

Број 011-132

Подгорца, 21. 09. 2006 год.
BUDVA

ZAPISNIK

Sa I satanka užeg tima izvestioca recenzione Komisije za planove lokalne Studije lokacija Hotelski kompleks „Adriatic Star“, Stambeno turistička zona niske gustine Skočičevojka i Stambeno turistička zona niske gustine Rijeka Reževića,

Održan 11.08.2006. god, u prostorijama Agencije za planiranje prostora opštine Budva

Sastanku su prisustvovali od strane Komisije članovi užeg tima „izvjestioca“:

Mlanen Gaković dipl.ing arh,
Slobodan Slovinić dipl. arh.,
mr Dragan Marković prost. planer

Od strane obrađivača:

-za Studiju lokacije Hotelski kompleks „Adriatic Star“ i Stambeno turistička zona niske gustine Skočičevojka – Senka Delečić dipl. ing.arh
-za Studiju lokacije Stambeno turistička zona niske gustine Rijeka Reževića – Dragan Žinić-direktor „Adria invest“-a, Eduard Spahija dipl.ing.građ. –saobraćaj , Lazar Sjerković dipl. ing.arh. i Višnja Crnojević, dipl.ing.arh.

Od strane Opštine prisustvovao je Potpredsjednik Jovo Zenović i službenici Agencije za planiranje prostora.

Odsutnih članova nije bilo:

Sastanak je održan u prostorijama Agencije za planiranje prostora opštine Budva, sa početkom u 11,00 časova.

Lokalna Studija lokacije „Hotelsko-turistički kompleks Adriatic Star“

Prva tema je bila ocjena Prednacrt lokalne Studije lokacije Hotelski kompleks „Adriatic Star“ u Perazića dolu.

Na početku diskusije Obradivač je prezentovao grafički prilog Plana Komisiji izvjestioca.

D.Marković: Potrebno je preispitati proceduru, da li je u saglasnosti sa Zakonom o planiranju prostora u domenu nadležnosti Ministarstvo-Morsko dobro-Opština-Prostorni plan morskog dobra?

J.Zenović: Na sastanku u Ministarstvu je dogovoreno da se Plan radi u skladu sa Programskim zadatkom u kome je naveden opšti interes Opštine tj. obezbeđenje javne komunikacije, prolaza uz more.

S.Slovinić: Smatram da je taj zahtjev Opštine opravdan, ali šta sa zaleđem, sa komunikacijom sa sjeverne strane, kako će posjetioci iz zaleđa doći do komunikacije uz more?

D.Marković: Objasnimo proceduralno kako stoji stvar u vezi ovog Plana. Jasno je da je javni interes slobodna komunikacija uz more i javni pristup iz zaleđa koji mora biti obezbeđen.

Takođe je jasno da mi nismo Komisija koja treba da razmatra suštinu programskog zadatka i sadržaj Odluke o izradi.

Da li je moguće uz poštovanje urbanističkih pokazatelja i uvažavanje javnog interesa smjestiti tražene kapacitete na ovoj lokaciji? Bilo bi uputno da nas obrađivač Plana upozna sa konceptom, šta se zadržava šta je novo izvedeno, a šta se planira.

M.Gaković: Koliki je kapacitet hotela? Da li je granica kompleksa potok?

S.Deletić: Objasniću Vam režim saobraćaja. Javna pješačka komunikacija je planirana uz more i nju prate javni sadržaji. Što se tiče pješačkog pristupa iz zaleđa on je regulisan komunikacijom uz potok.

J.Zenović: Da li posjetioci mogu da parkiraju vozila i pristupe plaži? Dajte kao Komisija preporuku da se u DUP-u Perazića do predvidi garaža parking?

Molim Vas da nam odgovorite da li je ovaj prednacrt Plana moguće prihvatiti kao Nacrt.

D.Marković: obrađivač je praktično prenio projekat u Plan, mi kao Komisija možemo jedino intervenisati u režimu javnih komunikacija. Naravno i u domenu infrastrukture.

S.Deletić: Svi infrastrukturni sistemi su detaljno razrađeni i biće ugrađeni kapaciteti koji mogu zadovoljiti sve potrebe ovog hotela.

ZAKLJUČAK

Preporuka tima izvjestioca obrađivaču je da se do kraja razradi varijanta prilaza iz zaleđa tj. lokacija za buduću garažu kao i da se jasno definišu linije javnih komunikacija uz more i veza između buduće garaže i obale.

Potrebno je proširiti granicu urb. projekta kako bi se objekti garaže hotela i postrojenja za gas našli u sklopu jedinstvene urbanističke parcele hotela.

Lokalna Studija lokacije „Stambeno- turistička zona niske izgradnje Skočiđevojka“

S. Delečić: Na grafičkom prilogu je prikazan zahvat plana. Radi se o maloj površini sa svega par postojećih objekata. Na crtežu je prikazan i glani cevovod koji prolazi kroz predetno područje. Tu su prikazani i novoplanirani objekti. Prilikom planiranja novih objekata vodilo se računa o parametrima koji su precizirani Programskim zadatkom i Studijom o selima. Ovo je zona sa malom gustom objektima stambene i turističke namjene u jednom dijelu sela je formiran trg sa javnim sadržajima na opštinskoj parceli. Saobraćajno je obrađen i priključak na magistralu.

M. Gaković: Mislim da objekat u sklopu tog trga nije primjeren i da bi trebalo razmotriti njegovu opravdanost.

D. Marković: Smatram da treba preispitati mogućnost zasebnog prilaza objektima na zajedničkoj parceli kako u budućnosti ne bi došlo do problema u korišćenju prostora.

J. Zenović: Ako je moguće korigovati trasu novoplanirane saobraćajnice u selu, kako bi imali što manje intervencija tipa rušenja i kako bi imovinski mogli da zadovoljimo zahtjeve korisnika.

ZAKLJUČAK

Tim izvjestioca daje preporuku Obradivaču plana da omogući prilaz drugom objektu koji se nalaze u centralnom dijelu. Takođe da se ispravi trasa saobraćajnice kako bi se na parceli mogao dobiti dvojni objekat i kako bi se udovoljilo zahtjevu Iva Zenovića da mu se ne uklanja postojeći objekat.

Lokalna Studija lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustina Rijeka Reževića“

M.Gaković: Mislim da je ovde neophodno izanalizirati saobraćajno rešenje. Kakav je režim saobraćaja, jednosmjernan ili dvosmjernan, šta sa priključcima na magistralu, a šta sa sekundarnom mrežom među naseljima? Takođe je potrebno razrešiti dilemu koliko saobraćajnica dve ili tri.

D.Marković: Neophodno je formirati što regularniji pristup objektima. Ako je ovo ekskluzivna zona sa isto takvim objektima i ambijentom onda je neophodno planirati apsolutno takav i kolski pristup tim objektima.

Suština postavke GUP-a je napraviti priključak na magistralu, odvojeno od magistrale planirati vezu između naselja, a potom unutar naselja formirati mrežu u naselju.

M.Gaković: Mislim da je uputno da štedimo jednu ulicu, da ne radimo nove dvije.

D.Žinić: Kada imamo Vašu preporuku da priključak ka drugim naseljima ne moramo formirati u donjem dijelu naselja, jer je izuzetno nezgodno izvesti trasu sa prihvatljivim nagibom, smatram da ćemo lako naći povoljnu saobraćajnu varijantu.

J.Zenović: Molim Vas da obratite pažnju na parcelaciju mimo granica plana. Neka urbanistička parcela bude barem 50 metara udaljena od mora.

Urbanistička parcela stambene zone mora biti u okviru GUP-om predviđene stambene zone.

M.Gaković: Pohvalno je što ste predložili više varijanti saobraćaja. Što se tiče novoplaniranih objekata mora se voditi računa da novi objekti ne zaklanjaju i anuliraju ambijent starih. Molim Vas ovde imamo poprilično velike gabarite novoplaniranih objekata, koliki je procenat zauzetosti parcele, preporuka je u Programskom zadatku max 1/5 površine parcele?

ZAKLJUČAK

Tim izvjestioca daje preporuku Odrađivaču da doradi koncept pogotovo u dijelu saobraćaja, takođe je konstatovano da se priključak za dalju komunikaciju među naseljima formira u gornjoj zoni. Potrebno je preispitati urbanističke pokazatelje posebno procenat zauzetosti parcele, jer je Komisija mišljenja da ovaj parametar nije ispoštovan,

kao i koncept izbora tipa objekata tj. stanovanja u nizu koji daje u konkretnim primjerima tip kolektivnog stanovanja što u selima nije preporuka Studije.

Takođe se sugeriše obrađivaču da doradi parcelaciju u dijelu kontakta sa obalom kako bi se ispoštovao parametar za udaljenje od mora min 50 m.

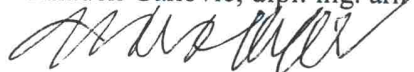
Jedna od sugestija da se eventualno proširi zona zahvata plana kako bi u obuhvat plana ušli i objekti iznad magistrale koji ostaju mimo bilo kojeg plana.

Budva, 11.08.2006. god.

Zapisnik sačinila
Agencija za planiranje prostora

ČLANOVI KOMISIJE:

Mladen Gaković, dipl. ing. arh



Slobodan Slović, dipl. arh



mr Dragan Marković, prost. planer

