

URBANISTIČKI PROJEKAT “BIJELI RT – GALIJE” u Budvi - KONCEPT –



Naručilac:
Vlada Crne Gore

Obrađivač:
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

april, 2019. godine

Sadržaj:

I UVODNI DIO	1
1. Pravni osnov i cilj izrade Urbanističkog projekta.....	1
2. Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta	2
3. Opis granice i površina prostora koji se obrađuje planskim dokumentom	2
II ANALITIČKI DIO.....	3
1. Sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije)	3
1.1. Prostorni plan područja posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG", broj 56/18)	3
2. Analiza i ocjena postojeće planske dokumentacije	7
3. Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto	8
4. Analiza i ocjena postojećeg stanja.....	10
III KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA.....	15
1. Namjena površina	15
2. Prostorni model.....	15
3. Uslovi za izgradnju objekata.....	16
4. Infrastruktura	21

I UVODNI DIO

1. Pravni osnov i cilj izrade Urbanističkog projekta

Izrada Urbanističkog projekta radi se na osnovu:

- 1.Odluke o izradi br.07-5107 od 25.oktobra 2018.g. ("Službeni list Crne Gore", br. 072/18 od 13.11.2018.g.).
- 2.Ugovora br.104-2485/33-2018 od 5.02.2019.g. i Odluke o određivanju rukovodioca izrade Urbanističkog projekta br.07-5107 od 25.oktobra 2018.g. ("Službeni list Crne Gore", br. 72/2018 od 13.11.2018.g.) i
- 3.Odluke o izradi Starteške procjene uticaja na životnu sredinu za Urbanistički projekat „Bijeli rt – Galije“, broj:101-2485/22, od 18.decembra 2018.godine ("Službeni list Crne Gore", br.085/18 od 27.12.2018.g.).

Cilj izrade Urbanističkog projekta "Bijeli rt-Galije" (u daljem tekstu: UP) je da se kroz analizu planiranih sadržaja i shodno razvojnim potrebama ponude planska rješenja kojima bi se stvorili preduslovi za gradnju turističkog kompleksa visoke kategorije sa pratećim sadržajima, u skladu sa smjernicama i režimima zaštite datim u okviru Prostornog plana područja posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG", broj 56/18), (u daljem tekstu PPPN OP).

Odlukom je definisano da Urbanistički projekat predstavlja planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprjeđivanje ovog dijela područja obuhvaćenog PPPNOP. Orijentacioni obuhvat Urbanističkog projekta je 5.8 ha, koji pripada KO Sveti Stefan i sa zapadne strane se prostire do granice Morskog dobra.

Inicijativu za izradu UP-a, Ministarstvu održivog razvoja i turizma podnio je Bay View Investments doo Podgorica.

Prva faza u izradi Plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", br.088/17 od 26.12.2017), je izrada Koncepta planskog dokumenta.

Izradi Koncepta Plana prethodila je analiza postojeće planske dokumentacije, postojećeg stanja na terenu, saradnja sa opštinom Budva, razgovori sa zainteresovanim korisnicima prostora – podnosiocem Inicijative, i pribavljena dokumentacija u okviru pripremnih poslova.

Primjenjujući metodologiju propisanu Programskim zadatkom, izvršeno je:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPN OP i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na iskazani cilj izrade UP-a.

2. Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta »Bijeli rt – Galije« predstavljaju smjernice Prostornog plana područja posebne namjene za obalno područje (PPNOP) i druga dokumentacija sa lokalnog i državnog nivoa (razvojna dokumenta, studije, mišljenja, podaci nadležnih institucija, inicijativa i zahtjevi korisnika prostora), kao i stvoreni uslovi (prirodni uslovi, pristupačnost, mogućnost povezivanja na infrastrukturnu mrežu...).

U postupku pripremnih poslova, sugestije, podatke, smjernice i uslove dali su:

- Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Direktorat za životnu sredinu,
- Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu,
- Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Direktorat za komunalni razvoj,
- CEDIS Crnogorski elektrodistributivni sistem, Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost,
- Uprava za nekretnine,
- Agencija za zaštitu prirode i životne sredine,
- Ministarstvo odbrane, Direktorat za materijalne resurse,
- Ministarstvo unutrašnjih poslova, Direktorat za vanredne situacije,
- Željeznička infrastruktura Crne Gore AD-Podgorica,
- Uprava za saobraćaj CG,
- Ministarstvo ekonomije, Direktorat za rudarstvo i geološka Ministarstvo zdravlja,
- Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, Uprava za šume,
- Regionalni vodovod Crnogorsko primorje
- Javno preduzeće za upravljanje Morskim dobrom
- DOO »Vodovod i kanalizacija« Budva.

Podaci iz Opštine Budva pribavljeni su kroz razgovor vezano za realizaciju susjednih planova i planskih rješenja, posebno saobraćaja i ostale infrastrukture.

3. Opis granice i površina prostora koji se obrađuje planskim dokumentom

Programskim zadatkom, kao sastavnim dijelom Odluke o izradi Urbanističkog projekta, definisan je orijentacioni obuhvat UP grafički (analogno), površine cca 5,8 ha.

Za izradu UP, u okviru pripremnih poslova, pribavljena je topografsko - katastarska podloga od strane Uprave za nekretnine (Izvod iz digitalnog plana dwg format – akt br.02-399/1 od 6.02.2019g.).



Slika br.1 - Topografsko katastarska podloga sa granicom Plana
(Uprava za nekretnine, 2019.g.)

U toku formiranja Koncepta Plana formirana je precizna granica u površini od 56 283, 72 m², cca 5,6 ha, (Slika br.1).

II ANALITIČKI DIO

1. Sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije)

1.1. Prostorni plan područja posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG", broj 56/18), (u daljem tekstu PPPN OP).

U *Kriterijumima za planiranje turističkih zona na obalnom pojasu Crne Gore* (tačka 8.6.) navode se slučajevi u praksi planiranja turističkih zona gdje razni prostori predstavljaju određeni potencijal koji se nudi. U planiranju prostora za turistički razvoj može doći do dva slučaja:

- Slučaj kada je početna tačka interes investitora za određeni prostor i
- Slučaj kada postoji plan razvoja jedinice lokalne samouprave (grada i ili Opštine) kao ponuda potencijalnim (još neidentifikovanim) investitorima).

Prostor koji se razrađuje ovim Urbanističkim projektom nalazi se u *Obalnom pojasu 1000 m*

Imajući u vidu da je turizam ključni generator razvoja Primorskog regiona i Crne Gore, Plan isključuje širenje novih stambenih zona van postojećih naselja u pojasu 1000 m od obale (Obalni pojas), a daje mogućnost razvoja turizma.

POVRŠINE ZA TURIZAM

TURISTIČKE ZONE

1. Pojas 1000 m od obalne linije (između 100 i 1000 m) je planiran za razvoj turizma. U detaljnoj planskoj dokumentaciji (detaljna rješenja), površine za turizam će se određivati na osnovu prirodnih pogodnosti, aspekta zaštite i ograničenja datih u planu kroz definisane režime korišćenja prostora. U ovom pojasu je moguće realizovati već započete investicione projekte definisati nove turističke zone prema definisanim kriterijumima. Za sve buduće turističke zone u pojasu od 1000 m važe pravila ovog plana.

Za definisanje turističkih površina treba poštovati indikatore prema tipu turističke zone kao i vršne kapacitete smještajnih kapaciteta i građevinskih područja date za svaku opštinu pojedinačno, koji su definisani planom. Prethodno se ne odnosi na već potpisane državne ugovore odnosno sporazume o zakupu i izgradnji potpisane od strane Vlade Crne Gore odnosno ratifikovane od strane Skupštine Crne Gore, koji se ne preispituju na osnovu prethodnih kriterijuma.

"OBALNI ODMAK" 100 M OD OBALNE LINIJE - udaljenost linije gradnje od mora

Uski obalni pojas predstavlja područje posebnih vrijednosti, ujedno i najatraktivnije područje, pa stoga i kriterijumi javnog interesa moraju imati prioritet u planiranju daljeg razvoja.

Primjena linije odmaka u velikim planiranim turističkim zonama ne predstavlja prepreku ili ograničenje za investiciju. **Upravo je za turističke projekte višeg standarda potrebna zona odmaka slobodna za uređenje javnih, zelenih, rekreacionih, plažnih i sličnih sadržaja, a smještajni dio se realizuje iza linije odmaka.**

U zoni obalnog odmaka neophodno je obezbijediti.

- slobodan pristup obali kao prirodnom dobru i javno korišćenje, kao i prolaz uz obalu. Pri tome se mora voditi računa da pristup obali ne narušava jedinstvene turističke komplekse i cjeline;

- javni interes u korišćenju morskog dobra;

- očuvati prirodne plaže i obalne šume i podsticati prirodnu obnovu šuma i autohtone vegetacije;

Ne može se planirati gradnja pojedinačnih objekata ili više objekata, osim objekata koji su funkcionalno povezani sa morem ili morskom obalom i objekata od javnog interesa (izgradnja objekata javne namjene i uređenje javnih površina), infrastrukturnih objekata i objekata koji zahtijevaju smještaj na obali kao što su brodogradilišta, luke i sl.

Luke nautičkog turizma planiraju se u naseljima i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.

Opisno i grafički su definisane Turističke zone, uslovi smještaja turističkih zona, indikatori za planiranje turističkih zon i tipovi obalnog odmaka.

Predmetni prostor je definisan kao *turistička zona D2*, sa tipom odmaka 2 – *Moguća adaptacija zbog naslijeđenih prava*.

D2. Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja

U ovu grupu svrstavaju se turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u terenu:

- Malo izgrađene turističke zone (izgrađene do 10%),
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom vojnih zona, a nadzemno su izgrađeni manje od 10%,
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom područja eksploatacije mineralnih sirovina (kamenolomi i sl.) iskorišćene površine zahvata do 10% (eksploatacije).

Za ove zone primjenjuju se sljedeći kriterijumi u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 30 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 0,8
Najmanji udio prirodnih površina	T1	> 60%
Najveća dopuštena zauzetost	T2	< 25 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T2	< 0,7
Najmanji udio prirodnih površina	T2	> 60 %

Okviri prostornih uslova planiranja po vrstama turističkih zona (T1, T2, T3)

Početna tačka za određivanje kvantitativnih indikatora za turističke zone je broj ležaja po smještajnoj jedinici, i to:

- Smještajna jedinica u hotelima, depandansima i sl. = 2 ležaja;
- Smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u "vilama" = 6 ležaja.

Okviri prostornih uslova planiranja smještajnih jedinica – vila

Vila je samostalna turistička jedinica, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu T1 ili T2 zone.

Ovaj plan izričito zabranjuje gradnju ikakvih rezidencijalnih jedinica u obalnom pojasu do 1000 m. Vile u sklopu T1 i T2 zona nijesu rezidencijalne, već smještajne jedinice.

Prostorni pokazatelji planiranja hotelskih vila u PUP-ovima opština treba da se razvrstaju po tipovima objekata i oblicima prostorne organizacije:

- Samostalna/samostojeća vila – Tip 1;
- Poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – Tip 2;
- Grupa vila (u obliku struktura naselja – "rizorti") – Tip 3.

Predloženi prostorni indikatori su okvir i treba ih prilagoditi prostornom kontekstu u lokalnim uslovima. U detaljnoj planskoj dokumentaciji prostorni uslovi treba da se detaljnije propišu u skladu sa predloženim indikatora. Za atipične slučajeve sa posebnim zahtjevima (rezidencijalne vile najviše turističke kategorije i sl.), može se odstupiti od predloženih prostornih indikatora (osim u broju nivoa - etaža), a moguće je primijeniti i druge prihvatljive tipološke arhitektonske obrasce.

Tip 1.	
<i>Samostalna/samostojeća vila – svaka vila jedna je smještajna jedinica (jedan ključ).</i>	
Broj ležaja ≤ 6/sm. jedinica	Najviše 30 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 5 jedinica po hektaru
Površina objekta (BRP)	Najviše 500 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 3.000 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa – etaže

Tip 2.	
<i>Poluugrađena/ugrađena vila (u redu) – svaka vila je jedna smještajna jedinica (jedan ključ)</i>	
Broj ležaja ≤ 6/sm. jedinici	Najviše 90 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 15 jedinica po hektaru
Površina (objekta BRP)	Najviše 300 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 500 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže
Dužina niza	Najviše 40 m, odnosno 5 smještajnih jedinica

Tip 3.	
<i>Grupa vila – svaka je vila jedna smještajna jedinica (jedan ključ)</i>	
Broj ležaja ≤ 4 / smj. jedinici	Najviše 120 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 30 jedinica po hektaru
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže.

Vila - smještajna jedinica	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Broj ležaja po hektaru	≤30	≤90	≤120
Broj smještajnih jedinica po hektaru	≤5	≤15	≤20

Vila - smještajna jedinica	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Računska površina terena po smještajnoj jedinici	Najmanje 3.000 m ²	Najmanje 1000 m ²	-
Najveća visina ¹¹	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže ili 5+2

Moguća adaptacija odmaka zbog naslijeđenih prava - tip 2

Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacij, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora. Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka. Adaptacija odmaka za državne i lokalne studije lokacije u neizgrađenim područjima je privremena, s definisanim rokom trajanja do donošenja Plana generalne regulacije. Prilikom izrade Plana generalne regulacije liniju odmaka je potrebno uskladiti, ukoliko se prethodnim planovima planirala gradnja objekata u zoni odmaka, na način da se u usklađenom planskom dokumentu unutar zone odmaka ne planira izgradnja objekata. Prethodno se ne odnosi na investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji, koje se ne usklađuju na osnovu prethodnog principa.

Ciljevi razvoja do 2030 god. za opštinu Budva prepoznaju lokaciju Galija – Bijeli rt kao jednu od potencijalnih razvojnih zona.

2. Analiza i ocjena postojeće planske dokumentacije

Za ovaj prostor je, prema raspoloživim informacijama, već duži period vođena aktivnost u cilju stvaranja planskih pretpostavki za izgradnju turističkih sadržaja.

Dosadašnjom planskom dokumentacijom, Prostornim planom opštine Budva (Izmjene i dopune 2009) lokacija je planirana za razvoj turizma i komplementarnih djelatnosti u površini od 12,44 ha, sa planiranim saobraćajnim pristupom sa magistralnog puta.

U prethodnom periodu, donesene su Odluke i rađena je detaljna razrada u dvije faze: Nacrt Urbanističkog projekta turističkog kompleksa "Galije – Bijeli rt", K.O.Sveti Stefan, opština Budva (decembar, 2008.g.) i Nacrt Urbanističkog projekta turističkog kompleksa "Galije – Bijeli rt", K.O.Sveti Stefan, opština Budva I faza (15.06.2010.g.). Takođe je do faze Nacrta rađena detaljna razrada za susjenu lokaciju "Bijeli rt – Buvači". Međutim, PPO Budva je definisao kapacitete u određenoj prostornoj zoni kojoj pripadaju i ove lokacije, a ranije usvojeni planovi su već iskoristili dozvoljene veličine u smislu broja ležaja, te je obustavljena dalja izrada gore navedene planske dokumentacije.

Opština Budva nije uradila Prostorno urbanistički Plan, te je osnov za izradu ovog Urbanističkog projekta Prostorni plan područja posebne namjene za obalno područje, PPPNOP, odnosno njegove predložene smjernice i indikatori, primjenjeni i prilagođeni konkretnoj lokaciji.



Slika br.2-Zahvat Nacrta Urbanističkog projekta turističkog kompleksa "Galije-Bijeli rt", K.O.Sveti Stefan, opština Budva (decembar, 2008.g.)



Slika br.3- Zahvat Nacrta Urbanističkog projekta turističkog kompleksa "Galije – Bijeli rt", K.O.Sveti Stefan, opština Budva I faza (Zavod za izgradnju "Budva" AD, Budva, jun, 2010.g.)

Pravni osnov za pristupanje izradi Nacrta Urbanističkog projekta turističkog kompleksa "Galije – Bijeli rt" je bio Zakon o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“, br.28/05) i odluke o izradi UP iz 2007 i 2008. god.

Planski osnov za pristupanje izradi je bio Prostorni plan Opštine Budva i Generalni Urbanistički plan priobalnog pojasa Opštine Budva, sektor Kamenovo - Buljarica („Sl. list RCG“ – opštinski propisi, broj 35/05; „Sl. list Opštine Budva“, broj 60/05). Programskim zadatkom definisani su razlozi i ciljevi:

Iz razloga brojnih, sasvim legalnih i opravdanih pojedinačnih zahtjeva i zahtjeva Mjesnih zajednica za izgradnju, neophodno je da se stvore preduslovi za urbanizaciju ovog neizgrađenog područja.

U skladu sa planiranim prostornim razvojem, Urbanističkim projektom se prostor privodi planiranoj namjeni datoj planovima višeg reda (Prostorni plan Budve, GUP Budve – Izmjene i dopune), uz strogo definisanje svih pravila urbanističke regulacije i parcelacije, kako bi se izbjegla bilo kakva mogućnost devastiranja ovog prostora i narušavanja dragocjenog ambijenta.

Ostvareni urbanistički parametri na nivou BLOKA

OZNAKA BLOKA	POVRŠINA (m ²)	GRABEVINSKA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA (m ²)	INDEKS IZGRADENOSTI	IZGRABENA POVRŠINA (m ²)	INDEKS ZAUZETOŠTI (%)	POVRŠINA POD ZELENILOM (m ²)	PROCENAT ZELENILA (%)	BROJ JEDINICA	BROJ TURISTA / HA	BROJ PARKING MJESTA	
										potrebno	ostvareno
A	14 533.0	9 000.85	0.62	3 976.71	27.36	9 056.30	62.31	23	48	35	34
B	39 055.0	51 635.39	1.32	18 112.14	46.37	16 673.86	42.70	228	175	342	403
C	17 725.0	15 829.51	0.89	7 114.47	40.13	8 941.53	50.44	102	173	153	152
D	18 400.0	22 774.54	1.23	7 780.50	42.28	8 950.50	48.64	135	220	162	177
Σ	89 713.0	99 240.29	1.10	36 983.82	41.22	43 622.19	48.62	488	163	692	766

U cilju realizacije planskih rješenja i opremanja lokacije neophodnom infrastrukturom, opština Budva je donijela Odluku o izmjeni prethodnih odluka (2010.g.) za izradu UP - I faza (kao dijela gore navedenog UP-a) u površini od 1,87 ha, koji je takođe urađen do Nacrta.

Ostvareni urbanistički parametri na nivou urbanističkih parcela (I faza)

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE	POVRŠINA U.PARCELE (m ²)	GRABEVINSKA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA (m ²)	INDEKS IZGRADENOSTI	IZGRABENA POVRŠINA (m ²)	INDEKS ZAUZETOŠTI (%)	POVRŠINA POD ZELENILOM (m ²)	PROCENAT ZELENILA (%)	BROJ JEDINICA	SPRATNOST (od-do)	BROJ PARKING MJESTA	
										potrebno	ostvareno
Up1	2 885.13	3 617.40	1.25	1 645.00	57.02	1 076.8	37.32	25	P P+3	35	37
Up2	6 352.67	7 638.52	1.20	2 204.20	34.70	2 916.2	45.90	45	P+2 P+3	54	54
Up3	2 235.32	1 100.00	0.50	1 160.70	51.92	1 350.0	60.40	9	P	11	13
Up4	1 643.08	1 707.94	1.04	507.60	30.89	385	23.43	10	P+1	12	15
Up5	795.10	528.00	0.66	208.00	26.16	496.12	62.40	6	P+1	7	7
Σ	13 911.3	14 600.74	1.05	5 725.50	41.16	6 224.12	44.74	95	P-P+3	119	126

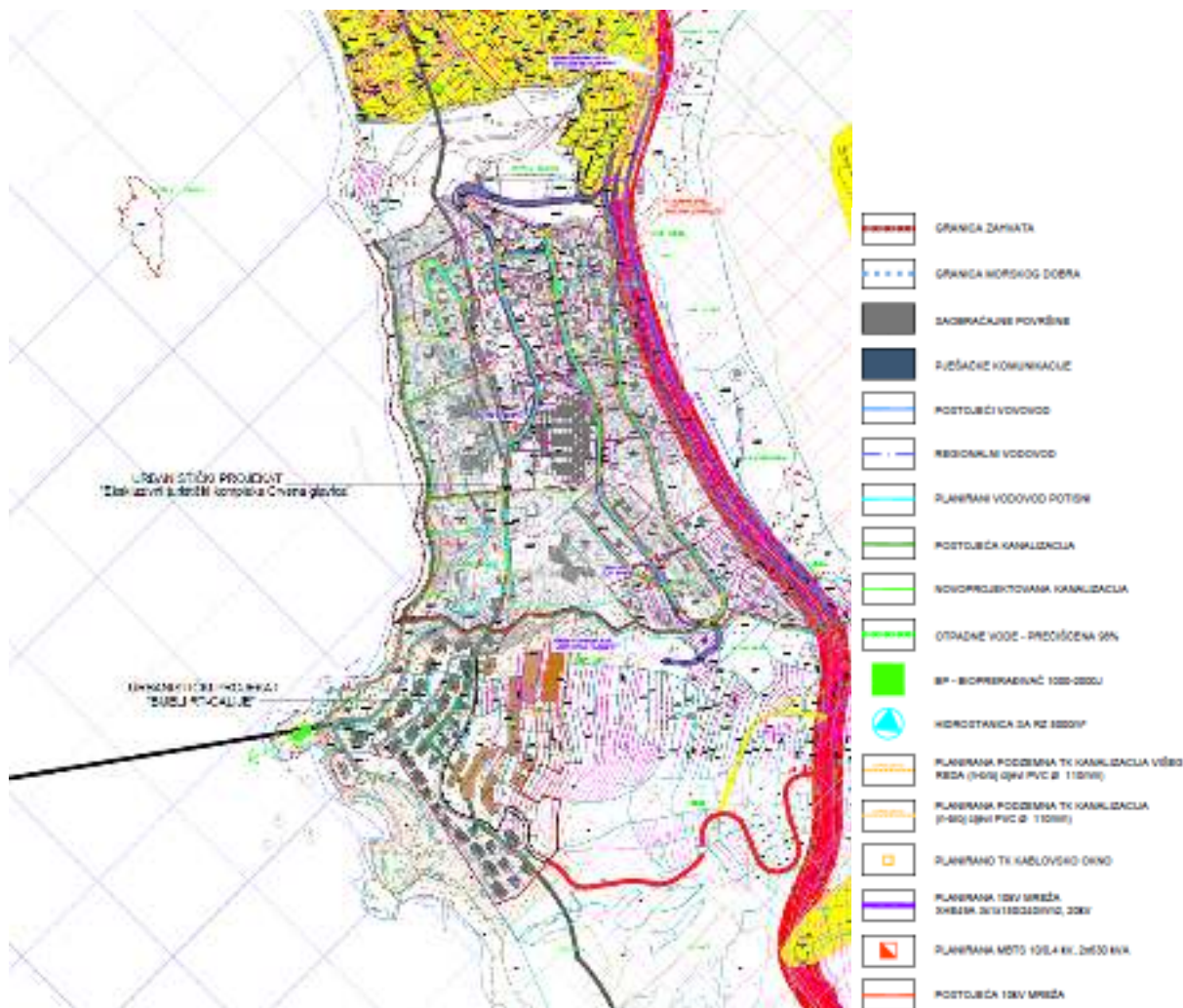
Ovi planski dokumenti ukazuju na ranije započete procedure i na potrebe Opštine za realizaciju sadržaja turizma na predmetnoj lokaciji.

3. Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto

Kontaktne zone zahvata Urbanističkog projekta su: zona Morskog dobra, koja je naznačena na grafičkim priložima, prostor koji je razrađen Urbanističkim projektom „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“ kao i površine koje u skladu sa smjernicama PPPNOP imaju namjenu turizam.

U skladu sa Programskim zadatkom, definisana je granica zahvata UP-a (prostor pripada KO Sveti Stefan) u skladu sa predloženim orijentacionim zahvatom i na način da se sa zapadne strane prostire do granice Morskog dobra.

U tom dijelu Morskog dobra nije planirana izgradnja objekata, a namjena je stjenovita obala – krš.



Slika br.4 – Kontaktne zone

Prema smjernicama PPPNOP, da će se u daljoj zakonskoj proceduri razmotriti linija Morskog dobra, predlažemo da se u ovom dijelu (ravna linija -kat.parcele 1789/2, 1791/4, dio 1791/2 do postojećeg puta) preispita mogućnost njene korekcije i usklađivanje sa konfiguracijom terena, kako bi se prostor na adekvatniji način uredio i koristio (Slika 5, 5a, 5b).

U okviru predložene granice su i katastarske parcele na koje potencijalni Investitor, podnosilac Inicijative, ima pravo korišćenja.



Slika br.5 – Predlog korekcije granice UP ---- u odnosu na granicu Morskog dobra ----



Slika br.5a - Vlasništvo Bay View Investments doo Podgorica ----



Slika br.5b - Morsko dobro ----

Ono što je značajno za plansko rješenje u okviru zahvata UP-a „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica“ kao kontaktne zone, jeste, da sadržaji planirani Urbanističkim projektom (sadržaji turizma) nisu realizovani, a posebno u dijelu infrastrukture, što predstavlja problem za komunalno opremanje lokacije. Sa planskog aspekta postoje mogućnosti za povezivanje saobraćaja koji bi omogućio pristup predmetnoj lokaciji, kao i povezivanje na mreže komunalne infrastrukture. Međutim, prema raspoloživim informacijama iz opštine Budva, realizacija ovih sadržaja je neizvesna, a posebno izgradnja saobraćajnice za koju su neophodni veći investicioni zahvati u dijelu prostora, zbog specifičnog terena (most).

4. Analiza i ocjena postojećeg stanja

Predmetni prostor je neizgrađen i infrastrukturno neopremljen. Nalazi se neposredno uz morsku obalu, ispod magistralnog pravca Kotor-Bar i obuhvata zonu od nivoa mora do oko 50 mnv.

Udaljen je od Budve oko 11 km i od Miločera oko 2 km, postojećim saobraćajnicom, dok je od Sv. Stefana udaljen oko 1km vazdušnom linijom. U neposrednoj blizini su dvije plaže (plaža Galija i nepristupačna plaža Crvena Glavica). Obilaskom terena utvrđeno da je u funkciji postojeći put iz

pravca Svetog Stefana do plaže Galija, te da se na terenu nalaze drveni stubovi sa kablovima za koje nema podataka (ne navode se u podacima CEDIS).

Primarna vegetacija je najvećim dijelom degradirana. Reljef cjelokupnog prostora definisan je strmim terenima, u blagom nagibu je prema moru, ispresjecan potocima, vododjelnicama i jarugama.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, Uprava za šume, aktom br.700 od 11.02.2019.g. dostavilo je raspoložive podatke za izradu UP-a.

Uprava za šume ne raspolaže planskom dokumentacijom za region crnogorskog primorja, te je konkretnim uvidom u predmetnu lokaciju konstatovano da je ista obrasla šumom makije i gariga kao i pojedinačnim stablima crnog bora koji imaju, prevashodno, zaštitnu funkciju u smislu zaštite zemljišta od erozije, kao i ambijentalnu vrijednost.

Područna jedinica Kotor (ispostave Bar -Ulcinj, Cetinje, Budva, Herceg Novi, Kotor-Tivat – Komisija) obišla je predmetni prostor i dala sljedeće izjašnjenje (akt br.34, od 11.02.2019.g.):

- površina obuhvaćena planom obrasla je šumom makije i garige, kao i pojedinačnim stablima crnog bora koji polako nestaje zbog izgradnje objekata i erozionih procesa.

Najveći potencijal čitavog kompleksa su vizure ka Jadranskom moru i plaža Crvena Glavica.

Na području obuhvaćenom urbanističkom projektom nema zaštićenih prirodnih niti kulturnih dobara.

Fotografije sa terena



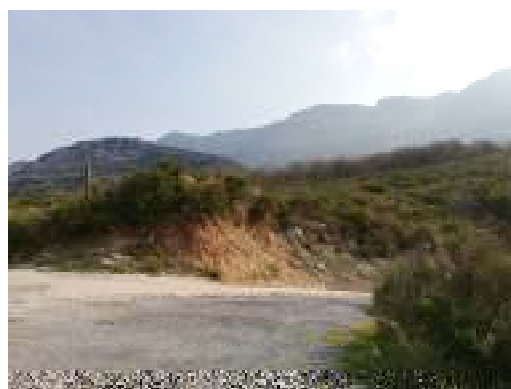
Slika br.6 -Pogled na plažu



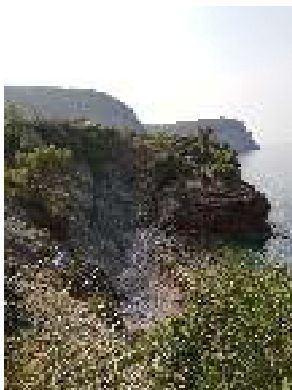
Slika br.7-Rt



Slika br. 8 –Postojeći put, pogled na Sveti Stefan



Slika br. 9- Pogled sa postojećeg puta na lokaciju



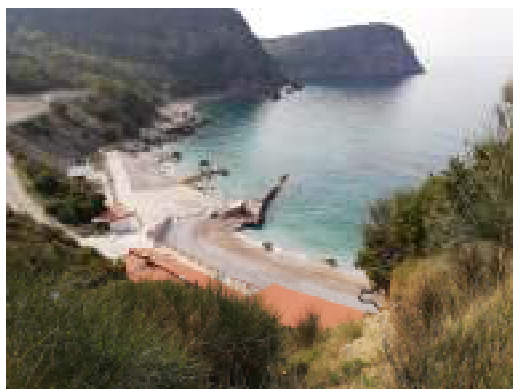
Slika br.10-Strma obala



Slika br.11- Pogled sa postojećeg puta na lokaciju



Slika br.12-Pogled na lokaciju sa Magistrale



Slika br.13-Pogled na plažu Galiја u neposrednoj blizini

Analiza zahtjeva i inicijativa korisnika prostora

U okviru Inicijative Bay View Investments doo Podgorica koja je dostavljena za izradu planskog dokumenta, iskazane su potrebe, želja i spremnost za izgradnjom ekskluzivnog turističkog kompleksa na predmetnoj lokaciji, u skladu sa vlasništvom. Želje podnosioca inicijative iskazane su kroz Masterplan (u PDF formatu) sa osnovnim podacima o vrsti objekata, njihovim veličinama, dispozicijom i brojem ležaja. Zainteresovani su da na toj lokaciji grade ekskluzivni turistički kompleks sa cca 40 000 m² GBP objekata, koji bi, osim sadržaja na kopnenom dijelu kao što su kondo hoteli, vile, apartmani i prateći sadržaji, imao i sadržaje u zoni morskog akvatorijuma, odnosno određene atraktivne ugostiteljske sadržaje u zoni morskog dobra i marinu.

Analizom Masterplana, u skladu sa analizom prirodnih uslova, karakteristika terena, analizom kontaktnih zona i primjenom smjernica PPPNOP, ocijenjeno je da se ne mogu u potpunosti stvoriti planski uslovi za prezentovane sadržaje, te je kroz izradu Koncepta ponuđeno plansko rješenje koje je u skladu sa željenom namjenom (turizam - hotel i vile), ali uz korigovane kapacitete (planirana BGP cca 30 000 m²).

U toku izrade Koncepta UP-a, ostvareni su kontakti sa podnosiocem Inicijative, održani sastanci i upoznati su sa planskim rješenjem.

Prirodni uslovi

Klima

Područje opštine odlikuje se mediteranskom klimom koja je samo u višim dijelovima planinskog zaleđa izmijenjena uticajem planinske i umjereno kontinentalne. Specifičnost ovog klimata su duga i topla ljeta i blage zime. Srednja godišnja temperatura vazduha iznosi 15,8°C.

U prosjeku, u Opštini je 4 dana u godini sa temperaturom od 0°C, a 26 dana sa preko 30°C (tropski dani). Dnevne temperaturne amplitude su male, dok su noći prilično svježije zbog noćnog vjetra niz padine Lovćena.

U prosjeku je 108 vedrih dana, a srednja godišnja oblačnost iznosi 5,0. Najvedriji mjeseci su juli sa 2,3 i avgust sa 2,0, dok je najveća oblačnost u novembru i decembru (6,9; odnosno 6,8).

Najznačajniji vjetrovi na budvanskom primorju su bura, jugo i maestral. Najčešći su južni (150 ‰), jugoistočni (100 ‰) i jugozapadni (70 ‰) vjetrovi. Bez vjetra, tišina, je 510 ‰. Sa jakim vjetrom je oko 7 dana godišnje, dok su olujni vjetrovi veoma rijetki.

Vlažnost vazduha na području opštine je relativno mala i kreće se od 67 do 75%, a najmanja je u toku ljeta u julu 67% i avgustu 69%. Padavine su pretežno u vidu kiše, prosječno oko 1578 mm taloga. Maksimum padavina je u novembru, dok je minimum u julu, a zatim u avgustu i junu. Sekundarni maksimum padavina je u martu, a minimum u januaru. Padavine su neravnomjerno raspoređene, pa ih ljeti često nema uopšte. Takođe su česta kolebanja od godine do godine. Najviše padavina ima u jesen, potom u zimu, dok je ljeto najsuvlje. Snijeg se javlja iznad 600 mnv, ali se usljed blizine mora kratko zadržava.

Topografske karakteristike

U pogledu morfoloških karakteristika, na teritoriji opštine Budva predmetni prostor pripada Obalnom pojasu do 100 mnv. To je jedna od tri vertikalne zone.

Obalni pojas je razuđen i u njemu se javljaju klifovi, zalivi, žala i prevlake koje su od posebnog značaja za turizam. Najatraktivnija je prevlaka Sv. Stefan. Pored nje, opštinu Budva odlikuju i uređene atraktivne plaže (ukupne dužine oko 11,5 km) među kojima se ističu: Buljarica, Bečići, Jaz, Slovenska plaža, Mogren, Miločer i dr.

Raznovrsnost priobalnog pojasa ogleda se u kopnenoj površini na kontaktu obale i vode. Ona se može najprostije iskazati preko 3 (tri) osnovna tipa obale sa izvesnim brojem varijeteta kod svakog tipa. To su:

1) PJEŠČANE OBALE (PLAŽE) iza kojih se mogu naći:

- a) strme padine (Kamenovo, Sveti Stefan, Drobni Pijesak, Perezića Do);
- b) blago nagnute padine (Miločer, Petrovac, Lušice); i
- c) ravna polja (Buljarica); zatim

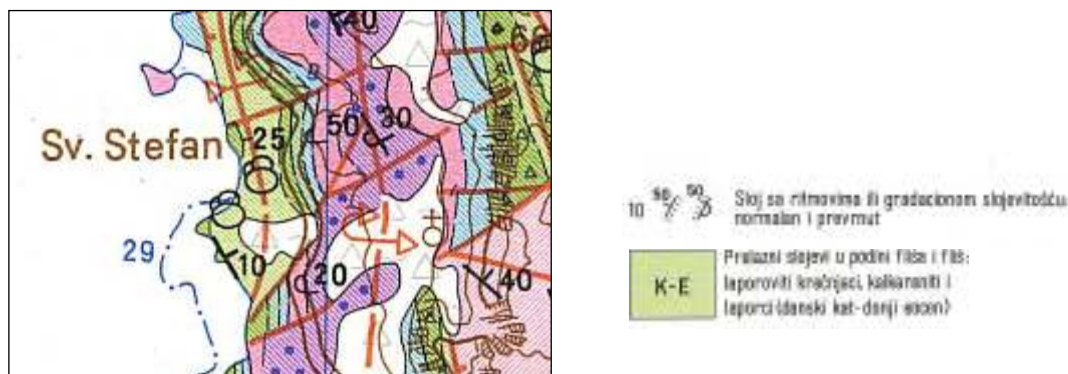
2) KAMENITE OBALE (PLAŽE) sa odsecima do 10 m visine, iza kojih su blagi nagnuti platoi (Crvena glavica, Rijeka Reževići); i

3) STJENOVITE OBALE, sa klifovima visine i preko 100 m. To su sva brda koja silaze na obalu. (kod Miločera, Skočičevojke, između Perazića dola i Petrovca, između Petrovca i Lušica i između Lušica i Buljarice).

Geološke odlike terena

Obalna zona izgrađena je pretežno od krečnjaka trijasko i kredne starosti, čiji se slojevi spuštaju ka moru. Strmi klifovi su tektonski predisponirani. Selektivnom abrazijom u priobalnoj zoni su izgrađeni brojni zatoni i zalivi sa šljunkovitim i pjeskovitim žalima. Kako su proširenja zaliva i zatona istovremeno i ušća rječica i potoka, žala su nastala kombinovanim dejstvom erozije mora i akumulacijom raznovrsnog nanosa iz planinske i zone fliša. Ovaj fluvijalno-glacijalno-

abrazioni nanos je dodatno u priobalnoj zoni usitnjen i filtriran, tako da se pješčane plaže sastoje od bijelog i žutog pijeska granulacije do 1 mm, a šljunkovite od srednje krupnog šljunka.



Slika br.14- Osnovna geološka karta SFRJ – isječak(Karta u prilogu)

Hidrogeološke karakteristike

Površinski vodotoci se javljaju u flišnoj zoni, dok podzemne vode formiraju zbijene i razbijene izdani. U aluvijalnim sedimentima nalaze se zbijene izdani na dubini do 1 m. Razbijene izdani javljaju se u krečnjačkom terenu, a umjesto otvorenih tokova javljaju se škrape, vrtače, jame, pećine izvori itd.

Morfološke karakteristike terena

Za potrebe PPO i GUP-a urađena je analiza nagiba terena, kako bi se odredile zone prema pogodnosti za gradnju. Teren je svrstan u tri kategorije:

- I kategorija (do 12% nagiba),
- II kategorija (od 12 do 24%), i
- III kategorija (od 24-36%).

Tereni sa nagibom od preko 36% nisu povoljni ni za koje funkcije izuzev za zelenilo, sport i rekreaciju, odnosno za šume. Tereni nagiba 24-36% nisu u potpunosti povoljni za izgradnju.

Pedološki pokrivač

Na području opštine Budva sreću se sljedeći tipovi zemljišta: veoma plitka i erodirana crvenica, alpske rendzine (plitka erodirana buavica), aluvijalno-deluvijalna zemljišta, antropogena smeđa zemljišta na terasama. Na predmetnoj lokaciji prisutne su: plitke i erodirane crvenice, karakteristične za mediteransku klimu. Debljina je oko 50-60 cm i spada u šumska zemljišta. Sadrže dosta gline i praha, propusna su i aerirana zemljišta, slabog vodnog kapaciteta, slabe zastupljenosti minerala, siromašne humusom, a veoma bogate oksidima gvožđa; antropogena smeđa zemljišta na terasama, javljaju se pod lišćarskim šumama, bogata su porama i ilovastog su mehaničkog sastava.

Seizmička svojstva terena

Svojstva lokalnih geotehničkih sredina su istraživana u okviru seizmoloških, geomehaničkih i geofizičkih istraživanja za potrebe izrade seizmoloških podloga i seizmičke mikroronizacije područja Budve. Mikrolokacija i šira okolina istraživanog terena, prema Seizmološkoj karti SRJ, iz 1987.god. pripada zoni VIII stepena MCS skale za povratni period od 100 godina.

Na oleati Seizmološke karte za povratni period od 200 godina ova zona prelazi u IX stepen.

Na osnovu sadašnjeg stepena seizmogeološke istraženosti lokacije, a u skladu sa važećom zakonskom regulativom za predmetni teren se mogu usvojiti sledeći parametri seizmičnosti:

$a_{max} (g) = 0,20$ $K_s = 0,1$ Intenzitet IXo

Navedeni parametri definišu teritoriju sa IX stepenom seizmičnosti u srednjem tlu.

U daljem postupku koristiti ažurne klimatske i seizmičke podatke koji se odnose na mikrolokaciju, odnosno prije projektovanja uraditi sve neophodne Elaborate o prethodnim istraživanjima i koristiti njihove rezultate.

III KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA

1. Namjena površina

Prostor zahvata Plana je planiran za namjenu turizam, hotel T1 na urbanističkoj parceli UP1 i turističko naselje (vile) T2 na urbanističkoj parceli UP2, kao primarne turističke objekte za pružanje usluge smještaja i pripremanja hrane, pića i napitaka - kategorije 4-5*.

Model poslovanja hotela i turističkog naselja će se sprovoditi u skladu sa odrednicama Zakona o turizmu i ugostiteljstvu (Sl.list CG 2/18).

Izgradnja novih turističkih sadržaja visoke kategorije sa različitim smještajnim i komercijalnim sadržajima planirana je na neizgrađenom terenu, u okviru dvije urbanističke parcele.

Namjena je definisana u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), ali i u skladu sa smjernicama PPPNOP za turističke zone. Prostor pripada Turističkoj zoni D2, to su turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja. Za ovu zonu primjenjeni su kriterijumi u odnosu na urbanističke parcele i unutar zone (navedeni u tački 1.1. – II Analitički dio).

Na urbanističkoj parceli UP1 je planirana izgradnja Hotela te je data namjena T1.

Na urbanističkoj parceli UP2 je planirana izgradnja vila kao smještajnih jedinica, u skladu sa PPPNOP(grupa samostalnih turističkih vila Tip 3), a data joj je po Pravilniku, namjena T2.

2. Prostorni model

Predloženim rješenjem planiran je turistički kompleks visokog standarda – minimum 4*, koji će upotpuniti turističku ponudu Budve .

U zahvatu Urbanističkog projekta formirane su dvije urbanističke parcele – UP 1 i UP 2, koje se tretiraju kao jedinstven turistički kompleks u smislu zadovoljenja funkcija svih korisnika prostora zajedničkim sadržajima. Na grafičkim priložima se može vidjeti dispozicija objekata, hotela i vila kao i preporučeni saobraćaj kroz UP2.

S obzirom da se radi o Urbanističkom projektu, u ovoj fazi su data Idejna rješenja vila, njihovi tipovi i kapaciteti, a objekat hotela je dat u okvirnim gabaritima. Idejno rješenje Hotela zavisi od izabranog tipa hotela, operatora i izabrane kategorije, te će se rješavati u narednim fazama.

Kolski pristup objektima i turističkim sadržajima će biti obezbijeđen pristupnom saobraćajnicom sa magistralnog puta Budva – Bar. Od pristupne saobraćajnice kojom se pristupa urbanističkim parcelama, planirane su interne saobraćajnice kroz UP 1 do podzemne garaže u kojoj će biti parkiranje za potrebe obje UP. Kroz urbanističku parcelu UP2 saobraćaj se

odvija internom saobraćajnicom (sa okretištem), za električna i interventna vozila, profila 3, 5 m. Ovom saobraćajnicom se ne može prići svakom objektu, ali može većem broju objekata i može se koristiti za interventne situacije (interventna vozila). Ostalim vilama se projektuje pješački pristup (staze, stepeništa, liftovi).

Unutar urbanističke parcele UP 2, zadržava se trasa postojeće saobraćajnice koja se rekonstruiše u kolsko pješačku saobraćajnicu, odnosno Lungo mare. S obzirom da se sada koristi kao kolska saobraćajnica od Svetog Stefana do plaže Galija, može imati i funkciju kolskog saobraćaja. Ukoliko se realizuju sadržaji iz susjednog plana - UP „Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glvica“(Službeni list CG – opštinski propisi br.26/08 i 02/10) koji podrazumijevaju ukidanje ove saobraćajnice, njen dio u zahvatu UP-a, predstavljaće dio Lungo mare, širine 3,0 m.

Duž obale mora je predviđena izgradnja javnog šetališta Lungo Mare, koja će činiti pješačku vezu područja sa kontaktnim zonama. Trasa šetališta i pristupi obali sa šetališta Lungo Mare, s obzirom na konfiguraciju terena, kao i veza sa ovim dijelom, definisaće se kroz izradu projektne dokumentacije.

Između objekata se, kroz , trasiraju pješačke staze, stepeništa, liftovi, elevatori, te uređenje terena sa podzidama max. visine 1,5 m.

Planiranje sadržaja i razmještaja turističkih objekata (hotel; turističke vile; ugostiteljski objekti; saobraćajnice) diktirala je u velikoj mjeri postojeća vegetacija i posebno pojedinačna stabla, kako bi predstavljala prirodno okruženje arhitektonskim objektima.

Površina determinisana kao greben, koja je najvećim dijelom obrasla makijom, izuzeta je od gradnje. Na ovim površinama je moguće uređenje koje podrazumjeva izgradnju odmarališta, pejzažnih terasa, pristupnih komunikacija plažama. Moguća je izgradnja liftova ili pokretnih stepeništa prema plažama, koja neće dominirati predjelom.

Preporučuje se uključivanje prostora Morskog dobra (ugostiteljski sadržaji, marina) u idejno rješenje cijelog kompleksa, kako bi se, uz saglasnost Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom (JPMD), uredio i taj prostor za koji nije predviđena detaljna razrada.

Ovo preduzeće je svojim aktom broj 0201-329/2 od 29.01.2019.g. naglasilo potrebu sagledavanja ukupnih prihvatnih kapaciteta obale u funkciji kupališta, iz razloga što su raspoloživi prihvatni kapaciteti plaža veoma mali – preporučiti (planom definisati) modele povećanja plažnih kapaciteta. U neposrednoj blizini mora treba s posebnom pažnjom planirati pristupne staze, stepeništa, obalna šetališta i ostale objekte koji su u funkciji kupališne ponude. Posebno je naglašena potreba očuvanja prirodnog zelenila (makije) u što većoj mjeri. Preporuka je da se u obalnoj zoni planira mogućnost izgradnje pristaništa i privezišta ili drugih pomorskih objekata koji će omogućiti pristup turistima sa morske strane.

3. Uslovi za izgradnju objekata

Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz Pravilnika o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.).

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, u skladu sa propisima;
- Moguće planiranje podruma;
- Površina podruma ne ulazi u obračun BGP za obračun indeksa na urbanističkoj parceli;
- Površina garažnog prostora i tehničkih prostorija u suterenu ne ulazi u obračun BGP za obračun indeksa na urbanističkoj parceli ;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima terena;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Prije izrade projektne dokumentacije, uraditi analizu zelenila sa pejzažnom taksacijom;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih struktura.
- Pri gradnji turističkih objekata i infrastrukture, predložene masive i grupacije zelenila pažljivo inkorporirati u prostor, vodeći računa o maksimalnom očuvanju i uklapanju u nova urbanistička rješenja.
- Očuvati prirodnu morfologiju terena i karakteristične vizure.

Kod izvođenja svih vrsta građevinskih i drugih sličnih radova u zahvatu Plana, svaki izvođač radova koji naiđe na bilo koju vrstu arheoloških ostataka dužan je da u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara Sl.list Crne Gore 49/10 i 40 /11 (član 87), odmah obustavi radove, da o nalazu obavijesti teritorijalno nadležnu službu za zaštitu spomenika kulture i preduzme sve mjere kako bi se nalazi sačuvali u zatečenom stanju na mjestu otkrića do istraživačkih i drugih radnji koje će sprovesti nadležna služba.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane turističke objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor.

U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kritrijume visokog standarda. Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbjeđivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor.

Novi objekti treba da budu gradjeni sa elementima primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima.

Izgradnju turističkih objekata prilagoditi prirodnim karakteristikama i morfologiji terena (osnova objekta mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena).

Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Radi očuvanja ambijenta, na dijelu terena u nagibu, preporučuje se izgradnja podzida ne viših od 1,5 m.

Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente primorske arhitekture partera, a preporučuje se da budu rađeni u kamenu.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani gradjevinskom linijom. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0 m.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata -Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU

UP 1

Na urbanističkoj parceli UP1 planiran je hotel, spratnosti prizemlje do maksimalne spratnosti 5 nadzemnih etaža, sa javnim sadržajima u prve dvije etaže i smještajnim jedinicama - apartmanima i sobama na ostalim etažama.

Osim ovih sadržaja, planirani su i sadržaji sporta i rekreacije, otvoreni sportski tereni, akva park - bazen, pješačke komunikacije, trgovci, otvoreni i zatvoreni bazeni, parkiranje u podzemnim etažama – garažama, recepcija, restorani, konferencijska sala, ekonomske prostorije i drugi neophodni sadržaji u skladu sa namjenom i vrstom objekata.

Hotel može da ima više odvojenih objekata vezanih toplom vezom.

Urbanističkoj parceli se pristupa kolskom saobraćajnicom i na njoj (na UP1) se zaustavlja sav kolski saobraćaj garažiranjem u podzemnim etažama.

Saobraćaj se dalje odvija električnim vozilima na saobraćajnicama koje imaju trasu i profil prilagođen terenu i toj vrsti saobraćaja.Unutar lokacije su formiraju i pješačke komunikacije.

Kapacitet u slučaju izbora hotela kategorije 4*

(Maksimalni indeksi iz = 0,3; ii= 0,8 za turističku Zonu D2 i T1)

Površina UP 1 - 25 197, 98 m²

Hotel sa svim sadržajima

Površina pod objektima hotela, sportskom terenima, bazenima, saobraćajnicama - 7560 m²

BGP – objekti hotela, sportski tereni, natkriveni prostori, bazeni... - 20 160 m²

Hotel

Pretpostavka: 80% od ove BGP je objekat hotela - cca 16 000 m² BGP

Površina pod objektom hotela – 5627, 84 m²

BGP hotela cca 16 000 m²

Pretpostavka: 30 % apartmani, a 70 % sobe.

BGP apartmana 4800 m² – (prosječna BGP po ležaju je 80 m²) – 60 ležaja – cca 20 apartmana

BGP soba 11200 m² (prosječna BGP po ležaju je 80 m²) – 140 ležaja - 70 soba

Ukupno 200 ležaja - 80 ležaja/ha(eventualno max.220 ležaja na UP1 - cca 88 ležaja/ha).

Potrebna je zelena, odnosno slobodna površina po jednom ležaju 80 m² - 200*80 = 16 000 m² što je postignuto (pod objektima i saobraćajnicama 7560 m² – ostalo 17 638 m²). To daje mogućnost za povećanje broja ležaja za cca 20).

(Pravilnik: Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice).

U zavisnosti od izbora kategorije hotela zavise i ove veličine, te će konačan broj ležaja biti preciziran u kasnijim fazama nakon izbora Koncepta.

Ostvareni indeksi na urbanističkoj parceli su: iz= 0,23, a ii= 0,79.

UP 2 – varijanta V1 (graf.prilog 5a i 5b)

Kroz urbanističku parcelu UP2 se odvija saobraćaj električnim vozilima na saobraćajnici koja je vezana za kolsku pristupnu saobraćajnicu i ima trasu i profil prilagođen terenu vrsti vozila.

Na taj način će biti povezane dvije urbanističke parcele (UP1 i UP2) i pojedini sadržaji koji su zajednički za obje lokacije. Unutar UP se formiraju i pješačke komunikacije.

Na ovoj urbanističkoj parceli su planirane vile sa bazenima, spratnosti 2 nadzemne etaže u skladu sa gore navedenim Opštim uslovima. Površina pojedinačne vile je od 218 m² do 368 m², u vilama su smještajne jedinice – apartmani (Prilog_ Idejna rješenja vila).

Veza sa plažom se ostvaruje pješačkim stazama, stepeništem, a moguće je i rješenje – vertikalni stakleni elevatori (tipa Maspero, Claudis, Graskop Gorge lift - zbog visinske razlike, kućica stanice u zelenilu ispod Lungo mare). Na potezu od hotela i između vila mogu se locirati kosi liftovi.

Duž obale mora je predviđena izgradnja javnog šetališta Lungo Mare, koja će činiti pješačku vezu područja sa kontaktnim zonama. Trasa šetališta i pristupi obali sa šetališta Lungo Mare, s obzirom na konfiguraciju terena, definišće se kroz izradu projektne dokumentacije, uz predlog koji je dat na grafičkim priložima (trasa postojećeg puta).

Predviđeno je da objekti budu projektovani u skladu sa načelima održivog razvoja i energetske efikasnosti, koje će karakterisati inovativan dizajn, savremene i moderno oblikovane strukture sa elementima primorske arhitekture. Svi objekti će biti uklopljeni u prirodni ambijent.

S obzirom da se radi o Urbanističkom projektu koji treba da sadrži idejna rješenja objekata, u ovoj fazi (Koncept) izrade UP-a urađena su idejna rješenja vila (grafički prilog) i okvirni gabariti objekata hotela, kao i njihova dispozicija. U skladu sa konfiguracijom terena, kao i činjenicom da je velika visinska razlika u odnosu na plažu i obalu, ocijenjeno je da se objekti lociraju uz određenu adaptaciju odmaka od 100 m, iznad postojeće saobraćajnice (u PPPNOP je definisan tip odmaka 2 – adaptacija).

Predloženo urbanističko rješenje nije obavezujuće u smislu dispozicije objekata, jer su preduslov za projektovanje detaljni podaci o terenu, odnosno geotehnička istraživanja terena.

Na osnovu rezultata karakteristika mikrolokacije može doći do pomjeranja objekata unutar GL a u skladu sa svim ostalim uslovima. U okviru dalje projektantske razrade su moguće izmjene koncepta organizacije prostora, u okviru zadatih urbanističkih parametara kao i proširenje granica zahvata u cilju rješavanja saobraćajnog pristupa kao i infrastrukturnih priključaka.

Kroz urbanističku parcelu prolazi postojeći put, koji nije u vlasništvu Investitora (podnosioca inicijative), te je neophodno riješiti status ovog dijela zemljišta. S obzirom da se put sada koristi kao pristup do plaže, predloženo je njegovo zadržavanje do realizacije planiranog pristupa kao kolsko – pješačke saobraćajnice, a kasnije kao pješačke (ili spajanje sa gornjim saobraćajem za električna vozila). U tom slučaju, trasa Lungo mare bi se rješavala grancom zahvata UP.

U svakoj varijanti ovaj put ima javni karakter.

Zelena površina ispod puta prema moru se uređuje u skladu sa gore navedenim smjernicama.

U dijelu ovog prostora je planiran restoran sa vidikovcem.

Kapacitet

(Maksimalni indeksi $iz = 0,25$; $ii = 0,7$ za turističku Zonu D2 i T1)

Površina UP 2 - 30 617, 82 m²

Na parceli je locirano 35 vila, koje su planirane kao tri tipa (Prilog). Ukupan broj kreveta u vilama je 97. Na UP je obezbijeđeno 80 m² zelenila po ležaju.

Površina pod objektima - 7042m²,

BGP vila – 10 038, 48 m² (bazeni i terase uračunati 100%).

Iskazani urbanistički parametri na nivou urbanističke parcele UP 2 su $iz=0,23$ i $ii=0,33$

UP 2 – varijanta V2 (graf.prilog 6a i 6 b)

U ovoj varijanti je formirana UP 2 sa vilama do postojećeg puta i UP 3 sa zelenilom i restoranom, te postojeći put, odnosno Lungo mare nije u okviru urbanističkih parcela.

Površina UP 2 - 24 819, 31 m²

Površina pod objektima - 6745,35 m²

BGP vila – 10 038, 48 m² (bazeni i terase uračunati 100%)

Obezbijeđeno 60 % zelenila na urbanističkoj parceli.

Iskazani urbanistički parametri na nivou urbanističke parcele UP 2 su $iz=0,27$ i $ii=0,4$

Površina **UP 3** - 4 530, 25 m²

Restoran – površina pod objektom 240, 8 m²

BGP objekta -368, 43 m²

Iskazani urbanistički parametri na nivou urbanističke parcele UP 3 su $iz=0,04$ i $ii=0,08$.

PREGLED OSTVERENIH KAPACITETA

Planom se predviđa izgradnja kapaciteta 30 198 m² bruto građevinske površine objekata.

Prosječan broj ležaja u hotelu iznosi maksimalno 2 ležaja u hotelskoj sobi, prosječan broj ležaja u turističkim apartmanima iznosi maksimalno 3 ležaja u smještajnoj jedinici, a u turističkim vilama maksimalno 4 ležaja.

Površina zahvata Urbanističkog projekta - 56 283, 72 m² (5, 6 ha).

Ukupan maksimalan broj turističkih ležaja u turističkom kompleksu (UP1 i UP2) iznosi 297 (max.317) – 57 ležaja/ha.

Tačna raspodjela kapaciteta na urbanističkim parcelama će se utvrditi kroz dalju projektantsku razradu, u skladu sa rezultatima analize karakteristika terena, potrebama Investitora i svim uslovima iz UP-a.

U zonama turističkog smještaja, kao i na saobraćajnim površinama, planiraće se zelene površine, koridori i linearno zelenilo saglasno smjernicama datim kroz plan Pejzažne arhitekture.

Dozvoljena je fazna realizacija kapaciteta na urbanističkoj parceli, a preporučuje se realizacija jedinstvenih sadržaja na svakoj urbanističkoj parceli.

SMJERNICE ZA REALIZACIJU ili DALJU RAZRADU

Kapaciteti na urbanističkim parcelama se mogu izvoditi fazno.

U okviru faznosti realizacije planiranih kapaciteta, kao prvu fazu realizacije planirati

- saobraćajni priključak

- izgradnju primarne saobraćajne mreže kroz turističko naselje, sa glavnim vodovima tehničke infrastrukture.

U daljoj fazi realizacije planirati:

- izgradnju kapaciteta na UP 1–hotel - centralna recepcija, sadržaji ugostiteljstva, trgovine, usluga i servisa, parking i garaža;

- izgradnju i urbano opremanje šetališta Lungo mare sa pristupom morskoj obali,

- izgradnju i uređenje ostalih pješačkih površina i staza u zoni zahvata.

Izgradnja smještajnih kapaciteta na pojedinim lokacijama može se raditi, u cjelosti ili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbjeđenja uslova priključenja na saobraćajnu i tehničku infrastrukturnu mrežu.

4. Infrastruktura

Saobraćaj

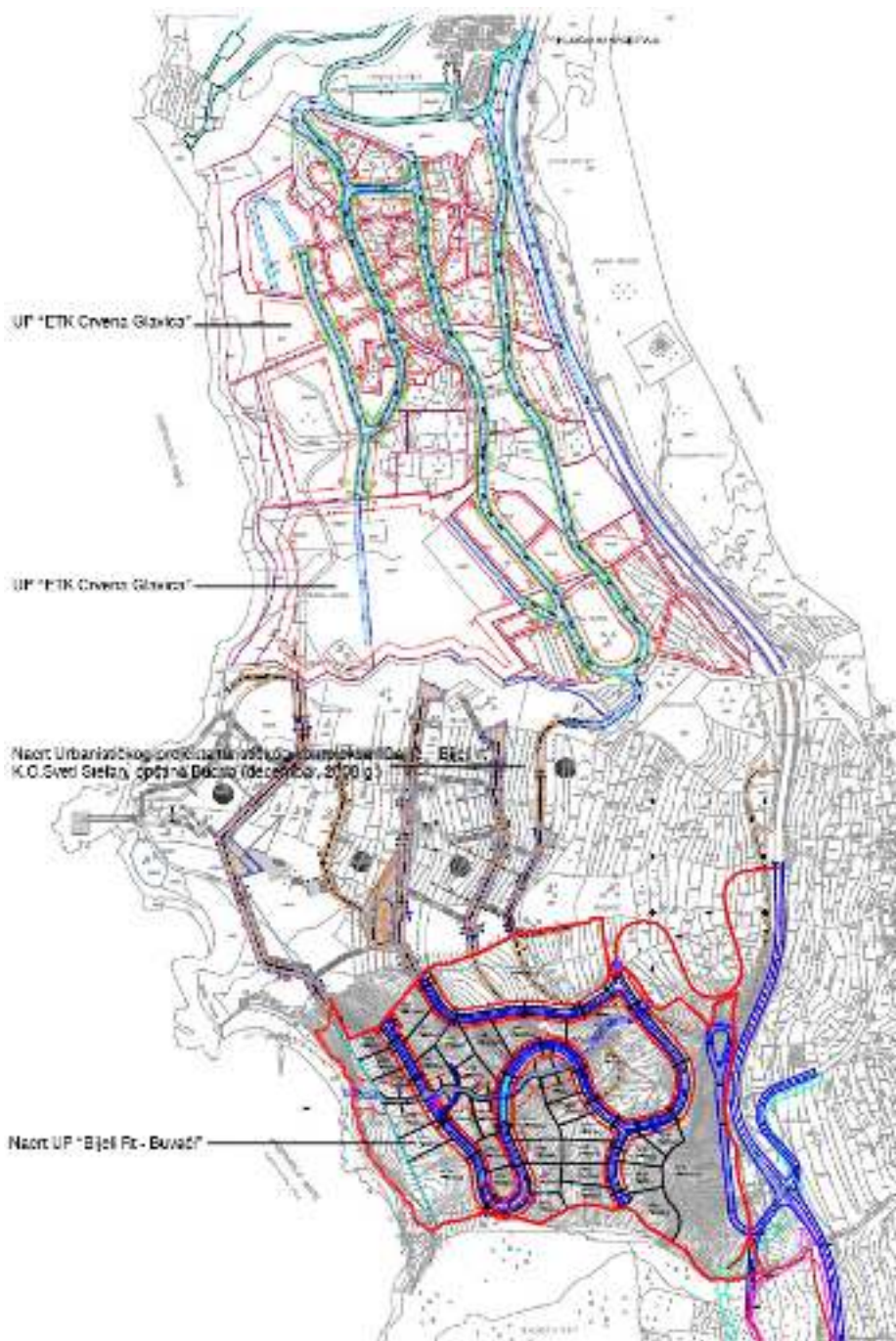
Prema smjernicama Uprave za saobraćaj Crne Gore br.03-910/2 od 04.02.2019.g. lokalnu saobraćajnu infrastrukturu treba planirati u funkciji investicionih ideja i istu preko sekundarne putne mreže povezati sa primarnom putnom mrežom (magistralnim putem).

Detaljno su analizirane mogućnosti saobraćajnog rješenja i pristupa lokaciji, šire, odnosno izvan zahvata samog Plana, jer se prostor ne naslanja niti na jednu saobraćajnicu sa koje bi se mogao ostvariti pristup.

U analizama postojećeg stanja i planske dokumentacije, konstatovano je da nema mogućnosti za pristup niti sa planirane saobraćajnice u zahvatu UP-a "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica", jer je njena realizacija neizvjesna.

Ostala je mogućnost priključenja na magistralni put, koja je ilustrovana osovinom saobraćajnice.

Za definisanje trase korišteni su podaci iz ranijih planova koji su rađeni do faze Nacrta, ali precizna trasa se može definisati nakon pribavljanja topografsko katastarskog plana za širi prostor sa visinskom predstavom. Iz tog razloga je predloženo eventualno proširenje granice zahvata plana u tom dijelu, čime bi se stvorili i planski uslovi za izgradnju ove saobraćajnice.



Slika br.15 – Dokumentacija koja je rađena u prethodnom periodu

Uslovi za saobraćajnu infrastrukturu

Priključak lokacije na kolsku saobraćajnicu riješiti kroz projektну dokumentaciju u skladu sa planskim rješenjem PPO Budva Izmjene i dopune ili kroz detaljnu razradu u proširenom zahvatu nakon detaljnog geomehantičkog ispitivanja terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehantičkim ispitivanjima tla.

Prilikom izrade projektne dokumentacije, za planirane namjene, potreban broj parking mjesta koje treba obezbijediti treba bazirati na sljedećim normativima:

- Hotel – na svake 2 sobe - 1 PM
- Poslovanje 10 PM /1000 m²
- Trgovina 20-40 PM/ 1000 m² korisne površine
- Uprava, pošta, banka i slično 20-30 PM/ 1000 m² korisne površine
- Ugostiteljstvo – na 40m² bruto građevinske površine - 1 PM
- Wellness, spa – na 1000m² bruto građevinske površine – 25 PM
- Turistički apartmani – na 1 smještajnu jedinicu – 1PM
- Recepcija – 10 PM
- Turističke vile – 1 vila – 2 PM

Potrebe za parkiranjem mogu se rješavati površinski ili u garažama , unutar UP 1 za cio kompleks, odnosno za sve sadržaje unutar UP 1 i UP 2. Planom dato rešenje saobraćaja unutar lokacija nije obavezujuće i predstavlja samo moguće rešenje (provjera kroz projekat).

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do objekata u kojima je planirana izgradnja smještajnih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa tehničkim propisima.

Površine zelenila za turizam

Površine zelenila u okviru turističkog kompleksa su uređene površine pod zelenilom i slobodne površine u okviru kojih je dopuštena izgradnja staza, površina za sport i rekreaciju, površina za igru djece, postavljanje urbanog mobilijara i sl.. kao i izgradnja vodova sekundarne infrastukture.

Elektroenergetika

Crnogorski elektrodistributivni sistem CEDIS, aktom br.10-10- 6152 od 14.02.2019.g. dostavio je podatke i predloge koje treba ugraditi u Plan.

U zahvatu nema postojećih el.distributivnih objekata 10 kV.

Dostavljena je situacija elektroenergetske mreže 35 k V i 10 kV u neposrednoj blizini.

Hidrotehnika

Prostor obuhvaćen planskim dokumentom nije komunalno opremljen vodovodnom i fekalnom kanalizacionom infrastrukturom.Ne postoji fekalna kanalizaciona mreža niti recipijent otpadnih voda.

Aktom Regionalnog vodovoda Crnogorskog primorja br.19-162/2 od 31.01.2019.g. dati su sljedeći podaci:

-za opštinu Budva planirani su i izgrađeni distributivni odvojeci (DO) Buljarica, Petrovac, Miločer, Podkošljun, Bijeli do, Prijedor, Jaz, a u funkciji su Petrovac, Miločer, Bijeli do i Prijedor.

Potrebna količina vode za planirano područje će se distribuirati iz postojećeg distribucionog sistema vodovoda Budva što je potrebno provjeriti i sa JP „ViK“ Budva.

Trasa regionalnog vodovodnog sistema je udaljena 250 m od granice planskog područja, pa nije potrebno navoditi poštovanje restrikcija aktivnosti u zaštitnom pojasu regionalnog vodovoda u okviru ovog planskog dokumenta.

Pribavljeni su i predlozi, podaci i smjernice DOO „Vodovod i kanalizacija“ Budva, Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj br.01-310/2 od 1.02.2019.g.

- potrebno je uzeti u obzir i usaglasiti plansko rješenje sa planiranom hidrotehničkom infrastrukturom susjednih planskih dokumenata, a prije svega sa UPETK Crvena Glavica,
- vodosnabdijevanje predvidjeti iz magistralnog cjevovoda ACØ200 mm koji se proteže duž magistralnog puta Bar – Budva, neposredno iznad puta.Cjevovod gravitira iz prekidne komore Reževići (kota 136 m.n.m.), koji zbog konfiguracije terena trase, na potezu kod naselja Blizikuće nije pod pritiskom, već se voda kreće takozvanim brzotokom.
- prilikom određivanja same priključne tačke, neophodno je definisati i trasu priključnog cjevovoda budući da prostor između navedenog plana i magistralnog puta, odnosno postojećeg cjevovoda nije pokriven planskom dokumentacijom (zbog izdavanja UTU),
- ukoliko je varijanta napajanje preko cjevovoda susjednog plana (UP-a "ETK Crvena glavica")potrebo je izvesti proračun planiranih cjevovoda tog plana i potreba za vodom predmetnog plana radi usklađenosti profila cjevovoda i količina vode.
- UP ETK Crvena glavica predviđa kolektor otpadnih voda kroz određene parcele koje su u obuhvatu UP Bijeli rt – Galije, pa je neophodno usaglašavanje.Na dijelu prostora Morskog dobra, na samom rtu PPPNOP je predviđeno postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda.

Elektronske komunikacije

Rješavaće se u daljoj fazi u skladu sa uslovima, smjernicama i podacima Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost br.040-476/2 od 7.02.2019.g.

Mjere zaštite

U narednoj fazi izrade planskog dokumenta sprovodiće se srateška procjena uticaja(SPU) o kojoj će biti sačinjen Izvještaj. Mjere zaštite, u cilju smanjenja eventualnih negativnih uticaja na životnu sredinu, propisane SPU, će biti ugrađene u Nacrt UP-a.