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama.

Pješački i biciklistički saobraćaj rješavati unutar zona i povezati sa pravicima iz kontaktnog područja.

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih i planiranih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje na lokalitetu Dubovica u obje opštine - Budva i Bar, 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 kompleksa, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem te adekvatnu javnu rasvjetu.

Uzimajući u obzir ekskluzivnost lokacije i buduće namjene, potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde visoke turističke ponude i savremena tehnološka rješenja.

Potrebno je stvoriti preduslove za veću tj. intenzivniju valorizaciju obnovljivih izvora energije odnosno povećati njihov udio (naročito solarne energije).

C. PEJZAZNO UREĐENJE I MJERE ZAŠTITE

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

Kroz LSL "Dubovica I" treba predvidjeti:

- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima ovog podneblja,
- uspoštavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina,
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika,
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina,
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju,
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina,
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima,

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Za početak izrade LSL "Dubovica I" neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. 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.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na validnoj geodetskoj podlozi kako bi se deformacije svele na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim prilogima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

LSL se određuju uslovi za izgradnju objekata na području prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave, shodno smjernicama i kriterijumima predviđenim tim planom.

Dakle, LSL "Dubovica I", shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja prostora (namjena objekta, gabariti objekta, visina objekta, najveći dozvoljeni broj spratova, veličina urbanističke parcele...),
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora,
- indekse izgrađenosti i zauzetosti,
- nivelaciona i regulaciona rješenja,
- građevinske i regulacione linije,
- frase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata,

- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte.

Uzimajući u obzir ekskluzivnost lokacije i buduće namjene predviđa se da indeks izgrađenosti ne bude veći od 0,3.

Prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata potrebno je pripremiti separat sa preciznim urbanističko-tehničkim uslovima za I fazu realizacije.

F. EKONOMSKA ANALIZA I FAZE REALIZACIJE

Posebnom ekonomskom analizom treba:

- opisati ekonomsko-demografsko okruženje za predloženu izgradnju u regionalnom i lokalnom kontekstu,
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje,
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija,
- procijeniti investicionu vrijednost te ekonomsko-finansijske implikacije projekta,
- procijeniti investicionu vrijednost „eksterne“ i „lokalne“ infrastrukture,
- procijeniti društvenu korist potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana,
- definisati finansijske predušlove koji su neophodni da bi se realizovao projekat.

Izradom LSL "Dubovica I" potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane.

Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

V SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade LSL "Dubovica I" treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

LSL "Dubovica I" sadrži elemente koje treba da ima državna studija lokacije, a naročito:

- izvod iz prostornog plana opštine;
- granice područja za koje se donosi;
- detaljnu namjenu površina;
- ekonomsko-demografsku analizu;
- plan parcelacije;
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata;
- građevinske i regulacione linije;
- frase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;

- smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjericama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- režim zaštite kulturne baštine;
- mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- ekonomsko-tržišnu projekciju;
- način, faze i dinamiku realizacije plana.

Obradivač LSL "Dubovica I" će tražene sadržaje i grafički prezentovati po metodologiji za koju se sam opredijeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

LSL izrađuje se na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

Planski dokumenti izrađuju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

VI STRATEŠKA PROCJENA UTICAJA PLANA NA ŽIVOTNU SREDINU

Paralelno sa izradom LSL "Dubovica I" predviđena je i izrada Strateške procjene uticaja (u daljem tekstu: SPU) plana na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, čije elemente treba ugraditi u plan.

Osnovu izvještaja o SPU čini plan ili program kojim se utvrđuje okvir za razvoj određenog sektora, odnosno njegove karakteristike, ciljevi i prostorni obuhvat.

Izvještaj o SPU sadrži podatke kojima se opisuju i procjenjuju mogući značajni uticaji na životnu sredinu do kojih može doći realizacijom plana ili programa, kao i razmatranih varijantnih rješenja, uz vođenje računa o ciljevima te obuhvatu plana ili programa.

Pored ovih podataka, izvještaj o SPU sadrži i sljedeće podatke:

1) kratak pregled sadržaja i glavnih ciljeva plana ili programa i odnos prema drugim planovima i programima;

2) opis postojećeg stanja životne sredine i njenog mogućeg razvoja, ukoliko se plan ili program ne realizuju;

3) identifikaciju područja za koja postoji mogućnost da budu izložene značajnom riziku i karakteristike životne sredine u tim područjima;

4) postojeći problemi u pogledu životne sredine u vezi sa planom ili programom, uključujući naročito one koje se odnose na oblasti koje su posebno značajne za životnu sredinu, kao što su staništa divljeg biljnog i životinjskog svijeta sa aspekta njihovog očuvanja, posebno zaštićena područja, nacionalni parkovi ili morsko dobro;

5) opšti i posebni ciljevi zaštite životne sredine ustanovljeni na državnom ili međunarodnom nivou koji su od značaja za plan ili program i način na koji su ovi ciljevi, kao i svi ostali aspekti od značaja za životnu sredinu, bili uzeti u razmatranje u procesu pripreme;

6) moguće značajne posljedice po zdravlje ljudi i životnu sredinu, uključujući faktore kao što su: biološka raznovrsnost, stanovništvo, fauna, flora, zemljište, voda, vazduh, klimatski činioci, materijalni resursi, kulturno nasleđe, uključujući arhitektonsko i arheološko nasleđe, pejzaž i međusobni odnos ovih faktora;

7) mjere predviđene u cilju sprječavanja, smanjenja ili otklanjanja, u najvećoj mogućoj mjeri, bilo kog značajnog negativnog uticaja na zdravlje ljudi i životnu sredinu do koga dovodi realizacija plana ili programa;

8) pregled razloga koji su poslužili kao osnova za izbor varijantnih rješenja koje su uzete u obzir, kao i opis načina procjene, uključujući i eventualne teškoće do kojih je prilikom formulisanja traženih podataka došlo (kao što su tehnički podaci ili nepostojanje „knonj-honj”);

9) prikaz mogućih značajnih prekograničnih uticaja na životnu sredinu;

10) opis programa praćenja stanja životne sredine, uključujući i zdravlje ljudi u toku realizacije plana ili programa (monitoring);

11) zaključke do kojih se došlo tokom izrade izveštaja o strateškoj procjeni predstavljene na način razumljiv javnosti.

Za izradu Izvještaja o SPU treba angažovati stručni tim koji ne učestvuje u izradi predmetne LSL.

VII OBAVEZE OBRAĐIVAČA

Obradivač LSL će nadležnom organu, koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, sljedeće faze:

- Nacrt plana sa SPU,
- Predlog plana i Izvještaj o SPU.

Obradivač će, saglasno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata, dostaviti nacrt LSL na mišljenje ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremnih poslova, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja nacrt LSL.

Obradivač treba da pripremi mjesečne izvještaje o stepenu izvršenosti posla, adekvatnu prezentaciju nacrt i predloga plana i da učestvuje u javnoj raspravi i medijskoj promociji, a prema programu koji utvrdi nosilac pripremnih poslova.

Obrađivač je dužan da nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, pripremi elaborat sa pregledom i stavom o svim podnijetim primjedbama i mišljenjima na nacrt plana.

Predlog USL, sa ugrađenim prihvaćenim primjedbama i sugestijama, obrađivač će dostaviti na saglasnost ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, obrađivač će resornom ministarstvu predati konačnu verziju plana na crnogorskom i engleskom jeziku u adekvatnoj formi koja je definisana pravilnikom.

