

920.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) Vlada Crne Gore na sjednici od 21. juna 2018. godine, donijela je

ODLUKA

O IZRADI IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "ARSENAL" - TIVAT

("Službeni list Crne Gore", br. 050/18 od 20.07.2018)

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Arsenal"- Tivat ("Službeni list CG", broj 43/13), (u daljem tekstu: Izmjene i dopune DSL-a).

Izmjene i dopune DSL-a predstavljaju planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprjeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

Izmjene i dopune DSL-a obuhvataju dio sektora 22 (Kompleks Porto Montenegro) koji je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro ("Službeni list RCG", broj 30/07), (u daljem tekstu: PPPPN MD).

Orijentacioni obuhvat izmjena i dopuna DSL-a na kopnu je oko 29 ha, površina akvatorijuma iznosi oko 139 ha. Obuhvat iz stava 2 ovog člana dat je u grafičkom prilogu koji je sastavni dio Programskog zadatka.

Član 3

Za Izmjene i dopune DSL-a 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 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

Član 4

Sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna DSL-a, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam (u daljem tekstu: Ministarstvo) u iznosu od 10.000 €.

Član 5

Rok za izradu Izmjena i dopuna DSL-a je šest mjeseci, od dana imenovanja rukovodioca izrade planskog dokumenta.

Član 6

Poslove izrade i donošenja Izmjena i dopuna DSL-a vrši Ministarstvo.

Član 7

Izmjene i dopune DSL-a se izrađuju na osnovu Programskog zadatka koji je sastavni dio ove odluke.

Član 8

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

Broj: 07-3284

Podgorica, 21. juna 2018. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "ARSENAL" -TIVAT

UVODNE NAPOMENE

Skupština Crne Gore, na sjednici od 19. marta 2008. godine, usvojila je Studiju lokacije "Arsenal"- Tivat ("Službeni list CG", broj 24/08). Radi redefinisivanja određenih prostornih parametara i faza izgradnje, i da bi se tako došlo do povoljnijeg i fleksibilnijeg prostornog i investicionog rješenja u pogledu brže dinamike budućeg razvoja predmetnog područja rađene su Izmjene i dopune Državne studije lokacije Arsenal-Tivat ("Službeni list CG", broj 43/13), na osnovu kojih je u proteklom periodu vršena izgradnja i razvoj ovog lokaliteta.

Od 2008. godine, kada je usvojen prvi planski dokument za potrebe izgradnje kompleksa Porto Montenegro, izgrađeno je 6,0 hektara urbanističkih parcela od ukupno 29,42 hektara urbanističkih parcela, kao i 34,64 hektara akvatorijuma od 72,5 hektara akvatorijuma obuhvaćenog DSL-om.

Pored direktnih benefita koji se ogledaju u dosadašnjoj realizaciji projekta, postojeći uspjeh Porto Montenegra bio je ključan za promociju Crne Gore kao prvoklasne nautičke i ugostiteljske turističke destinacije, kao "Grad-Rizort", te za otvaranje novih tržišta koja ne karakteriše tako izražena sezonalnost, te podsticanje, u isto vrijeme, privatnih investicija i razvoj javnog i građanskog sektora.

Investicioni stavovi postojećih vlasnika baziraju se na stalnim izazovima da se uspjeh Porto Montenegra proaktivno prilagodi i unaprijedi u zavisnosti od promjena u očekivanjima posjetilaca, demografskih i promjena u profilu posjetilaca, u sve konkurentnijem ambijentu Bokokotorskog zaliva, stvarajući time nove turističke i razvojne projekte.

Dok ugostiteljstvo i nautički turizam predstavljaju osnov za najfundamentalniju ciljnu oblast rasta u regionu, nova investiciona strategija predviđa sposobnost Porto Montenegra da bude samo-funkcionalan i da održava aktivnost tokom perioda van sezone sa ciljem da, u konačnom, bude destinacija koja je aktivna i koja obezbijuje radna mjesta tokom čitave godine.

Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Arsenal"- Tivat (u daljem tekstu: izmjene i dopune DSL-a) imaće za cilj usaglašavanje planskih i razvojnih namjera, kroz strukturiranu preraspodjelu zoniranja, namjene prostora i bruto građevinskih površina.

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna DSL-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17).

Članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

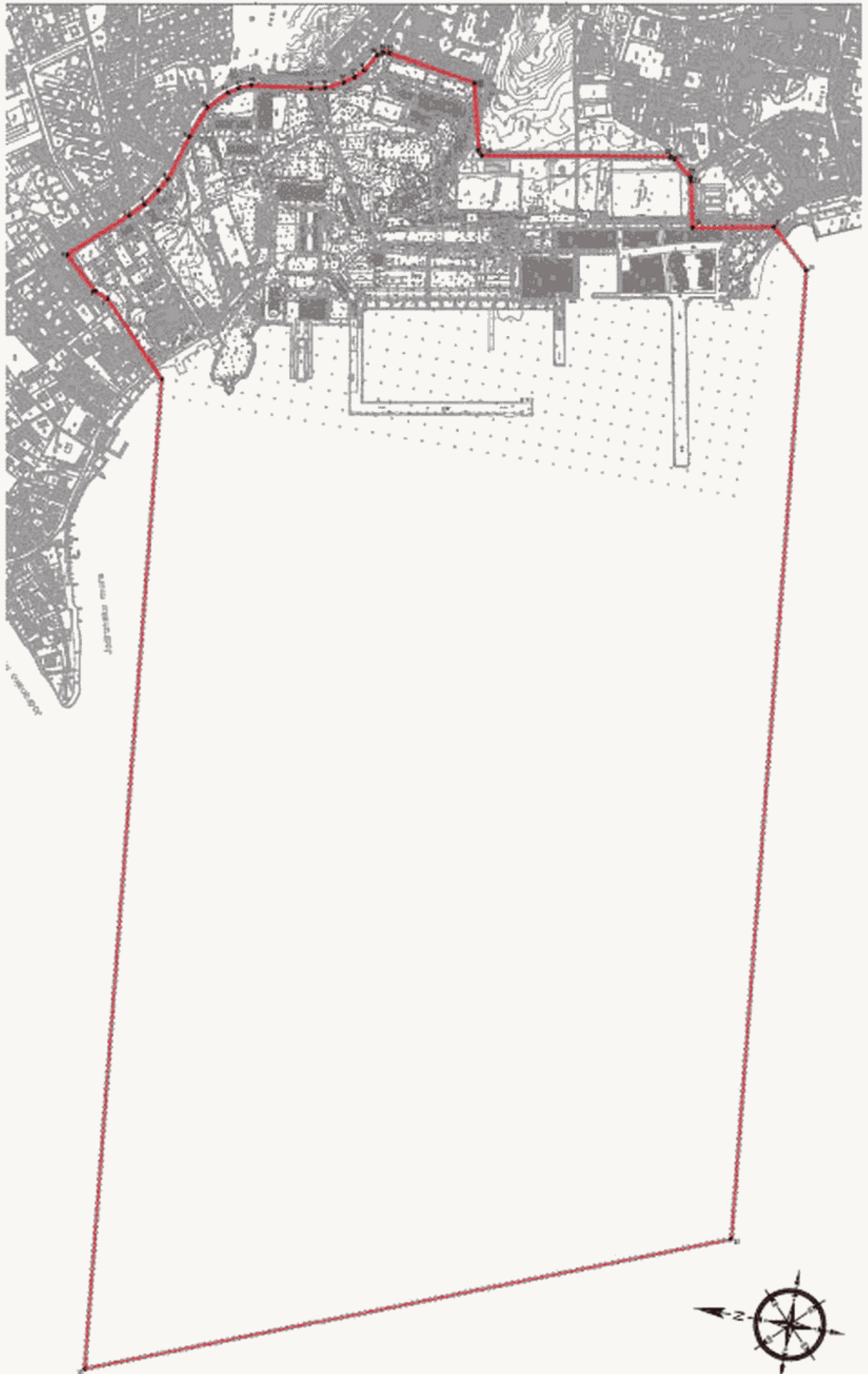
Državne planske dokumente donosi Skupština, a lokalne planske dokumente donosi Vlada.

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Izmjena i dopuna DSL-a.

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Izmjene i dopune DSL-a rade se za dio sektora 22 (Kompleks Porto Montenegro) koji je u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro (u daljem tekstu PPPPN MD).

Orijentacioni obuhvat izmjena i dopuna DSL-a na kopnu je oko 29 ha, površina akvatorijuma iznosi oko 139 ha i dat je na grafičkom prilogu.



III METODOLOGIJA

U postupku izrade izmjena i dopuna DSL-a, primjenom multidisciplinarnе, interdisciplinarnе, analitičke, sintetičke i statističke metode treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana Crne Gore (u daljem tekstu PPCG), PPPN MD, Prostorno urbanističkog plana Opštine Tivat (u daljem tekstu: PUP Opštine Tivat) i deklariranih razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi...),
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije i one čija je izrada u toku,
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi),
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

IV PROSTORNI MODEL

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

- A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE
- B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA
- D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA
- E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA
- F. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA I FAZE REALIZACIJE

A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE

Unutar zahvata treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:

- Planski koncept bazirati na kreiranju "tematskih cjelina", od kojih će svaka imati odgovarajuće sadržaje i utvrđeni cilj u okviru cjelokupnog projekta;
- Planskim mjerama kreirati ambijent naselja koje će sadržati objekte za rezidencijalne poslovne i uslužne djelatnosti i predstavljati harmoničnu arhitektonsku sredinu, zasnovanu na aspektima održivog razvoja;
- Održavati ekskluzivnost, kvalitet i jedinstvenost do sada izgrađenog prostora i dalji razvoj uskladiti sa tim;
- Omogućiti stvaranje dinamičnog, inkluzivnog, atraktivnog prostora za sve starosne grupe različitog ekonomskog statusa i prihoda;
- Osmisliti aktivan prostor koji će živjeti tokom perioda van sezone i tokom čitave godine, privlačeći globalne, regionalne i lokalne posjetioce/korisnike;
- Predvidjeti hotele i ugostiteljske objekte kategorije od 4 do 5 zvjezdica;
- Planirane sadržaje ambijentalno uklopiti u postojeći vizuelni identitet Porto Montenegro/Tivta;
- Značajno povećati postojeću ponudu ugostiteljskih sadržaja u okviru kompleksa;
- Značajno povećati prostorne mogućnosti za aktivnosti iz sektora zabave i razonode, što će dovesti do organizovanijeg i razvijenijeg pristupa kopnenim i vodenim sportovima;
- Posebnu pažnju obratiti na očuvanje historijskog aspekta Mornaričko-tehničkog remontnog zavoda "Sava Kovačević" - Tivat.

B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

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

Redefinisati pravce i namjenu određenih saobraćajnica planiranih Izmjenama i dopunama DSL "Arsenal- Tivat iz 2013. godine, a ukoliko je potrebno predvidjeti i neophodne nove saobraćajne trase koje će biti bolje usklađene sa novom namjenom i konfiguracijom terena.

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

Posvetiti pažnju servisnim saobraćajnicama koje omogućavaju neometano funkcionisanje marine i pratećih sadržaja.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama, te specifičnim zahtjevima sadržaja servisne marine.

Pješački i biciklistički saobraćaj povezati sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja.

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim izmjenama i dopunama DSL-a, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati 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 javnu rasvjetu.

C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

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

Planskim rješenjem takodje predvidjeti:

- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika (stanovnika i turista);
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema Gradskom parku (zaštićeni objekat pejzažne arhitekture) koji je u neposrednom okruženju;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja, metodom pejzažne taksacije.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode.

D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Izmjenama i dopunama DSL-a, u pogledu parcelacije izvršiti reorganizaciju urbanističkih parcela, uz predlog izmjena prostornih parametara.

Za početak izrade izmjena i dopuna DSL-a neophodno je obezbjediti kvalitetne geodetske i katastarske podloge. Plansku dokumentaciju raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbjediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje pruža konfiguracija terena.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti iskazan na geodetskom planu sa jasno definisanim građevinskim linijama objekata i odnosima prema susjednim parcelama i objektima.

Grafički prikaz mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren i kasniju realizaciju.

Parcelaciju uraditi na validnoj geodetskoj podlozi kako bi se deformacije svele na minimum.

E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Izmjene i dopune DSL-a, shodno zakonskim odredbama, moraju da sadrže:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

Potrebno je pripremiti separat sa preciznim urbanističko-tehničkim uslovima u skladu sa fazama realizacije plana.

F. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA I FAZE REALIZACIJE

Posebnom ekonomskom analizom treba:

- dati procjenu ekonomskih i tržišnih trendova koji su od posebnog značaja za odabir planiranog rješenja;
- dati obrazloženje odabira optimalnog (planom predviđenog) rješenja;
- obezbijediti planersko dokazivanje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje (uticaj na ekonomske pokazatelje - zaposlenost i direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom);
- 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 objekata, naročito vrijednost infrastrukturnih rješenja i opremanja građevinskog zemljišta, te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.

Izradom Izmjena i dopuna DSL-a potrebno je sagledati faznost realizacije kako na nivou predmetnog kompleksa, tako i na nivou urbanističke parcele. Ukoliko se predvidi faznost realizacije na urbanističkoj parceli, potrebno je predvidjeti pripadnost te parcele svakom pojedinačnom objektu na toj urbanističkoj parceli, a što će se razraditi kroz izradu tehničke dokumentacije.

Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

V SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade Izmjena i dopuna DSL-a treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Izmjene i dopune DSL-a sadrže, naročito:

- izvod iz prostornog plana posebne namjene i planske dokumentacije na predmetnom području;
- granice područja za koje se donosi;
- ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja;
- detaljnu namjenu površina;
- ekonomsko-demografsku analizu;
- plan parcelacije;
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata;
- građevinske i regulacione linije;
- trase 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.

Bliži sadržaj i forma planskog dokumenta i ostali potrebni sadržaj propisan je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

Obradivač Izmjena i dopuna DSL-a 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.

Izmjene i dopune DSL-a izrađuju se na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

Planski dokument izrađuje se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentira se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi, koji 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 OBAVEZE RUKOVODIOCA IZRADE PLANA

Izmjene i dopune DSL-a, po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da budu urađene i prezentovane u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik - za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

Rukovodilac izrade Izmjena i dopuna DSL-a će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Koncept plana, Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 88/17).

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt Izmjena i dopuna DSL-a Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja Nacrta Izmjena i dopuna DSL-a.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog Izmjena i dopuna DSL-a, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog Izmjena i dopuna DSL-a će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju Izmjena i dopuna DSL-a u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list Crne Gore", broj 76/17).