

S T U D I J A

ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA ZA POTREBE IZRADE IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA” K.O. REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA

Lokacija: Smokvica K.O. Reževići, Opština Budva

Investitor: „V.A.S. INVEST” D.O.O. Budva
“BOTICELI LAND DEVELOPMENT” D.O.O. Budva

Studiju izradio: „STUDIO PROSTOR” D.O.O. Podgorica

Stručni tim za izradu Studije:

- Dr Goran Radović, dipl.ing.arh. – konzervator savjetnik, rukovodilac radnog tima
- Mr Lidija Ljesar, dipl. konzerv. restaur. – konzervator savjetnik
- Maja Četković, dipl. istoričar umjetnosti, istraživač savjetnik

Oktobar 2016. godine

S A D R Ž A J

Opšta Dokumentacija

1. Rješenje o registraciji
2. Licenca Studio Prostor d.o.o.
3. Polisa osiguranja
4. Ugovor o izradi Studije
5. Projektni zadatak za izradu Studije
6. Rješenje Radnog tima za izradu Studije
7. Licence i zvanja članova tima

I Programski zadatak za izradu Planskog dokumenta

- 1.1. Pravni osnov
- 1.2. Prostorni obuhvat i granice planskog dokumenta
- 1.3. Cilj izrade planskog dokumenta
- 1.4. Metodologija izrade planskog dokumenta

II Programski zadatak za izradu Studije zaštite kulturnih dobara

- 2.1. Pravni osnov
- 2.2. Prostorni obuhvat za izradu Studije zaštite kulturnih dobara.
- 2.3. Cilj izrade Studije zaštite kulturnih dobara
- 2.4. Metodologija izrade Studije zaštite kulturnih dobara
- 2.5. Zadatak Studije zaštite kulturnih dobara i planskog dokumenta
- 2.6. Dokumentaciona osnova za izradu Studije zaštite kulturnih dobara

III Geneza izrade Studije zaštite kulturnih dobara

- 3.1. Stručni Tim
- 3.2. Opis sprovedenih aktivnosti

IV Analiza postojećeg stanja - Prirodni uslovi

- 4.1. Klimatske karakteristike
- 4.2. Konfiguracija terena
- 4.3. Hidrološke karakteristike terena
- 4.4. Prirodna bogatstva

- 4.5. Antropološke karakteristike postojećih fizičkih struktura
- 4.6. Zelenilo
- 4.7. Kontaktne zone
- 4.8. Izvod iz prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, 2007.

V Studije zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Urbanističkog projekta Turističko Naselje Smokvica“ K.O. Reževići – Opština Budva

5.1. Kulturna dobra u obuhvatu planskog dokumenta

- 5.1.1. Nepokretna kulturna dobra
- 5.1.2. Potencijalna kulturna dobra
- 5.1.3. Prirodne vrijednosti područja
- 5.1.4. Grafički prilozi – Postojeće stanje
- 5.1.5. Foto dokumentacija lokacije Smokvica

5.2. Kulturna dobra u neposrednoj okolini planskog dokumenta

- 5.2.1. Nepokretna kulturna dobra
- 5.2.2. Potencijalna kulturna dobra
- 5.2.3. Prirodne vrijednosti područja
- 5.2.4. Režim i mjere zaštite, očuvanja i unaprjeđenja kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline
- 5.2.5. Grafička dokumentacija Manastira Reževići (Izvod iz Elaborata o revalorizaciji)
- 5.2.6. Foto dokumentacija Manastira Reževići

VI Konzervatorske smjernice za izradu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“

- 6.1. Konzervatorske Smjernice za izradu Izmjena i dopuna UP “TN Smokvica”
- 6.2. Konzervatorske Smjernice za pejzažnu arhitekturu za izradu Izmjena i dopuna UP “TN Smokvica”
- 6.3. Mišljenje na predloženi Nacrt UP „TN Smokvica“
- 6.4. Grafička dokumentacija – Izvod i Nacrta Plana UP „TN Smokvica“

Bibliografija

Opšta dokumentacija

• Rješenje o Registraciji



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 19.11.2014.god.

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 6 st. 1 i člana 21 i 22 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl. list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl. list CG", br. 20/11), na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG" br. 6/02 i "Sl. list CG" br. 17/07 ... 40/11, člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br. 20/12), rješavajući po prijavi za registraciju promjene podataka u "STUDIO PROSTOR" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, EXPORT-IMPORT PODGORICA broj 218224 od 19.11.2014.god. podnosioca

Ime i prezime: Branka Kasalica
JMBG ili br.pasoša: 1101978298014
Adresa: Kotorska B.B. - Podgorica

dana 19.11.2014.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena :ovlašćenog zastupnika, izvršnog direktora "STUDIO PROSTOR" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, EXPORT-IMPORT PODGORICA - registarski broj 5-0525950/ 005.

Sastavni dio Rješenja je i Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave.

Obrazloženje

Rješavajući po prijavi , za upis promjene podataka (ovlašćenog zastupnika, izvršnog direktora) u privrednom društvu "STUDIO PROSTOR" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, EXPORT-IMPORT PODGORICA utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za promjenu podataka shodno članu 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG" br. 6/02 i "Sl. list CG" br. 17/07...40/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br.20/12) , pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.



Načelnik
M.P.
Milo Paunović

Pravna pouka:
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksi na administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse.
Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26-Administrativna taksa.



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5-0525950/ 005
Matični broj 02752182

Datum promjene podataka: 19.11.2014

"STUDIO PROSTOR" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING, EXPORT-IMPORT PODGORICA

Izvršene su sledeće promjene: ovlašćenog zastupnika, izvršnog direktora

Datum zaključenja ugovora: 08.04.2009
Datum donošenja Statuta: 08.04.2009
Adresa obavljanja djelatnosti: UL DŽORDŽA VAŠINGTONA B.B.
Adresa za prijem službene pošte: UL DŽORDŽA VAŠINGTONA B.B.
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savetovanje
Datum izmjene Statuta: 22.03.2012
Mjesto: PODGORICA
Sjedište: PODGORICA

Obavljanje spolno-trgovinskog poslovanja:

da ne
Oblik svojine: bez oznake svojine društvena privatna zadržna dva ili više oblika svojine državna
Porijeklo kapitala: bez oznake projekla kapitala domaći strani mješoviti
(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:
GORAN RADOVIĆ-1310962122631

Adresa:
DŽORDŽA VAŠINGTONA 6 PODGORICA

Udio:
Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:
David Radović - 2708992250011

Adresa:
BUL DŽORDŽA VAŠINGTONA BR.6 PODGORICA
CRNA GORA

Izvršni direktor - ()
- ()

Ovlašćeni zastupnik - neograničeno ()
Pojedinačno - ()

Ime i prezime:
Goran Radović - 1310962122631

Adresa:
DŽORDŽA VAŠINGTONA 6 PODGORICA

Ovlašćeni zastupnik - ()
- ()

Izdato 20.11.2014.god.

Načelnik
Milo Paunović
Strana 1 od 1

• **Konzervatorska licenca Studio Prostor d.o.o.**



Polisa osiguranja

Broj polise: 6-23053
16929
Zamjena polise: Opšta odgovornost
Vrsta osiguranja: 1301
Šifra osiguranja: Direkcija
Poslovna jedinica: 627119
Saradnički broj: Podgorica
Mjesto: 26.02.2016
Datum: 26.02.2016

UNIQA
osiguranje

POLISA
ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

Ugovarač osiguranja: STUDIO PROSTOR, 81000 PODGORICA, UL. DŽORDŽA VAŠINGTONA BB
PIB: 02752182- Matični broj:

Osigurani: STUDIO PROSTOR, 81000 PODGORICA, UL. DŽORDŽA VAŠINGTONA BB
PIB: 02752182- Matični broj:

Početak osiguranja: 26.2.2016 Prestanak osiguranja: 26.2.2017 Dospijanje: 26.02
Tarifa i tarifna grupa: XI Suma osiguranja: 5.000,00 Premija osiguranja: 126,00

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od opšte odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom.
Osigurani potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
Tarifa premija XI - za osiguranje od opšte odgovornosti				
1	Opšte odgovornosti - razne delatnosti Zakonska građansko-pravna odgovornost za štetu usled smrti, povrede tijela ili zdravlja prčinjene trećim licima i njihovim stvarima. Ovim osiguranjem pokrivena je profesionalna odgovornost iz djelatnosti. Suma osiguranja 5.000 EUR Agregatni godišnji limit 5.000 EUR Učešće u svakoj šteti 10%, minimum 100 EUR	5.000,00	5.000,00	126,00
Ukupno:				126,00
				PREMIJA OSIGURANJA
				126,00
				Porez:
				11,34
				UKUPNO ZA UPLATU:
				137,34

Premija osiguranja 137,34 € obračunata za period od 26.02.2016 do 26.02.2017 plaća se prema ispostavljenju fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može vršiti obradu ličnih podataka koji pripadaju po osnovu ovog ugovora o osiguranju, ako i da iste može preneti na obradu pružateljem pravnim licu, odnosno pružatelju usluga, angažovanih u ovoj oblasti poslova koji su u vezi sa prodajnim ugovorom o osiguranju. Dokument je važeći sa elektronskim pečatom i potpisom.

M. Mićunović *M.P. Radović*
Za Osiguravača Za Ugovarača

UNIQA nezavisno osiguranje a.d. Telefon: 020/ 444 700, Fax: 020/ 244 340
Ul. Svetlane Kane Radović 3, 81000 Podgorica E-mail: info@uniqa.me
PIB: 02712557 www.uniqa.me

• Ugovor o izradi Studije

UGOVOR
ZA IZRADU STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA ZA URBANISTIČKI
PROJEKT „SMOKVICA“ OPŠTINA BUDVA

Zaključen u Podgorici, dana 11.05.2015.godine, između:



1. „V.A.S. INVEST“ DOO Budva, sa adresom Reževići bb, registarsko oznake:5-027 4931/014, koje po punomoći zastupa Zorica Đukanović, advokat iz Podgorice, ul.Moskovska br.13, III/23 (u daljem tekstu: **Naručilac**);
2. „BOTICELLI LAND DEVELOPMENT, DOO Budva, sa adresom: Reževići bb, registarski broj: 5-064-9692/001, koje po punomoći zastupa Zorica Đukanović, advokat iz Podgorice, ul.Moskovska br.13, III/23 (u daljem tekstu: **Naručilac**);
3. „STUDIO PROSTOR“ DOO, Podgorica, adresa: Ožordža Vašingtona b.b, Podgorica, PIB: 02752102, PDV: 30/31-00715-4, žiro račun (CKB Banka: 510-27690-02, koga zastupa ovlašćeni zastupnik dr Goran Radović, dipl.ing.arh., JMB: 1310962122633 (u daljem tekstu: **Izvršilac**).

I PREDMET UGOVORA

Član 1

Predmet ovog Ugovora je pružanje usluga izrade **STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA „SMOKVICA“ U OPŠTINI BUDVA**, prema Ponudi Izvršioca br. 54/15 od 30.4.2015. godine sa sledećim opisom usluga:

- Izrada Studije zaštite kulturnih dobara u zahvatu IIP „Turističko naselje Smokvica“ u KO Reževići u Opštini Budva u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara;
- Studija zaštite kulturnih dobara predmetne lokacije sadrži svu potrebnu tekstualnu, grafičku dokumentaciju i foto dokumentacijom;
- Studija sadrži opise postojećeg stanja u granicama zahvata IIP i najbliže kontakt zone;
- Opis kontakt zone sa opisima kulturnih dobara;
- Konzervatorske smjernice za izgradnju Turističkog kompleksa, koje utiču ili imaju, u uticaj na kulturna dobra u okolnoj kontaktoj zoni.

Član 2

Izvršilac se obavezuje da će pružiti usluge navedene u članu 1 ovog Ugovora, u svemu prema Specifikaciji i prihvaćenoj Ponudi br. 54/15 od 30.4.2015. godine, za izradu Studije zaštite kulturnih dobara za izradu urbanističkog projekta „Smokvica“ u Opštini Budva.

Za pružene usluge Izvršilac je dužan ispostaviti Naručiocima fakturu potpisanu od ovlašćenog lica, sa uračunatim PDV-om, nakon završenog posla.

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 3

Plaćanje će se vršiti na sledeći način:

- 50% cijene, iz člana 3 ovog Ugovora, Izvršiocu će uplatiti „V.A.S. INVEST“ DOO Budva;
- A preostalih 50% cijene, iz člana 3 ovog Ugovora, Izvršiocu će uplatiti „BOTICELLI LAND DEVELOPMENT, DOO Budva.

Naručilci se obavezuju da će plaćanje izvršiti u roku od 5 dana od dana ispostavljanja fakture na žiro račun: **510-27690-02 kod CKB** (Crnogorske Komercijalne Banke) banke.



U cilju obezbeđenja plaćanja na način preciziran u stavu I ovog člana, Naručilci garantuju o urednom plaćanju dospelih obaveza, prema Izvršiocu.

III ROK

Član 4

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme, za period od 15 dana od dana potpisivanja ovog Ugovora.

Izvršilac se obavezuje da će usluge navedene u članu 1 ovog Ugovora izvršiti u roku od 15 dana od dana potpisivanja ovog Ugovora.

IV OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 5

Izvršilac se obavezuje:

- da usluge koje su predmet ovog Ugovora izvodi u skladu sa važećim zakonskim propisima, normativima i standardima za ovu vrstu posla;
- da usluge pruža kvalifikovanom radnom snagom sa potrebnim iskustvom za ovu vrstu posla;
- da rukovodi izvršenjem svih usluga;
- da obezbijedi kompletnu dokumentaciju po kojoj se izvode usluge;
- da odmah, po zahtjevu nadzornog organa Naručioca, pristupi otklanjanju uočenih nedostataka i propusta u obavljanju posla;

Član 6

Naručioci se obavezuju:

- da po dogovorenom terminu i planu Izvršioca uvedu u posao. Pod uvođenjem u posao podrazumijeva se obezbeđenje svih potrebnih uslova za nesmetano obavljanje posla.

V RASKID UGOVORA

Član 7

Ugovorne strane su saglasne da do raskida ovog Ugovora može doći ako Izvršilac ne bude izvršavao svoje obaveze u rokovima i na način predviđen Ugovorom:

- U slučaju kada Naručioci ustanove da kvalitet pruženih usluga ili način na koje se pružaju, odstupa od traženog, odnosno ponuđenog kvaliteta iz ponude Izvršioca.

VI OSOBLJE IZVRŠIOCA

Član 8

Ukoliko Naručioci imaju osnovan razlog za nezadovoljstvo radom bilo kojeg člana osoblja Izvršioca, u tom slučaju, Izvršilac će na osnovu pisanog zahtjeva Naruđiocima, u kome se navodi razlog, obezbijediti kao zamjenu lice sa kvalifikacijama i iskustvom koji su prihvatljivi Naruđiocima.

Izvršilac nema pravo da zahtijeva pokrivanje dodatnih troškova koji proističu ili su u vezi sa premještanjem ili zamjenom osoblja.



VII OSTALE ODREDBE

Član 11

Eventualne nesporazume koji mogu da se pojave u vezi ovog Ugovora ugovorne strane će pokušati da riješe sporazumno.

Sve sporove koji nastanu u vezi ovog Ugovora rješavaće Privredni sud u Podgorici.

Član 12

Ovaj Ugovor je pravno valjano zaključen i potpisan od dolje navedenih ovlašćenih zakonskih zastupnika strana ugovora i sačinjen je u 4 (četiri) istovjetnih primjeraka, od kojih su dva (2) primjerka za Izvršioca, a ostala dva (2) za potrebe Naruđilaca.

ZA IZVRŠIOCA

Ovlašćeni zastupnik dr. Goran Radović




ZA NARUĐIOCE

Advokat Zorica Đukanović




- **Projektni zadatak za izradu Studije**

PROJEKTNI ZADATAK
ZA IZRADU STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA UA IZRADU
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA
„TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA“ K.O. REŽEVIĆI - BUDVA

Za potrebe izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističkog naselja Smokvica“ koje se nalazi na području K.O. Reževići u Opštini Budva, potrebno je uraditi **STUDIJU ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA u obuhvatu plana.**

Studiju zaštite kulturnih dobara uraditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Programskim zadatkom za izradu ovog planskog dokumenta.

Studija zaštite kulturnih dobara treba da sadrži Genezu izrade studije, analizu prirodnih uslova postojećeg stanja, opise i mjere zaštite kulturnih dobara i potencijalnih kulturnih dobara u obuhvatu plana, opise i mjere zaštite kulturnih dobara i potencijalnih kulturnih dobara u neposrednoj okolini planskog dokumenta i konzervatorske smjernice za izradu Izmjena i dopuna urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“.

Osim toga Studiju zaštite kulturnih dobara treba da pr prati adekvatna grafička i foto dokumentacija.

Konzervatorski projekat treba da pr prati i potrebna grafička dokumentacija.

Maj, 2015. godine

INVESTITOR,

Rješenje za imenovanje Radnog tima za izradu Studije

STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA
Urbanistički projekat „Turističko naselje SMOKVICA“ K.O. Reževići, Opština Budva

„STUDIO PROSTOR d.o.o.
Podgorica, Džordža Vašingtona b.b.

Broj: 52/16
Podgorica, 8.10.2016. godine

Na osnovu Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010) donosi se

RJEŠENJE

kojim se imenuje radni tim za izradu Studije zaštite kulturnih dobara, za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turističko naselje SMOKVICA" koji se nalazi u K.O. Reževići u Opštini Budva, u sastavu:

1. Dr Goran Radović, dipl.ing.arh. – konzervator savjetnik, rukovodilac radnog tima
2. Mr Lidija Ljesar, dipl.konzerv. restaurator - konzervator savjetnik
3. Maja Četković, dipl.istoričar umjetn. – istraživač savjetnik

Imenovani ispunjavaju zakonom propisane uslove za izradu Studije zaštite kulturnih dobara.

Pri izradi Studije zaštite kulturnih dobara obrađivači su dužni:

1. Pridržavati se Zakona o zaštiti kulturnih dobara i propisa iz konzervatorske struke, normativa i standarda čija je primjena obavezna pri izradi Studije o zaštiti kulturnih dobara i za ove vrste radova.
2. Poštovati konzervatorske uslove i smjernice.



„STUDIO PROSTOR“ d.o.o. Podgorica

- **Licence i zvanja**





Crna Gora
Ministarstvo kulture

Br. 04-834/s-8
Datum: 20.02.2015_g

Na osnovu člana 37 Pravilnika o vrsti i stepenu stručne spreme, programu i načinu polaganja stručnog ispita i stručnim zvanjima za vršenje poslova konzervatorske, muzejske, bibliotečke i arhivske djelatnosti, ("Sl. list CG", br. 22/12 i 26/12), Ministarstvo kulture izdaje,

UVJERENJE

o priznatom stručnom zvanju

ISTRAŽIVAČ SAVJETNIK

Maji Ćetković, diplomiranoj istročarki umjetnosti

adresa: Vojvode Boža 10, Cetinje

Broj 04-834/s-8
Cetinje, 20.02.2015. godine

Predsjednica komisije,

Ljiljana Zeković
Ljiljana Zeković



ZA MINISTRA

Duško Marković
Duško Marković

I Programski zadatak za izradu Planskog dokumenta

1.1. Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, sadržan je u članu 31 i 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. List CG br. 51/08, 40/10, 34/11 i 53/13) i članu 67 Statuta Opštine Budva (Sl.list CG Opštinski propisi, br 19/10).

Sljedeći pravni osnov za izradu planskog dokumenta je Odluka Opštine Budva br. 001-1697/1 od 30.06.2014. godine, o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“.

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Broj: 001-1697/1
Budva, 30.06.2014. godine

Na osnovu člana 31 stav 2, a u vezi člana 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08, 34/11, 47/11 i 35/13) i člana 67 stav 1 tačka 3 Statuta Opštine Budva (Sl. list CG – opštinski propisi, broj 19/10), donosim

ODLUKA O IZRADI IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA „Turističko naselje SMOKVICA“

Član 1

Ovom Odlukom pristupa se izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, (Sl. list CG – opštinski propisi, br. 20/09), u datjem tekstu: Izmjene i dopune UP-a.

Član 2

Izmjenama i dopunama UP-a, preispitaće se cjelokupan prostor važećeg planskog dokumenta radi iznalaženja cjelishodnijeg i racionalnijeg urbanističkog rješenja.

Član 3

Finansijska sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna UP-a, u visini 4 500,00€ obebjediće zainteresovani korisnici prostora.

Član 4

Izmjene i dopune UP-a, donose se za period važenja do donošenja novog planskog dokumenta odnosno ponovne izmjene istog.

Član 5

Izrada Izmjena i dopuna LSL, ne računajući vrijeme potrebno za pribavljanje propisanih mišljenja i saglasnosti, uradiće se u roku od 60 dana, i to:

- pripremni poslovi na izradi plana - 15 dana;
- izrada Nacrta plana - 20 dana;
- javna rasprava - 15 dana;
- izrada Predloga plana - 10 dana.

Član 6

Osnovne smjernice za izradu Izmjena i dopuna UP-a, iz planskih dokumenata širih teritorijalnih cjelina, sadržane su u Programskom zadatku koji je sastavni dio ove Odluke. Sastavni dio ove Odluke je i Odluka o pristupanju izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu.

Član 7

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Izmjena i dopuna UP-a je Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj.

Član 8

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u »Službenom listu CG« opštinski propisi, objaviće se i u jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore kao i na sajtu opštine Budva.


PREDSJEDNIK
Lazar Radenović

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, sadržan je u članu 31 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08, 34/11, 47/11 i 35/13), kojim je propisano: „Izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke koju donosi izvršni organ lokalne samouprave“, odnosno Predsjednik opštine Budva, koje ovlaštenje je podržano Statutom opštine. Članom 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata određeno je da se Izmjene i dopune planskog dokumenta vrše na način i po postupku koji je ovim zakonom propisan za izradu i donošenje planskog dokumenta.

Odlukom se predviđa izrada Izmjena i dopuna UP-a, određen je obuhvat koji će biti tretiran, određen je način finansiranja izrade, vrijeme za koje se Izmjene i dopune UP-a donose kao i rokovi izrade istih.

Sastavni dio ove Odluke je Programski zadatak koji definiše osnovne smjernice za izradu predmetnog planskog dokumenta i Odluka o pristupanju izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu istog.

Cilj izrade Izmjena i dopuna UP-a, je preispitivanje racionalnosti i održivosti pojedinih, uglavnom saobraćajnih rješenja i otklanjanje izvesnih barijera za realizaciju postojećih urbanističkih rješenja. Koje su vjerovatno posledica regulacije i parcelacije važećeg planskog dokumenta.

Radi sprovođenja postupka izrade i donošenja planskog dokumenta, saglasno odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, predlažemo Predsjedniku Opštine Budva, da donese Odluku o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“.

OBRADIVAČ
Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
SEKRETAR


Danijela Marotić

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za investicije i planiranje prostora
Broj: 05-052-4042
Budva: 12.04.2016. godine

ADRIA INVEST d.o.o.
BUDVA
12.04.2016.

ADRIA INVEST d.o.o. Budva

BUDVA
Mainski sa. bb

Predmet: Dostava negativnog mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma na korišćeni Predlog Izmjena i dopuna UP-a „Turističko naselje SMOKVICA“

U prilogu dostavljamo mišljenje Direktorata za planiranje prostora, Ministarstva održivog razvoja i turizma, Podgorica, br. 04 1363/32-2014 od 28.03.2016. godine, kojim su konstatovane određene nepravilnosti u saopćivanju predloga predmetnog planskog dokumenta, u koje je neopravdano uključiti:

Potrebno je da planski dokument kor. gajuje u smislu uvaženih nedostataka, te da sam isti, nakon korekcije, su poishranjem učinjenog, dostavite, u što kraćem roku, radi ponovnog dostavljanja nadležnom državnom organu na saglasnost.

S poštovanjem,

SEKRETAR

Mihaljo Kapisoda

Broj: 04-1363/32-2014
Podgorica, 28.03.2016 godine

OPŠTINA BUDVA
Mihailo Kapsoda, v.d. sekretara

BUDVA

Vašim dopisom br. 18.565/4, shodno članu 46 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), dostavljen je korigovani Predlog Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turističko naselje Smokvica", Opština Budva, urađen od strane „Adris invest“ d.o.o Budva.

Pregledom dostavljene planske dokumentacije, konstatujemo sljedeće:

- Vlada Crne Gore na sjednici od 19. decembra 2013.godine donijela je zaključak kojim se usvaja informacija o rezultatima realizacije Programa integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore i kojim se zaključuju Ministarstvo održivog razvoja i turizma kao i druga ministarstva i opština da omoguće integraciju rezultata Programa integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore kroz prostorno plansku dokumentaciju u cilju stvaranja preduslova za državu ekonomsku valorizaciju potencijala obalnog područja Crne Gore. Shodno tome, plansko rješenje je potrebno razmotriti u skladu sa navedenim, pri čemu posebnu pažnju obratiti na obalni odmak, seizmičku i ukupnu ranjivost prostora.
- Obzirom da karta seizmičke mikroorganizacije rađena za potrebe GUP-a priobalne zone opštine Budva, a koju se ovom ministarstvu dostavili uz akt broj 05-052-293/1 od 10.03.2016.godine, kao i istraživanja u okviru Programa integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore ukazuju na seizmički rizik na predmetnom području i nepodobnost za urbanizaciju, sugerisemo da se uradi dodatno istraživanje seizmičkih uticaja, a koja bi predstavljala osnov za reviziju postojećeg planskog koncepta. Površine za koje se pokazuje da su nepodobne za urbanizaciju treba isključiti iz urbanističkih parcela. Takođe iz proračuna bilansa površina potrebno je isključiti zone koje ne ulaze u obuhvat plana, kao što je zona morskog dohara.
- Strateška procjena uticaja na životnu sredinu rađena za potrebe predmetnog plana ukazuje na potencijalne negativne uticaje planskog rješenja kroz narušavanje pejzažnih vrijednosti, uticaja na zaštićena područja, smanjenje biološke raznovrsnosti. Konstatovano je da će buduće aktivnosti usloviti rizik opterećenja

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 446 278; (+382) 20 446 339; Fax: (+382) 20 446-215
Web: www.mrt.gov.me

prostora i da se prostorni razvoj mora ograničiti u okviru nosećeg kapaciteta lokaliteta. Shodno navedenom, potrebno je ispoštovati preporuke za preispitivanje određenih urbanističko planskih rješenja date u okviru Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.

- Član 17 tačka 3 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima propisuje da je, uz planski dokument, potrebno dostaviti licencu privrednog društva ili stranog lica za izradu planske dokumentacije, licencu odgovornog planera i broj odgovarajuće licence za svakog planera, te je isto neophodno dopuniti.
- Shodno članu 80 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice. Planirani kapaciteti ne ispunjavaju uslove za 4 i 5 zvjezdica te je isto potrebno korigovati.
- Uzevši u obzir pokazatelje ekonomsko demografske analize iz poglavlja 3.7, kao i vaše stavove povodom iste sa kojima ste nas upoznali, potrebno je detaljno razmotriti da li su komunalni doprinosi, koje će lokalna samouprava prihodovali po osnovu izgradnje na ovoj lokaciji, dovoljni za komunalno opremanje.

Shodno članu 27 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima («Službeni list CG», br.24/10), potrebno je da planski dokument bude urađen u digitalnoj formi u skladu sa Uputstvom za primjenu Pravilnika, objavljenom na sajtu ovog ministarstva.

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

GENERALNA DIREKTORICA
Dragana Čenić



Rukovodilac Direkcije
za lokalna planska dokumenta
Nikoleta Branković

Obradili:
Nevenka Mugoša
Jovana Popović
Besnik Đeravić

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 446 278 (+382) 20 446 339 ; Fax: (+382) 20 446-215
Web: www.mrt.gov.me

1.2. Prostorni obuhvat i granice planskog dokumenta

Prostorni obuhvat planskog dokumenta „Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Turističko naselje Smokvica“ u Opštini Budva, definisan je Odlukom Opštine Budva br. 001-1697/1 od 30.6.2014. godine.

Područje Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana Opštine Budva i GUP-a Priobalnog pojasa Opštine Budva Sektor Kamenovo – Buljarica.

1.3. Cilj izrade planskog dokumenta

Cilj izrade planskog dokumenta „Izmjene i dopune Urbanističkog projekta Turističko naselje Smokvica“, radi se zbog potrebe preispitivanja urbanističkog rješenja. Preispitivanje urbanističkih rješenja predmetnog plana, proizašalo je iz problema koji su nastali prilikom realizacije Plana, naročito izraženi u problemu saobraćajnog rješenja i formiranju urbanističkih parcela, što je onemogućilo dalje realizovanje rješenja predloženih planom.

Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, sadrži namjene prostora i kapacitete iz važećeg planskog dokumenta.

1.4. Metodologija izrade planskog dokumenta

U postupku izrade predmetnog planskog dokumenta, treba obezbijediti sljedeći metodološki planerski pristup:

- Analiza postojećih podataka iz važećeg Prostornog plana Opštine Budva;
- Analiza uticaja kontaktnih zona područja obuhvata plana;
- Primjena odredbi Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata Sl.list CG, broj 51/08, 40/10, 34/11 i 53/13;
- Analiza postojećeg stanja, koja podrazumijeva analizu planskih, stvorenih i prirodnih uslova, kao i analizu određenih segmenata postojećeg planskog dokumenta;
- Sagledavanje mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva i namjera investitora, u odnosu na opredjeljenja planskih dokumenata i ograničenja predmetnog područja.

II Programski zadatak za izradu Studije zaštite kulturnih dobara

2.1. Pravni osnov

Pravni osnov za izradu Studije je obaveza, koja je proistekla iz člana 89. Zakona o zaštiti kulturnih dobara Sl. List CG broj 49/10, kojim je definisano da planski dokument mora biti usklađen sa Studijom zaštite kulturnih dobara. Namjena površina područja obuhvaćenog izradom Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turističko naselje Smokvica" prema Izmjenama i dopunama prostornog plana opštine Budva ("Sl. list RCG", br.11 od 27.03. 2009.godine), predviđa turističku namjenu ovog prostora.

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Broj: 001-*100*
Budva, 20.06.2014.god.

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“

1. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena dopuna i Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ sadržan je u članu 31 i 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13) i člana 67, stav 1, tačka 3 Statuta opštine Budva ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 19/10).

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

2. OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

Obruhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ je definisan Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, koje je ovaj Programski zadatak sastavni dio.

3. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje za koje se izrađuje Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana opštine Budva, (»Sl. list RCG-opštinski propisi“, br.30/07 i »Sl. list CG-opštinski propisi“,Br 11/09) i GUP-a Priobalnog pojasa opštine Budva sektor Kamenovo-Buljarica („Sl. list RCG - opštinski propisi“ br 35/05), pa sve elemente definisane istima treba poštovati kao osnove budućeg rješenja.

4. CILJ IZRADE

Ovim planskim dokumentom potrebno je preispitati urbanistička rješenja u okviru važećeg Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“.

Cilj izrade Izmjena i dopuna planskog dokumenta je da preispita rješenja iz važećeg plana, urbanistička regulacija (saobraćaj, parcelacija, regulacija). Ovaj cilj je proizašao iz problema koji su se javili prilikom realizacije Plana. Tokom realizacije planskog dokumenta određena saobraćajna rješenja su se pokazala neodrživim, takođe se pojavio problem formiranja urbanističkih parcela, što je zajedno dovelo do situacije da nije realizovano gotovo nijedno rješenje iz predloženog koncepta plana.

Izmjenama i dopunama Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, zadržaće se namjena prostora i kapaciteti predloženi u važećem planskom dokumentu.

5. METODOLOGIJA

U postupku izrade predmetnog planskog dokumenta treba obezbijediti slijedeći planerski pristup:

- Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana opštine Budva (izmjene i dopune).
- Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,

c) Poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13), kao i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta , kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", broj 24/10).

d) Analiza zatečenog tj.postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi), kao i analiza postojećeg planskog dokumenta tj. njegovih segmenata.

e) Sagledavanje mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva i namjera vlasnika i korisnika zemljišta u odnosu na opredjeljenja planskih dokumenata višeg reda i potencijale i ograničenja konkretnog područja tj. zone.

6. PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju tj. odabiranju prostornog modela daju se kroz:

- Granice plana i parcelaciju
 - Sadržaj u prostoru i namjenu
 - Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora
 - Nivelaciona i regulaciona rješenja
 - Saobraćajno rješenje
 - Rješenje infrastrukture
 - Pejzažnu arhitekturu
 - Likovni izraz
 - Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu
 - Faze realizacije i ocjenu troškova,
- sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

A. Granice planskog dokumenta i parcelacija

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na ažurnom geodetskom planu sa jasno definisanim granicama parcela, odnosom prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnicama.

Grafički prilog parcelacije mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama kao i ostale analitičke podatke neophodne za prenošenje planskog dokumenta na teren i kasniju realizaciju.

B. Sadržaj u prostoru i namjena

Urbanistička rješenja u obruhvatu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ se zadržavaju, potrebno je preispitati plan parcelacije u cilju sprovođenja planskog dokumenta. Takođe je potrebno preispitati saobraćajnu regulaciju unutar zahvata planskog dokumenta i posebno obratiti pažnju na planiranje saobraćajnog priključka na Magistralni put Bar-Budva, kako isti ne bi ugrozio kontaktna područja ovog planskog dokumenta.

Namjena prostora se zadržava iz važećeg planskog dokumenta, a to podrazumjeva planiranje turističkih kapaciteta visoke kategorije sa sportsko-rekreativnim površinama u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. List RCG“ br 33/07).

C. Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

Urbanistički projekat, shodno zakonskim odredbama, između ostalog mora da sadrži:
-urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekata, visina objekata, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele);
-smjernice i tehničke uslove urbanističko-arhitektonskog oblikovanja prostora sa

smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina.

-idejna rješenja svih objekata i parternog uređenja parcela

Grafički prilog dokumenta UP-a mora da sadrži građevinske i regulacione linije sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji (orjentacioni horizontalni i vertikalni gabarit).

Urbanistička parcela treba da bude prikazana sa jasno datim granicama, odnosima prema susjednim parcelama, objektima i saobraćajnicama.

Mjesto i način priključenja objekata na saobraćajnice, na javni put i komunalne instalacije i kablovske distributivne sisteme moraju biti grafički prikazani i precizno obilježeni u planskom dokumentu.

D. Nivelacija i regulacija

Od početka izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ potrebno je obezbijediti ažurirane i ovjerene geodetske podloge.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije treba obezbijediti sve neophodne elemente koji obezbijeduju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora, kao i veze sa kontaktnim zonama, a takođe, treba voditi računa o konfiguraciji terena i adekvatnom povezivanju nivoa terena.

E. Saobraćajno rješenje

Posebnu pažnju posvetiti rješenju saobraćaja i pristupa novoformiranim parcelama, kao i organizaciji saobraćaja u mirovanju. Planirati pješački i biciklistički saobraćaj unutar zone.

Saobraćajna rješenja prilagoditi konfiguraciji terena te planirati trase saobraćajnica koje neće narušiti prirodne i ambijentalne vrijednosti obrađivanog prostora.

F. Rješenje infrastrukture

Planiranje tehničke infrastrukture bazirati na mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane planskim dokumentom, 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 naselja, u skladu sa propisima.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja planskih dokumenata višeg reda i vodeći računa o planskim rješenjima kontaktnih zona (važeci urbanistički planovi i planski dokumenti čija je izrada u toku), kao i poštujući uslove i podatke nadležnih javnih preduzeća.

G. Pejzažna arhitektura

Oblikovati ukupan prostor u hortikultumom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika predmetnog područja.

Potrebno je planirati optimalna rješenja zelenih površina uz očuvanje kvalitetnog postojećeg biljnog fonda i njegovo oplemenjivanje.

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

Planskim dokumentom takođe predvidjeti:

- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika prostora;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

H. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu

Posebnu pažnju posvetiti seizmičkim, geomehaničkim i geološkim uslovima, kao i zaštiti životne sredine. Poseban dio planskog dokumenta je strateška procjena uticaja na životnu sredinu.

7. SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim, nivo obrade i sadržaj Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ dati, tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 35/13), kao i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta , kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", broj 24/10) .

Obrađivač UP-a će, nadležnom organu lokalne uprave koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju UP-a, Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj, dostaviti na dalji postupak, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata sljedeće faze Urbanističkog projekta:

- a) Nacrt UP-a;
- b) Predlog UP-a;
- c) Urbanistički projekat.

Nacrt i Predlog Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ sastojace se iz grafičkog i tekstualnog dijela u svemu kako je navedeno i Zakonom predviđeno.

Predlog Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta, obrađivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva na dalji postupak, nakon sprovedenog postupka otklanjanja primjedbi po završenom postupku javne rasprave.

Obrađivač će, po završetku posla dostaviti predmetni planski dokument u analognom obliku i digitalnom obliku u GIS formatu kao originalni i zaštićeni CD u skladu sa pozitivnim propisima.

Jun , 2014. godine

Sekretar Sekretarijata za prostorno planiranje
i održivi razvoj,

Danijele Marotić



Predsjednik

Lazar Rađenović

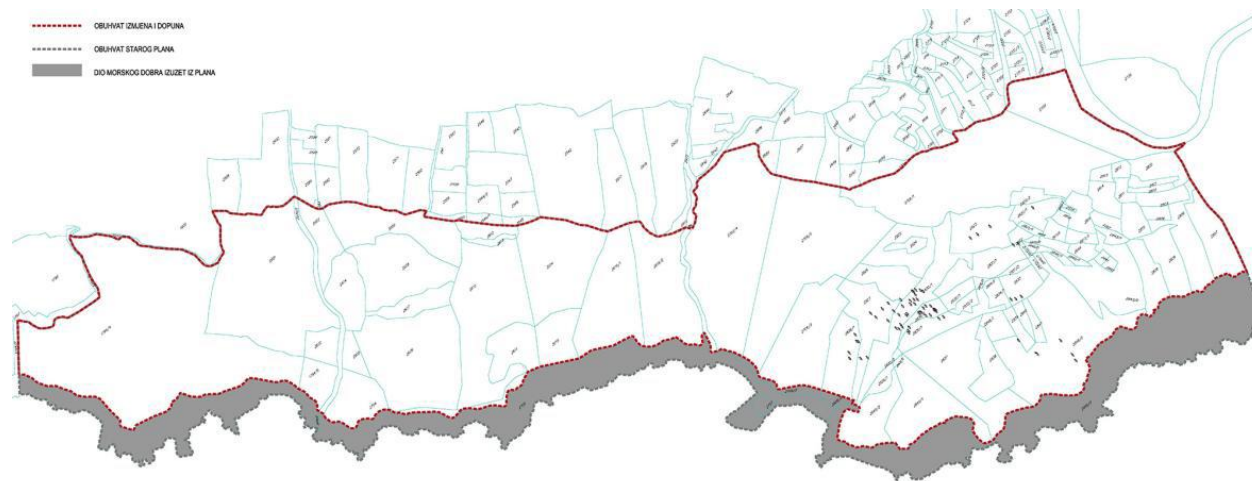


2.2. Prostorni obuhvat za izradu Studije zaštite kulturnih dobara

Prema programskom zadatku, obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog Projekta TN "Smokvica" je definisan Odlukom o izradi izmjena i dopuna u kojoj se predviđa da će se Izmjenama i dopunama UP-a preispitati cjelokupan prostor važećeg planskog dokumenta, radi iznalaženja cjelishodnijeg i racionalnijeg urbanističkog rješenja. Prema programskom zadatku za izradu važećeg plana, granice obuhvata su definisane na sljedeći način: Područje za koje se izrađuje Projekat, nalazi se u KO Reževići I, a granice obuhvata su: **sa južne strane:** granica kat. parcela 2797 sa jedne i kat. parcele 2807, 2806, 2805, 2800 i 2738, sve KO Reževići I, sa druge strane; **sa istočne strane:** lokalnim putem za Perazića do, zatim nastavlja granicama kat. parcela 2737/2, 2734, 2731/2, 2730, 2720, 2718, 2712/1, 2669, 2702, 2701, 2700, 2690, 2689, 2687, 2688, 2686, 2973, 2619, 2618, 2617, 2542, 2545, 2544/1, 2560, 2562, 2571, 2572, 2583, 2582, 2584, 2600, 2599, 2991, 1798, 1797, sa jedne i kat. parcela 2738, 2709/1, 2616, 2614, 2612, 2609, 2603, 2601 i 1794/1, sve KO Reževići I sa druge strane; **sa sjeverne strane:** granica obuhvata siječe kat. parcelu 1794/1 KO Reževići I, u pravcu mora od granice kat. parc. 1797 i 1800 KO Reževići I.; **sa zapadne strane:** Jadransko more. "Područje za koje se izrađuje Izmjena i dopuna urbanističkog projekta nalazi se u KO Reževići I i obuhvaćene su sljedeće katastarske parcele: 2601,2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2704, 2738, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2818, 2819, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2833, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842 ,2844, 2847, dio kat. parcele 2972, 1794/4, 1794/5, 2616/1, 2616/2, 2709/1, 2709/3, 2709/4, 2709/5 ,2817/1, 2817/2 ,2820/1, 2820/2, 2820/3 ,2821/1, 2821/2, 2828/1, 2829/1, 2829/2, 2830/1, 2830/2 ,2831/1, 2831/2, 2832/1, 2832/2, 2834/1, 2834/2, 2835/1, 2835/2, 2836/1, 2836/2, 2836/3 ,2843/1, 2843/2, 2845/1, 2845/2, 2846/1, 2846/2, 2848/1, 2848/2, 2848/3, 2849/1, 2849/2 i dio kat. parcele 2970/1, sve KO Reževići I.

Ukupna površina prostora prethodnog Urbanističkog projekta "Turističko naselje Smokvica", iznosi 22,77 ha.

Granica zahvata izmjena i dopuna plana ne obuhvata dio koji pripada PPPPN Morsko dobro, a koji je bio obuhvaćen prethodnim planskim dokumentom, iz razloga što je za to područje u toku izrada Državne Studije Lokacije za Sektor 47 i dio Sektora 48, koje je u nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore. Iz tog razloga, površina obuhvata Izmjena i dopuna je nešto manja od obuhvata prethodnog planskog dokumenta i sada iznosi 19,65 ha.



Slika 1. Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „TN Smokvica“ - Reževići, Opština Budva

2.3. Cilj izrade Sudije zaštite kulturnih dobara

Sobzirom da je za izradu planskog dokumenta potrebno uraditi Studiju zaštite kulturnih dobara u skladu sa članom 89. Zakona o zaštiti kulturnih dobara, Sl. List CG 49/10, za predmetni Urbanistički Projekat TN „Smokvica“, Studija zaštite kulturnih dobara ima za cilj da predmetni plan uskladi sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.

Cilj izrade Studije zaštite kulturnih dobara je utvrđivanje mjera zaštite, očuvanja i unaprjeđenja kulturnih dobara u zoni obuhvata planskog dokumenta Urbanističkog projekta “TN Smokvica” na lokalitetu Reževići u Opštini Budva. Osim toga, Studija ima za cilj utvrđivanje vrijednosti i mjera zaštite u zoni zaštićene okoline kulturnih dobara, u cilju sagledavanja rizika i uticaja planiranih radova na stanje kulturnih dobara u obuhvatu Urbanističkog projekta “TN Smokvica”.

2.4. Metodologija izrade Studije zaštite kulturnih dobara

U toku izrade Studije zaštite kulturnih dobara, neophodno je istražiti, dokumentovati, interpretirati, analizirati i ocijeniti ukupno stanje kulturnih dobara, eventualno potencijalnih kulturnih dobara kao i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, i njihove okoline u obuhvatu plana, valorizovati ih i predvidjeti odgovarajuće mjere njihove zaštite.

Studija zaštite će, u metodološkom procesu izrade, sadržati detaljne separate za pojedinačna kulturna dobra i lokalitete, njihovu valorizaciju, i bliže smjernice i uslove za projektovanje planiranih radova, čime će se obezbijediti preduslovi za realizaciju investicionih projekata u obuhvatu plana, koji zahtijevaju trajne promjene u predmetnom prostoru.

Studija zaštite kulturnih dobara će, u metodološkom procesu izrade, afirmisati principe održivog korišćenja i trajnog očuvanja kulturnih dobara, definisati uslove pod kojima su određene aktivnosti prihvatljive sa aspekta zaštite, utvrditi moguća ograničenja, prioritete i potrebne mjere zaštite kulturne baštine.

2.5. Zadatak Studije zaštite kulturnih dobara i planskog dokumenta

Zadatak Studije zaštite kulturnih dobara je da se kroz izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Turističkog naselja “Smokvica” preispita racionalnost i održivost pojedinih rješenja iz postojećeg plana, uglavnom saobraćajnih i elektroenergetskih rješenja, i otklone izvjesne barijere iz postojećeg planskog rješenja, proistekle kao posljedica regulacije i parcelacije važećeg plana.

Zona koja je obuhvaćena Izmjenama i dopunama Urbanističkog projekta je i pored važeće planske dokumentacije i dalje neizgrađena, iz razloga što joj je onemogućena izgradnja saobraćajne konekcije, tj. prilazne saobraćajnice, iz pravca Budve, odnosno pravca Lokalne Studije Lokacije “Skočiđevojka” i “Smokvice 1”. Iz tog razloga, zadatak Izmjena i dopuna plana i Studije zaštite kulturnih dobara je, da koncept prilaza, odnosno saobraćajnog rješenja u cijelom postojećem planu Turističkog naselja Smokvice, mora biti izmijenjen sa prijedlogom novog, realnijeg i racionalnijeg rješenja, uz prijedloge zaštite kulturnih dobara.

U toku izrade Studije zaštite kulturnih dobara, neophodno je istražiti, dokumentovati, interpretirati, analizirati i ocjeniti ukupno stanje kulturnih dobara i eventualno potencijalnih kulturnih dobara, kao i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima

2.6. Dokumentaciona osnova za izradu Studije zaštite kulturnih dobara

Dokumentaciona osnova za izradu Studije zaštite kulturnih dobara su važeći planski dokumenti, Prostorni plan Crne Gore, Prostorni plan Opštine Budva i Urbanistički projekat “Smokvica” Reževići, kao i planska dokumentacija obalnog područja, kojom upravlja J.P. Morsko dobro Crne Gore.

Planski dokument Urbanistički projekat “Smokvica”, treba uraditi tako da mora biti usklađen sa Studijom zaštite kulturnih dobara, u skladu sa članom 89. Zakona o zaštiti kulturnih dobara Crne Gore, a istim članom je propisano da Uprava za zaštitu kulturnih dobara daje mišljenje na planski dokument, u odnosu na usklađenost sa predmetnom Studijom zaštite kulturnih dobara.

III Geneza izrade Studije zaštite kulturnih dobara

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta, investitori V.A.S. Invest" d.o.o. Budva i "Boticeli land development" d.o.o. Budva, kao nosioci aktivnosti izrade predmetnog planskog dokumenta, angažovali su i sklopili Ugovor za izradu Studije sa privrednim društvom "STUDIO PROSTOR" d.o.o. iz Podgorice, na osnovu čega je formiran stručni radni tim za izradu Studije:

3.1. Stručni Tim

- **Dr Goran Radović, dipl.ing.arh,** konzervator savjetnik, Rukovodilac radnog tima
- **Mr Lidija Ljesar, dipl. konzervator** – restaurator, konzervator savjetnik
- **Maja Četković, dipl. istoričar umjetnosti,** istraživač savjetnik

3.2. Opis sprovedenih aktivnosti

U toku izrade Studije, a u cilju eliminisanja potencijalno negativnih uticaja na kulturna dobra, u skladu sa članom 90. Zakona o zaštiti kulturnih dobara, na osnovu detaljnog uvida u stanje kulturnog dobra u obuhvatu zahvata plana, za potrebe izrade Studije zaštite kulturnih dobara su sprovedene sljedeće aktivnosti:

- Prikupljena i analizirana relevantna važeća i planirana planska dokumentacija;
- Na osnovu Rješenja o utvrđivanju granica obuhata plana, izvršen je neposredan uvid u postojeće stanje lokaliteta i njegove zaštićene okoline, i produkovana odgovarajuća fotodokumentacija;
- Analizom podataka svih sprovedenih istraživanja, uvažavajući svojstva, osobenosti i značaj predmetnog priobalnog područja Reževići i njegove zaštićene okoline i pojedinačnih kulturnih dobara, definisan je prijedlog režima i mjera zaštite, kao i smjernice za planirane sadržaje u obuhvatu plana;
- Stručni tim za izradu Studije zaštite, kao bazu za formiranje grafičkih priloga Studije, koristio je grafičke priloge obrađivača plana iz pripreme faze izrade Urbanističkog projekta "TN Smokvica".

IV Analiza postojećeg stanja - Prirodni uslovi

4.1. Klimatske karakteristike

Srednja godišnja temperatura na prostoru Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "TN Smokvica" K.O. Reževići, kao i na cijeloj teritoriji Opštine Budva, iznosi 17°C /januar 7,7°C/, a broj sunčanih dana godišnje je 270, bez vlage i magle zimi. Od vjetrova, javljaju se bura, jugo i maestral. Jugo duva povremeno tokom čitave godine, kao topao, vlažan i jak (dostiže brzinu od 80 km/h) i najčešći je od oktobra do marta. Maestral duva od mora prema kopnu, naročito u julu i avgustu, a maksimalne brzine su mu 15-20 km/h, tako da se ne javljaju tzv. tropske noći sa temperaturama preko 25 °C. Godišnje, jak vjetar duva 7 dana, a olujni vjetrovi su veoma rijetki. Budvanska opština se odlikuje srazmjerno malom relativnom vlažnošću 67-75%, i najmanja je u ljetnjim mjesecima. Prosječna godišnja vrijednost padavina iznosi 1578 mm. Broj dana u godini sa snijegom je rijedak, neznatan, i može se zanemariti.

4.2. Konfiguracija terena

Prostor obuhvaćen Izmjenama i dopunama Urbanističkog projekta karakteriše veoma nagnut teren prema moru, sa izraženom strmom padinom, rascjepom, neposredno uz obalu i na granici zone zahvata u pravcu sjeverozapad-sjeveroistok. Prostor UP Smokvica gravitira ka strmoj kamenitoj obali, koja je razučena samo u dijelu poluostrva, dok se ispred njega nalazi Perazića školjac. Područje koje zahvata Urbanistički projekat TN Smokvice, spada u zonu seizmičnosti IX MCS skale. Analizom preliminarnog elaborata o geotehničkim svojstvima terena na ovoj lokaciji, koje je za potrebe investitora uradila Geotehnika d.o.o. iz Nikšića, može se zaključiti da dosadašnji nivo geotehničkog i geološkog istraživanja ne sprječava formiranje zamišljene koncepcije Idejnog rješenja, ili Idejnog projekta turističkog kompleksa na lokalitetu Smokvica.

Na središnjem dijelu kompleksa, nalazi se kamena drošina i veći kameni prirodni blokovi, koji su neadekvatni kao podloga za fundiranje objekata. Ovaj materijal je neophodno ukloniti, ali je isti dobar kao građevinski materijal za dalju obradu i za nasipanje novih platoa, ili za izradu podloge za puteve. S obzirom na konfiguraciju terena, potrebno je predvidjeti veću ukopanost objekata, čiji se ukopani prostori mogu koristiti kao garažni i pomoćni prostori.

4.3. Hidrološke karakteristike terena

Hidrološke karakteristike terena se odlikuju sa prosječnom temperaturom mora od 18,5°C u avgustu 23,9°C; u februaru 13,1°C, a maksimalna ljetnja 27°C, zbog čega kupališna sezona traje 6-7 mjeseci. Slainitet je 38,48-38,60%. Providnost je na otvorenom moru 56 metara, a u priobalju 5 metara. Plima i osjeka imaju sasvim malu visinu od 30 centimetara, a morske struje predstavljaju vrlo lagana horizontalna kretanja od 7,2 kilometra na dan.

Na predmetnoj lokaciji, nalaze se tri postojeća bujična potoka, koji prihvataju vodenu bujicu tokom jakih pljuskova i sprovode je u more. Ove potoke treba redovno uređivati i održavati, a njihova zaštita i revalorizacija će se tretirati urbanističko-tehničkim uslovima za njihovo uređenje, bilo da je potok dio urbanističke parcele ili zasebna UP.

4.4. Prirodna bogatstva

Prirodna bogatstva na lokalitetu zahvata UP Turističkog naselja Smokvica su dosta oskudna. Zbog nekoliko požara u proteklih dvadesetak godina, vegetacioni pokrivač je veoma siromašan. Prilikom zadnjeg čišćenja terena od požara, sačuvan je manji broj stabala hrasta. S obzirom na napuštenost područja, primjetna je fauna, naročito ptičijeg svijeta. Karakteristiku mora nosi kvalitetna vrsta bijele i plave ribe.

4.5. Antropološke karakteristike postojećih fizičkih struktura

U zoni zahvata UP Turističko naselje Smokvica i njenoj neposrednoj okolini, ne postoje tradicionalne seoske naseobine. Jedini objekat u zoni zahvata je i u zoni Morskog dobra, a nalazi se na poluostrvu na jugoistočnoj strani. Objekat je prizemni, sa elementima tradicionalnog graditeljstva. Karakterišu ga fasadni kameni zidovi, drvene škure, pokrivač od kanalice, kameno stepenište, podzide i mediteransko rastinje.

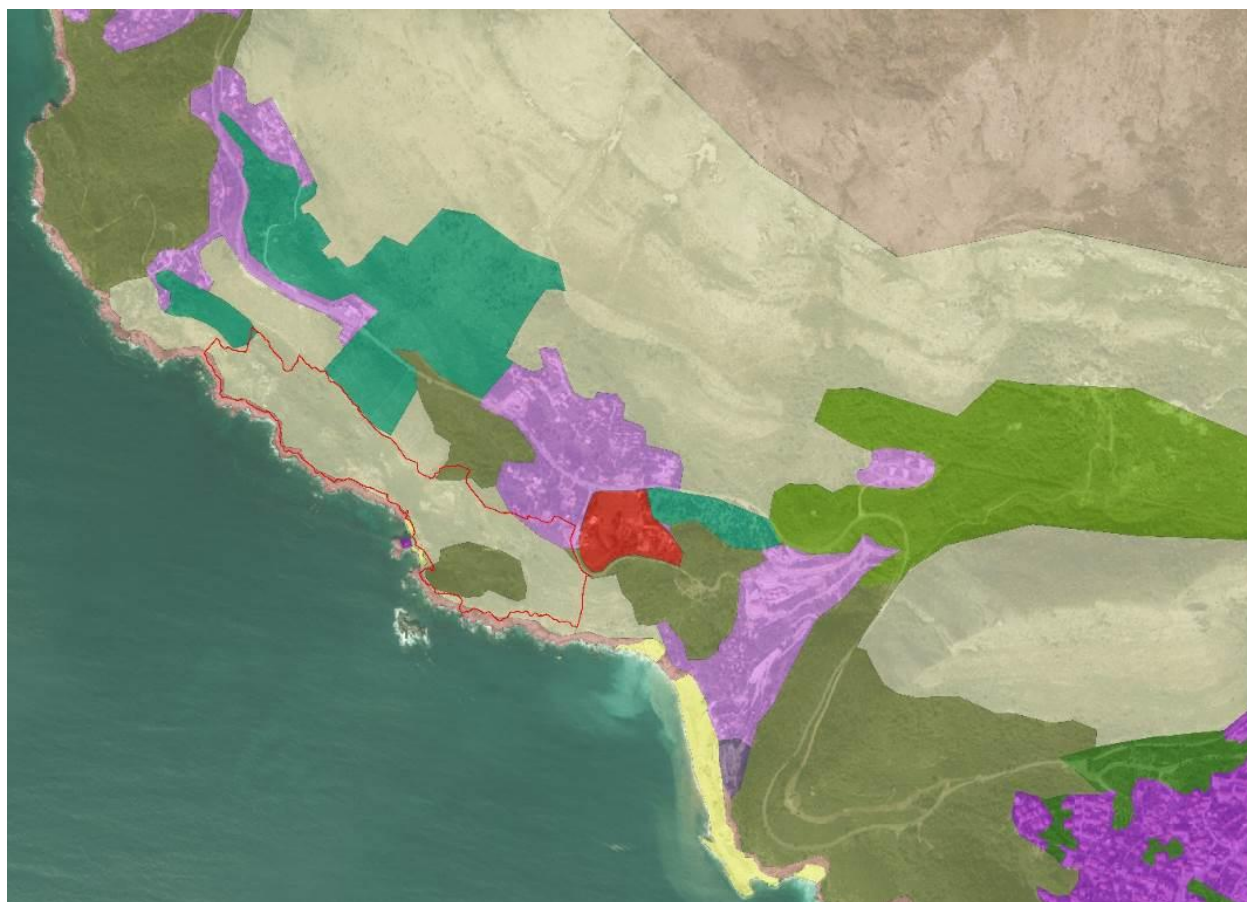
4.6. Zelenilo

Prema pejzažnoj regionalizaciji Crne Gore, područje Budve pripada pejzažnoj jedinici Obalno područje srednjeg i južnog Primorja, koja, šire posmatrano, pripada mediteranskom tipu pejzaža. Osnovni predioni elementi su: krečnjački grebeni, rtovi, kamenite obale i zimzelena vegetacija. Na to je uticala, prije svega, nepristupačnost strmih kamenitih obala i nepogodnost za izgradnju i turističku valorizaciju. Zbog zimzelene vegetacije, predio je živopisan tokom cijele godine.

Prema Studiji predjela, koja je rađena za potrebe PPPPN, obalno područje predmetne lokacije, obuhvata nekoliko tipova predjela: primorski grebeni i stjenovite obale, šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima, ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima i plaže. U okviru Detaljne Studije predjela, identifikovani su sljedeći predjelni elementi:

- Ogoljeni tereni koji predstavljaju područja sačinjena pretežno od kamenjara bez prisustva vegetacije sa većim sklonostima eroziji;
- Makija, tipična mediteranska vegetacija, koja predstavlja jedan degradacioni stadijum zajednice *Orno-quercetum ilicis*, i nalazi neposredno uz morsku obalu. Većinski, vegetacijski pokrivač je sačinjen od žbunaste vegetacije, u kojoj su mnogobrojni predstavnici pomenute zajednice. Izražena razuđenost terena, odlikuje se periodično strmim i blažim nagibom, sa prisustvom karstnih grebena obraslih degradacionim oblicima makije – garigom;
- Bujični potoci su prirodni oblici koji omogućavaju prehranjivanje postojećeg zelenila i formiranje plaža. Na lokalitetu Smokvica postoje tri bujična potoka.

U neposrednom okruženju, lokacija Smokvice se naslanja na tipove predjela koji imaju nesporan značaj za samu lokaciju, kako u geološkom, tako i vizuelnom smislu. Tipovi predjela u kontaktnoj zoni su: izgrađeno zemljište, plaže, primorski grebeni i stjenovite obale.



Tipovi karaktera predjela

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Plaže |  Djelimično izgrađeno zemljište |
|  Primorski grebeni i stjenovite obale |  Kulturna baština |
|  Ogoļjeni brdoviti tereni na krečnjacima |  Turistički kompleksi |
|  Šumovite padine na flišu i deluvijumu |  Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim poljima |
|  Šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima |  Tradicionalne terase sa maslinjacima |
|  Devastirani predjeli |  Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim terasama |
|  Izgrađeno zemljište |  Lungo mare |

Slika 2. Izvod iz Studije predjela za potrebe PPPPN Obalno područje

4.7. Kontaktne zone

Zahvat Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, nalazi se neposredno uz obalu Jadranskog mora (od mora ga dijeli samo uski pojas Morskog dobra, koji je predmet razrade Državne studije lokacije za sektor 47 i dio sektora 48), dok je sa sjeverozapadne strane kontaktna zona naselje Skočidjevojka, odnosno Lokalna studija lokacije Skočidjevojka. Sa sjeveroistočne strane je naselje Katun – donje selo, za koje je urađena Lokalna studija lokacije “Katun - donje selo”, a Prostornim planom Opštine Budva je uz Katun a iznad UP „Turističkog naselja Smokvice“, planirana izgradnja Turističkog kompleksa „SMOKVICE 1“, za koji je donešena Odluka o izradi odgovarajućeg planskog dokumenta. Sa jugoistočne strane UP-a je Prostornim planom Opštine Budva planirana izgradnja još jednog Turističkog kompleksa „SMOKVICE 3“, za koji je takođe potrebno donijeti Odluku o izradi odgovarajućeg planskog dokumenta.

Na istočnoj strani je prostor koji čini manastirsko zemljište, i kompleks manastira Reževići. U neposrednoj kontaknoj zoni na višoj koti, uz razdjelnu saobraćajnicu ova dva prostora, na manjem uzvišenju je mjesno groblje sa grobljanskom malom crkvom i kapelom iz novijeg perioda. To manje brdovito uzvišenje se prostire i na jugoistočnu stranu, a prati ga krivina sa putem u nagibu. Iza ovog brežuljka, proteže se manja udolina na nižim kotama, sa kompleksom Manastira Reževići. Manastir je nesaglediv sa prostora koji zahvata UP Turističko naselje Smokvica, tako da u postojećim strukturama nema vizuelnog kontakta.

4.8. Izvod iz prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, 2007.

Izmjenom i dopunom Urbanističkog projekta “Turističko naselje Smokvice”, iz njegovog obuhvata se izuzima dio koji se nalazi u području Morskog dobra, tj. dio sektora 47 i dio sektora 48, za koje je u procesu izrade Državna Studija Lokacije u nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma. U PPPPN Morsko dobro se tretira kao kontaktni plan, sobzirom na ulogu i značaj područja Morskog dobra za razvoj svih priobalnih opština: Herceg Novi, Tivat, Kotor, Budva, Bar i Ulcinj, kao i ciljevima koji su definisani kroz dosad urađene i usvojene prostorno-planske i druge relevantne dokumente strateškog karaktera, na svim pomenutim nivoima.



Slika 3. Pogled na istočni dio lokacije Smokvica



Slika 4. Pogled sa mora na lokaciju Smokvica



Slika 5. Pogled na zapadni dio lokacije Smokvica



Slika 6. Pogled na lokaciju Smokvica sa istočne strane

V Studije zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Urbanističkog projekta Turističko Naselje Smokvica“ K.O. Reževići – Opština Budva

5.1. Kulturna dobra u obuhvatu planskog dokumenta

5.1.1. Nepokretna kulturna dobra

Ukupna površina prostora Urbanističkog projekta "Turističko naselje Smokvica" koji se nalazi u okviru K.O. Reževići, Opština Budva, iznosi 22,77 ha.

Uvidom u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara, konstatovano je da u obuhvatu planskog dokumenta nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara.

5.1.2. Potencijalna kulturna dobra

Uvidom u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara, konstatovano je da u obuhvatu planskog dokumenta nema evidentiranih, potencijalnih kulturnih dobara.

5.1.3. Prirodne vrijednosti područja

Područje tretirano planskim dokumentom, obuhvata prostor koji presijeca magistrala. Čitav predio karakteriše neizgrađeni, prirodni ambijent, sa vrijednostima koje se izražavaju kroz njegove pejzažne i ambijentalne karakteristike. Sa magistrale, pruža se lijep pogled na strmi, kameniti pejzaž, djelimično obrastao makijom, koji uranja u more. Doživljaj cijelog prostora i živopisna vizura predjela, prirodne su vrijednosti područja, koje u interesu valorizacije prostora, zavrjeđuje poseban odnos i naročit senzibilitet.

Blizina dobro posjećenih centara poput Svetog Stefana, Miločera i Budve, obližnja paštrovska sela i kulturno nasljeđe Paštrovića, vanredan su potencijal za stvaranje nove vrijednosti područja, i to kroz dohumanizaciju prostora i formiranje turističke, ambijentalne cjeline, koja bi mu dala identitet. Zbog posebnosti mikrolokacije, identiteta i zadovoljenja funkcija ugostiteljstva, trgovine, zabave, rekreacije...., zapravo zbog kurioziteta, pretpostavlja se valorizacija i revalorizacija ovog područja, prema kojem se mora odnositi kao prema neobnovljivom, zapravo dragocjenom resursu Crne Gore.

5.1.4. Grafički prilozi – Postojeće stanje

- Topografsko katastarska podloga
- Stanje i plan Situacionih zelenih površina
- Izvod iz PUP-a
- Kontaktne zone

5.1.5. Foto dokumentacija – postojeće stanje 2015. godina (Foto G. Radović)



Foto 1. Pogled uz Magistralu sa zapadne strane



Foto 2. Pogled na lokaciju Smokvice sa nivo Magistrale sa zapada



Foto 3. Širi pogled na lokaciju Smokvice sa nivo Magistrale sa zapada



Foto 4. Pogled na gornji dio lokacije Smokvica sa zapada



Foto 5. Zapadni gornji dio Smokvice



Foto 6. Gornji dio Smokvice prema Magistrali



Foto 7. Pogled na istočni dio lokacije Smokvica



Foto 8. Pogled na zapadni dio lokacije Smokvica



Foto 9. Pogled na gornji zapadni dio Smokvice



Foto 10. Pogled na cjelokupnu lokaciju Smokvica sa zapada



Foto 11. Donji središnji dio Smokvice



Foto 12. Rastinje gornje zone Smokvice



Foto 13. Rastinje gornje zone, zapadni dio Smokvice



Foto 14. Srednja strma zona Smokvice, zapadna strana



Foto 15. Srednji zapadni dio Smokvice

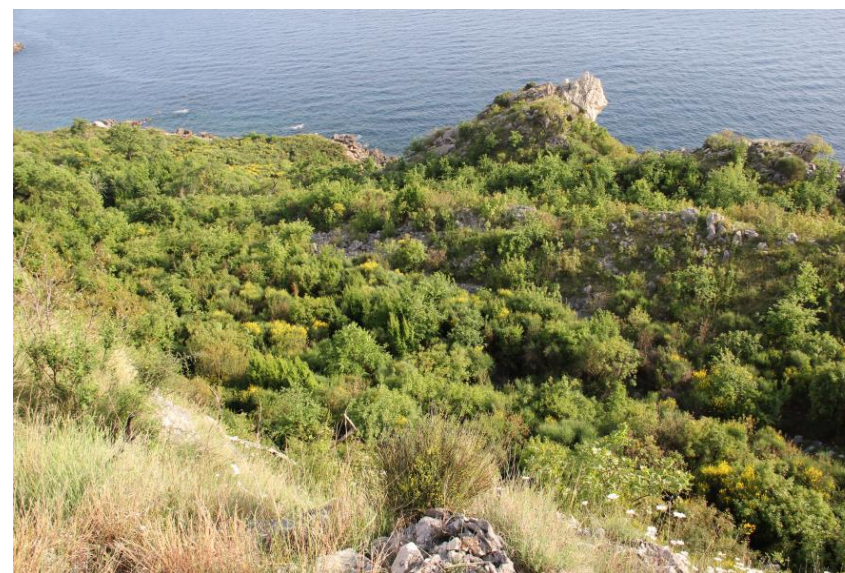


Foto 16. Srednji gornji dio Smokvice



Foto 17. Središnji dio lokacije Smokvica



Foto 18. Središnji zapadni dio Smokvice



Foto 19. Gornji zapadni dio Smokvice



Foto 20. Gornji i srednji dio zapadni dio Smokvice



Foto 21. Srednji zapadni dio Smokvice



Foto 22. Gornji srednji dio Smokvice



Foto 23. Gornji istočni dio Smokvice



24. Rastinje gornjeg istočnog dijela Smokvice



Foto 25. Pogled na lokalitet Smokvica sa istočne strane



Foto 26. Pogled na zapadni dio Smokvice



Foto 27. Pogled na donji obalni središnji i zapadni dio Smokvice



Foto 28. Pogled na donji istočni dio Smokvice

5.2. Kulturna dobra u neposrednoj okolini planskog dokumenta

5.2.1. Nepokretna kulturna dobra

Na području izvan granica planskog dokumenta UP „Turističko naselje Smokvica“, nalazi se jedino **kulturno dobro** *Manastir Reževići*, uz jugoistočnu stranu zahvata. Manastirski kompleks je, od strane prostora predmetnog plana prostora Smokvica, smješten u udolini iza manjeg brežuljka sa grobljem i dvije grobljanske kapele (kapela crkva i kapela za primanje saučešća). Manastir je udaljen od najbliže planiranog objekta u zahvatu plana, vazdušnom udaljenosti od 170 m. Manastirski kompleks ne ostvaruje vizuelni kontakt sa prostorom zahvata predmetnog Urbanističkog plana „Turističkog naselja Smokvica“.

Manastir Reževići je zbog posebnih kulturnih vrijednosti, izraženih kroz integritet i autentičnost pojedinih ranijih kulturnih slojeva, kroz izvjestan stepen očuvanosti i historijskog, arhitektonskog, umjetničkog, ambijentalnog, pejzažnog, socijalno ekonomskog, vaspitno obrazovnog i značaja starosti dobra zaštićen zakonom, a na osnovu Rješenja broj 1215, od 27.11.1957.godine, i prepoznat kao kulturno dobro od nacionalnog značaja.

Stilsko hronološka analiza Manastira Reževići:

Nedaleko od Budve na južnoj strani Opštinskog obalnog prostora, sa donje strane uz obalu magistraknog puta koji vodi prema Baru, u pitomom, živopisnom primorskom krajoliku, smješten je Manastir Reževići, koji je ime dobio po obližnjem, starom selu. Pisani izvori bilježe, da je najstariji pisani podatak o manastiru bio zapis na ikoni koju je islikao iguman Nikodim Reževići 1423. godine, a koja se u njemu čuvala do druge polovine XIX vijeka, odnosno do 1860. godine. Prvobitno, manastir su činile crkve posvećene Uspenju Bogorodice i Stefanu Prvomučniku. Tokom vremena, manastir je urušen. Obnovio ga je Maksim Kosijerovac 1714. godine, kada je i podigao manastirske ćelije, a 1780. godine, arhimandrit Nikodim Vuković, počeo je izgradnju crkve sv.Trojice. Samo pet godina kasnije, manastir je stradao u pohodu Mahmut paše Bušatlije, i dalje, tokom francuske okupacije Primorja, 1812. godine. Obnovljen je na zalaganje arhimandrita Dionisija Perazića, koji je uz finansijsku pomoć Sinoda, po povratku iz Rusije 1814. godine, završio radove na crkvi sv.Trojice, počeo izgradnju konaka i dogradnju crkve Uspenja Bogorodice, za koju je iskoristio materijal sa tada srušene, stare crkve sv. Stefana. Godine 1839., Marko Vlahović, samouki majstor iz Crmnice, podigao je manastirski zvonik. Tokom Drugog svjetskog rata, Italijani su zapalili konak i opljačkali manastir, a njegov dalji život je nastavljen od 1958. godine, kada je iguman Boris Kažanegra pokrio konak i za korišćenje osposobio nekoliko prostorija. Znatna oštećenja, manastir je pretrpio u zemljotresu iz 1979.godine, nakon kojeg je, osamdesetih godina XX vijeka saniran.

Danas, manastirski kompleks čine crkve posvećene Uspenju Bogorodice i sv. Trojici, dva krila konaka na sjevernoj, i ekonomski objekti na istočnoj strani, a u okviru porte, ispred crkava, smješteno je neaktivno groblje. Glavni ulaz u kompleks je smješten u uglu istočne fasade zgrade konaka. Izveden je lučno, sa dvokrilnim, drvenim vratima i metalnim aplikacijama. Vrata vode do

natkrivene terase, ispred trpezarijskog dijela konaka. Istočna fasada konaka je zidana od kamena, sлагanog u pravilne horizontalne redove, sa fugama izvedenim u cementnom malteru, dok su ostale obložene polutesanim kamenom, nepravilnog sloga, sa širokim fugama. Sjeverna fasada je razbijena sa dvanaest prozora, na kojima su postavljene škure. Na spratu južne, dvorišne fasade, ritmički su raspoređeni otvori, dok su potkrovnje prostorije osvjetljene krovnim prozorima.

Crkva Uspenja Bogorodice je mala jednobrodna građevina, duga 10 a široka 4 metra, sa polukružnom apsidom na istoku i jednodjelnim zvonikom na preslicu, na zapadnoj fasadi. Zidana je od tesanog kamena, utopljenog u krečni malter. Na podužnim zidovima crkva nema prozore, a jedini otvor je smješten na apsidi u vidu puškarnice. Osim male ažurirane rozete koja markira pročelje, crkva nema ukrasa. Zasvedena je poluoblíčastim svodom. Naos, prvobitno približno za trećinu kraći, sa dva para pilastera je podijeljen na tri traveja. U apsidi se naziru ostaci prvobitnog fresko slikarstva crkve.

Crkva je živopisana u XVII vijeku, i taj živopis je bolje očuvan, dijelom preslikan, najvjerovatnije u prvoj polovini XIX vijeka. U najnižoj zoni su date stojeće figure, sveti ratnici i ljekari, iznad njih proroci, a na svodu Bogorodica sa anđelima i Hrist Pantokrator. Analiza mlađeg sloja slikarstva crkve upućuje na period treće decenije XVII vijeka, i radionicu popa Strahinje iz Budimlja, uglednog i izvanredno cijenjenog živopisca tog vremena, koja je 1620. godine učestvovala u živopisanju još jednog paštrovskog manastira, manastira Gradište.

Istom vremenu, odnosno drugoj četvrtini XVII vijeka pripadaju freske iz porušene crkve posvećene sv. Stefanu Prvomučeniku. Očuvane su na sjevernom i dijelom na zapadnom zidu nekadašnje crkve, ispod terase jednog konaka. Danas, crkva nema ikonostas, ali je stari sačuvan u fragmentima, a slikao ga je Aleksije Lazović iz Bijelog Polja, 1833. godine.

Velika reževićka crkva posvećena sv. Trojici je jednobrodna građevina sa transeptom, krstaste osnove, duga 16 a široka 10 metara. Podignuta je najkasnije 1780. godine. Uz njenu sjevernu, a uz južnu fasadu crkve Uspenja Bogorodice, uzdiže se kula-zvonik, kvadratne osnove, na tri sprata, od kojih drugi i treći imaju po četiri bifore. Izgrađen je 1839. godine. Zbog njegove pozicije, sjeverna pjevnica je skraćena.

Crkva je građena od tesanog kamena, sлагanog u pravilne horizontalne redove. Zapadna fasada je ukrašena velikom, osmolisnom, ažuriranom rozetom i lunetom iznad profilisane arhitravne grede. Na podužnom, južnom zidu nalaze se dva, a na pjevnicama i apsidi po jedan lučni prozor, stim da su okviri svih otvora, uključujući i rozetu, rađeni od korčulanskog kamena. U unutrašnjosti, pod je izvedenih od pravilnih kamenih ploča i ukrašen amvonom, izvedenim od dvobojnih ploča u obliku stilizovanog cvijeta. Ikonostas, skraja XIX stoljeća, je rad Marka Gregovića, a zidne slike su iz novijeg vremena, i nijesu vrijedne stručne pažnje.

Stanje kulturnog dobra Manastir Reževići:

Tokom proteklih nekoliko decenija XX i početkom XXI vijeka, Manastirski kompleks Reževići doživio je znatne graditeljske intervencije koje su uticale na njegovo današnje stanje. Zbog tih intervencija stanje Manastirskog kompleksa Reževići je sljedeće:

- Osim objekata ekonomata, izgrađenih neposredno uz istočni zid porte, širok potez zaštićene okoline Manastirskog kompleksa je dobro očuvan, a čini ga prirodni ambijent, u koji je fino uklopljena sitna urbana struktura na zapadu;
- Nedavno, na manastiru su izvođeni radovi bez saglasnosti nadležnog državnog organa, Uprave za zaštitu kulturnih dobara;
- U okviru Manastirskog kompleksa, uz istočni zid porte i unutar porte, izgrađeni su i dograđeni objekti ekonomskog sadržaja, neprimjerene arhitekture i materijalizacije;
- Kamene fasade Konaka, sjeverna i istočna, premazane su gustom žutom masom;
- Na fasadama Konaka okačene su spoljne jedinice klima uređaja;
- Na originalnoj kamenoj fasadi južnog dijela Konaka, postavljene su nove kamene obloge;
- Uz dvorišni dio južne fasade drugog dijela Konaka, sagrađena je nova struktura stare crkve Sv. Stefana, koja je građena u više faza;
- Iznad apsidalnog dijela crkve Sv. Stefana, dograđena je terasa, sa koje se ulazi u zapadni dio Konaka, na kojoj su podignuta tri kamena stuba, aproksimativnih dimenzija 45,0x45,0 cm, što sve devalvira kulturne vrijednosti kompleksa;
- Unutrašnjost crkve je devastirana sa nestručno izvedenim radovima, a tokom građevinskih radova fragmenti živopisa nijesu zaštićeni, pa je po cijeloj površini vidljiv sloj cementnog maltera i kreča. Takođe, usljed dejstva vlage, evidentan je i sloj buđi, koji kontinuirano razara malterni i bojeni sloj živopisa, tako da su ostaci živopisa u ovom dijelu veoma ugroženi;
- U ekonomske prostorije Manastira, ulazi se kroz skorije podignutu kapiju, bez vrata, lučnog otvora, aproksimativne širine 120,0 cm i visine 300,0 cm;
- Na zapadnom dijelu ogradnog zida, formiran je novi ulaz sa kapijom lučnog završetka, obložena kamenom, koja svojim izgledom i veličinom, ugrožava vizuru na manastirski kompleks;
- U okviru porte, na južnoj strani kompleksa, nalazi se nelegalno podignuti objekat, površine cca 20 m², koji je u funkciji Suvenirnice. Svojim izgledom, objekat odudara od arhitekture i ambijenta u kojem je podignut;
- Crkva Sv. Trojice je konstruktivno stabilna, bez značajnijih oštećenja, osim u dijelu fasadne rozete, gdje je evidentna horizontalna pukotina, koja se pruža njenom cijelom širinom;
- Na zvoniku crkve Sv. Trojice, uslijed uticaja atmosferilija, evidentan je sloj tamne patine, koji se pruža od samog vrha ka donjim partijama;
- Unutrašnji zidovi crkve Sv. Trojice su nevjesto oslikani sedamdesetih godina XX vijeka u "al seco" tehnici, čime je degradiran njen autentični enterijer;

- Živopis u crkvi Uspenja Bogorodice je ozbiljno ugrožen, i prijeti mu opasnost od trajnog uništenja. Usljed nekontrolisanog paljenja svijeća, velika koncentracija dima taloži se na već zamašćeni bojeni sloj, stvarajući skramu, koja je duboko penetrirala u bojeni sloj i razara ga;
- U unutrašnjosti crkve Uspenja Bogorodice, na njenom južnom zidu, postavljen je bijeli klima uređaj, savremenije izrade i dizajna.

Na osnovu navedenog stanja objekata Manastirskog kompleksa Reževići, može se konstatovati da je manastir u određenim djelovima doživio devastaciju što je posljedica nestručno izvedenih graditeljskih i slikarskih radova u proteklih nekoliko decenija.

5.2.2. Potencijalna kulturna dobra u neposrednoj okolini

Uvidom u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara, konstatovano je da u neposrednoj okolini planskog dokumenta nema evidentiranih, potencijalnih kulturnih dobara.

5.2.3. Prirodne vrijednosti neposredne okoline područja planskog dokumenta

Područje u neposrednoj okolini planskog dokumenta, obuhvata prostor koji presijeca magistralni put Budva - Petrovac. Čitav predio karakteriše rijetko izgrađen, prirodni ambijent. Atraktivnosti krajolika i vizuri predjela, jedino doprinosi patina manastira Reževići, u izmaglici, na jugoistočnoj strani područja.

5.2.4. Režim i mjere zaštite, očuvanja i unaprijeđenja kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline

Mjere zaštite:

U cilju unaprijeđenja stanja ovog kulturnog dobra, na osnovu autentične dokumentacije, potrebno je uraditi konzervatorski projekat sanacije Manastirskog kompleksa Reževići, kojim će biti obuhvaćeno:

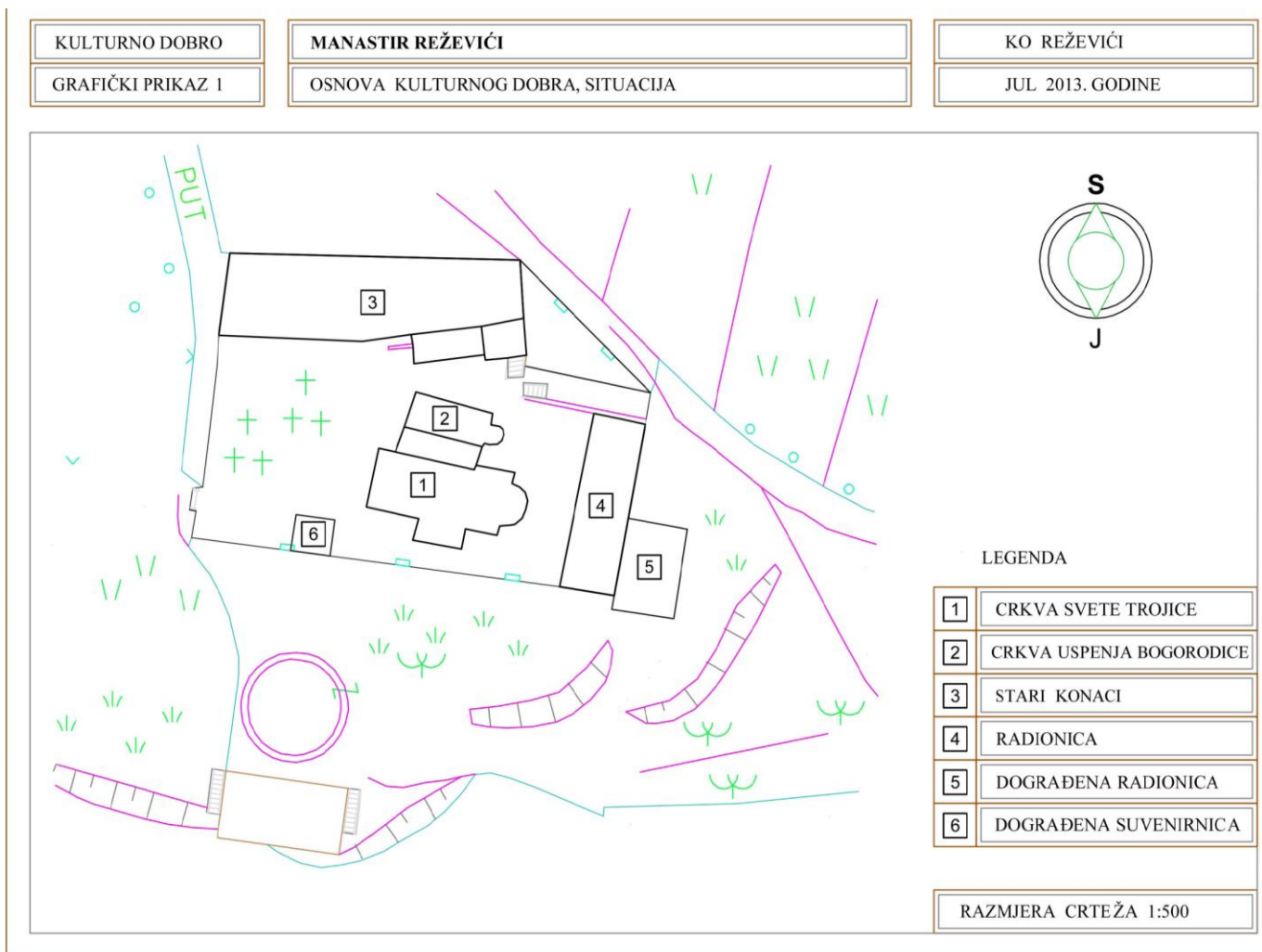
- odstranjivanje neautentičnih, nelegalno izgrađenih objekata i drugih materijalnih elemenata, i to:
 - Ekonomskih objekata, izgrađenih neposredno uz istočni zid manastirske porte, u zaštićenoj okolini;

- Lučni otvor, koji je podignut sa južne strane crkve Sv.Stefana, kroz koji se ulazi u ekonomski dio Manastira ili njegovo usklađivanje sa arhitekturom stare manastirske cjeline a sve prema konzervatorskim uslovima;
- Lučne Kapije na zapadnom dijelu ogradnog zida;
- Objekat u okviru Manastirske porte na južnoj strani kompleksa, aproksimativne površine 20,0 m², a koji ima funkciju Suvenirnice;
- Kamene stubove, postavljene iznad apsidalnog dijela crkve Sv. Stefana;
- Klima uređaje sa fasada i iz unutrašnjosti crkve;
- Konzervacija sjevernog dijela fasade konaka, uklanjanje sloja žute mase, uz prethodna konzervatorska, laboratorijska istraživanja, analize postavljene mase;
- Konzervaciju zvonika i zapadne fasade crkve Uspenja Bogorodice, metodom čišćenja vodom pod pritiskom ili koristiti pH neutralna sredstva, zatim konzervatorski tretirati pukotinu na rozeti, metodom injektiranja koristeći materijale koji svojim svojstvima neće negativno uticati na originalnu kamenu strukturu;
- Konzervaciju, restauraciju i konsolidaciju živopisa crkve Uspenja Bogorodice i Sv. Stefana, koji podrazumijeva:
 - fiksiranje nestabilnih površina malternog i bojenog sloja;
 - odstranjivanje naslaga cementnog sloja, kreča i čađi, sa površine bojenog sloja;
 - odstranjivanje nestručno postavljenih limenih opšava;
- Konzervatorskim uslovima precizirati lokaciju, dimenzije, materijalizaciju i formu palionice svijeća.

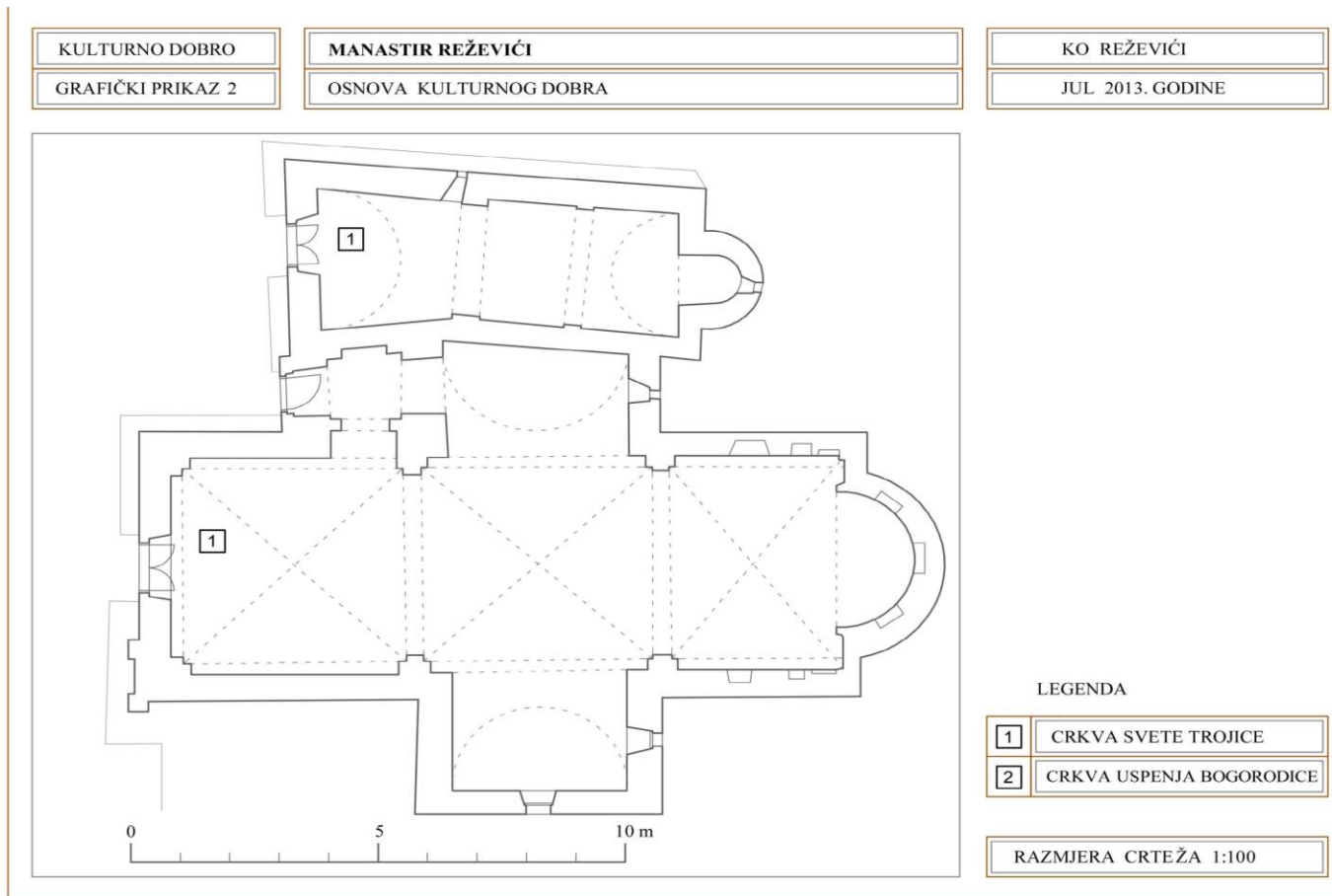
Režim zaštite:

- Sve naredne aktivnosti sprovesti u skladu sa prethodno izdatim konzervatorskim uslovima i odobrenom projektnom dokumentacijom od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
- Namjena objekata je: Postojeća – sakralna.
- Održavanje: Nakon sprovedenih konzervatorskih mjera, održavanje je tekućeg karaktera.
- Korišćenje objekta: U skladu sa namjenom.

5.2.5. Grafička dokumentacija – Manastir Reževići



Grafički prikaz 1. Situacija kompleksa Manastira Reževići (Izvod iz Elaborata o revalorizaciji)



Grafički prikaz 2. Osnova Crkve Manastira Reževići (Izvod iz Elaborata o revalorizaciji)

5.2.6. Foto dokumentacija Manastira Reževići – Postojeće stanje 2015. godina (Foto G. Radović)



Foto 29. Pogled na grobljansku Kapelu i Crkvu na malom uzvišenju iznad Smokvice



Foto 30. Prilazni dio grobljanskoj Crkvi i Kapeli



Foto 31. Pogled na padinu i niži plato Manastorskog kompleksa Reževići



Foto 32. Južni ulazni pogled na Manastir Reževići



Foto 33. Pogled na ulazni plato ispred Manastira Reževići



Foto 34. Pogled na manje brdo uzvišenje gdje je grobljanska Kapela i Crkva



Foto 35. Crkva Manastira Reževići



Foto 36. Mala Crkva Manastira Reževići



Foto 37. Konak Manastira Reževići



Foto 38. Izgled Konaka **Manastira Reževići**



Foto 39. Ikonostas Crkve **Manastira Reževići**



Foto 40. Naos Crkve **Manastira Reževići**



Foto 41. Glavna i mala Crkva **Manastira Reževići**

VI Konzervatorske smjernice za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog Projekta „Turističko naselje Smokvica“

U cilju uklapanja planiranih objekata i drugih intervencija, u obuhvatu plana, u ambijentalnu strukturu i ambijentalno - arhitektonske tradicionalne vrijednosti primorskog područja Crne Gore, daju se konzervatorske smjernice za izradu Urbanističkog projekta “Turističko naselje Smokvica” K.O. Reževići u Opštini Budva.

6.1. Konzervatorske Smjernice za izradu Izmjena i dopuna UP “TN Smokvica”

- U interesu očuvanja prepoznatih prirodnih vrijednosti, gradnju planirati na način koji će unaprijediti i valorizirati ambijentalne i pejzažne vrijednosti prostora;
- Naselje projektovati tako, da izgrađeno bude dio integralne, dobro očuvane cjeline područja;
- Naselje projektovati na način koji podrazumijeva poštovanje i prilagođavanje konfiguraciji terena, tako da objekti svojom visinom ne ugrožavaju postojeće vizure, što podrazumijeva njihovu otvorenost;
- Spratnost objekata na apartmanskim vilama ne bi trebao da pređe spratnost u nadzemnim etažama P+2, na nižim a na višim kotana P+5;
- Spratnost na hotelskom objektu može biti veća a ne bi trebalo da prelazi spratnos od P+8.
- Index zauzetosti na lokaciji treba da je usklađen prema Urbanističko tehničkim uslovima i ne bi trebao da je iznad 0,20;
- Index izgrađenosti na lokaciji treba da je usklađen prema Urbanističko tehničkim uslovima i ne bi trebao da je iznad 0,80;
- Broj smještajnih kapaciteta planirati i projektovati u skladu sa Menadžment planom u oblasti turizma na nivou Crne Gore i na nivou Pštine Budva, a koji na ovom lokalitetu ne bi trebao da je veći od 500 ležajeva, odnosno da broj ležajeva ne bi trebao da je veći od 1400;
- Broj parking mjesta na lokaciji obezbijediti dijelom u podzemnim etažama objekata a dijelom na lokaciji u sklopu parternog uređenja. Vanjska prterna parking mjesta mogu se zaštititi od sunca sa pergolama na kojima je zelenilo;
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu i može biti reprezentativna;
- Arhitektura objekata treba da je uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i arhitektonskim elemenima primijenjenih na savremen način;
- Sobzirom da se radi o veoma strmom terenu, fundiranje objekata i potrebnu zaštitu temeljne jame, raditi na način da su nevidljivi po završetku objekata;
- U objektima se mogu raditi podrumске i suterenske etaže, gdje to uslovi terena dozvoljavaju;
- Sobzirom na veoma strm teren na lokaciji, spoljašnje stepenice raditi uz objekat kao pune i podzidane, odnosno objekte planirati sa kaskadnim nivoima;
- Sve podzide obložiti klesanim ili lomljenim kamenom;

- Vanjska stepeništa obložiti kamenom na stepenicama, a ograde ozidati i obložiti klesanim ili lomljenim kamenom;
- Objekti mogu imati ravne krovove ili primijeniti tradicionalne u ovom području jednovodne, dvovodne ili četvorovodne sa nagibom 18-23⁰ i pokrivačem od kanalice ili meditetan crijepa;
- Krovne strehe su male u duhu tradicionalne Paštrovske arhitekture. Strehe ne treba raditi na kalkanskim i zabatnim zidovima;
- Krovni oluci su na strehi i mogu biti aluminijski ili betonski kvadratnog ili kružnog presjeka;
- Fasade objekata treba raditi malterisane ili obložene kamenom. Malterisane fasade su obrađene pastelnim bojama. Za kamene fasade koristiti rezani kamen, ili ručno fino klesani prirodni kameni blok bjelkaste ili sive boje iz lokalnog majdana ili iz majdana sa teritorije Crne Gore. Ne primjenjivati oblogu fasade od opeke.
- Na terasama, balkonima i tremovima objekata, moguće je izvesti tradicionalne elemente kao što su pergole i tremovi.
- Za vanjsku stolariju primjenjivati škure (grilje) od drveta ili aluminijuma;
- Vanjska stolarija može biti od drveta, aluminijskih profila ili od aluminijskih profila u kombinaciji sa drvetom;
- Vanjska stolarija na većim otvorima može biti sa sistemom otvaranja klizno ili segmentno (harmonika);
- Ograde na balkonima i terasama treba raditi kao pune zidane, ili od kovane bravarije ili u modernom obliku od sigurnosnog stakla, u kombinaciji sa metalnim Inox nosačima. Ne primjenjivati ispune ograda od balustera;
- Na vanjskom uređenju, ograde i podzide raditi od kamena, rezanog ili ručno fino klesanog prirodnog bloka iz majdana kao fasadni kamen;
- Građevinske parcele objekata mogu se ograđivati punim zidovima maksimalne visine prema urbanističko-tehničkim uslovima (UTU). Ogradni zidovi se mogu malterisati ili oblagati klesanim ili lomljenim kamenom koji je iz majdana kao fasade objekta;
- Kapije i vrata na ogradnim zidovima parcele, mogu biti puna ili transparentna, od drveta ili od kovane bravarije;
- Pomoćne infrastrukturne objekte van objekta, koji se nalaze u dvorištu građevinske parcele, vizuelno sakriti i maskirati biološkim zidom – zelenim rastinjem mediteranskog lokalnog tipa, koji će, osim zaštitne, imati i parternu dekorativnu ulogu;
- U skladu sa tradicionalnim pozicioniranjem kuća na ovom području i na terenima u nagibu, obezbijediti tradicionalno pravo svake kuće na pogled i osunčenje, što se na ovoj lokaciji odnosi na pogled ka moru.
- Dvorišni prostori treba da budu uređeni u duhu tradicionalne parterne arhitekture područja Paštrovića i Crnogorskog primorja i mogu biti uređeni podzidama, obloženim kamenom, u terasastoj formi, sobzirom da je teren u nagibu. Dvorišni prostor može biti uređen kamenim suvomeđama, kao tradicionalnim elementima, stepenicama, rampama, gumnom i pidžunima (kamenim klupama) kao tradicionalnim elementima;
- Podne dvorišne obloge mogu biti obrađene od betonskih, kamenih i keramičkih obloga, zavisno od namjene parternog prostora;
- Izgradnja kompleksa Turističkog naselja Smokvica je moguća u fazama uz poštovanje uslova i smjernica definisanim ovom studijom.

6.2. Konzervatorske Smjernice za pejzažnu arhitekturu za izradu Izmjena i dopuna UP “TN Smokvica”

Zakonom o zaštiti prirode, prostorno planskom i projektnom dokumentacijom potrebno je definisati i isplanirati očuvanje značajnih i karakterističnih osobina predjela, koje određuju njegov karakter i estetski doživljaj, a što treba obraditi u planu uređenje terena i pejzažne arhitekture. Koncept ozelenjavanja prostora urbanističkog projekta "TN Smokvca" treba da bude usklađen sa planiranim urbanističko - arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima za zelene površine.

Planiranim aktivnostima na lokalitetu UP "TN Smokvica", u cilju zaštite i očuvanja ambijentalnih vrijednosti daju se sljedeće konzervatorske smjernice za uređenje prostora i ozelenjavanje:

- U planu primijeniti preporuke planskih dokumenata višeg reda po pitanju zaštite okoline.
- Neophodno je izgraditi mrežu pristupnih staza, trotoara i saobraćajnica, uz koje treba oformiti zelene zone autohtonog i mediteranskog karaktera.
- Prostorna organizacija i tipologija objekata kao i njihov razmještaj u prostoru, treba planirati u cilju stvaranja "naselja u zelenilu".
- Dispozicija planiranih objekata treba da uvaži vrijednosti i osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, te stim u vezi, potrebno je planirati izradu pejzažne taksacije prije izrade Glavnih projekata Uređenja terena, u okviru lokacija na kojima je planirana gradnja.
- Planski rješenjem uspostaviti optimalan odnos između izgrađenih i slobodnih zelenih površina.
- Planiranim novim ozelenjavanjem potrebno je ostvariti proporciju, jedinstvo i harmoniju sa postojećom vegetacijom.
- Ostvariti povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa neposrednim okruženjem.
- Planom obezbijediti više zelenih površina u skladu sa traženim normativima, u skladu sa kategorijom i rangom planiranog turističkog kompleksa.
- Planom predvidjeti formiranje zaštitnog zelenog pojasa pored pristupne saobraćajnice sa adekvatnim šumskim fondom, sađenjem drvoreda duž saobraćajnica, čime će se povećati vrijednost i kvalitet sredine za odmor i boravak turista.
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg zelenila u nova urbanistička rješenja, metodom pejzažne taksacije.
- Korišćenje biljnih vrsta otpornih na uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.
- Preporučuje se ozelenjavanje autohtonim vrstama koje su se prilagodile uslovima sredine.
- Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su na ovom području pokazale pozitivne rezultate.

6.3. Mišljenje na predloženi Nacrt UP „TN Smokvica“

Za sve intervencije unutar obuhvata Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ i njegove neposredne okoline, konzervatorsko mišljenje na predloženi Nacrt urbanističkog rješenja je:

- Urbanističko rješenje je primjereno i prilagođeno konfiguraciji i uslovima terena.
- Prisupne saobraćajnice, trotoari i staze prate konfiguraciju terena i urbanističko rješenje.
- Arhitektura objekata u formi je maksimalno uklopljena u strmu konfiguraciju terena.
- Objekti su ukopani u strmu konfiguraciju terena zbog čega je u prostoru vidljivo 50-70% objekta, što umanjuje veličinu objekta u prostoru.
- Spratne visine iznad kote prizemlja, odnosno terena u većem nagibu, kreću se od P+2 do P+5 kod apartmanskih objekata a kod hotela P+8. Planirane visine i kubusi, dijelom utopljeni i skriveni u teren, su velikim dijelom ublaženi i svojim visinama dobro uklopljni u postojeću konfiguraciju terena, kojoj sa ovim visinama objekata ne djeluju agresivno i prenametnuto.
- Planirana materijalizacija na objektima je primjerena ovom podneblju.
- Forma i oblik objekata su primjereni ambijentu i mediteranskoj arhitekturi.
- Uređenje slobodnih površina unutar građevinskih parcela je u skladu sa uslovima i mogućnostima terena i u skladu sa tradicionalnim principima u ovom regionu.
- Planirani objekti sa svojom arhitekturom, materijalizacijom i visinama ne ugrožavaju jedino kulturno dobro u neposrednom okruženju, Manastir Reževići, iz više razloga: što je Manastir na većoj udaljenosti zaklonjen sa manjim uzvišenjem na kome je groblje, grobljanska kapela i manja crkva. Osim toga Manastir Reževići je u udolini koja je u visinskim kotama niža od planiranih objekata, tako da i na osnovu svoje pozicije, planirani objekti nemaju vizuelni kontakt sa kulturnim dobrom Manastirom Reževići, te iz tog razloga nema negativnog vizuelnog uticaja.
- S obzirom na veoma veliki nagib terena, spratnost i poluukopanost planiranih, isti nemaju negativan vizuelni uticaj na okolna područja, naročito sa nivoa Manastira Reževići i sa nivoa magistralnog puta, sa kojima se ne ostvaruje vizuelni kontakt.
- Planirani urbanistički koncept „Turističkog naselja Smokvica“, jedino je u cjelini saglediv sa morske vizure, sa koje poluukopanost objekata, veoma strm teren i zelenilo u mnogome ublažavaju građevinske intervencije na ovom lokalitetu.
- **Uzimajući u obzir navedeno, konstatuje se da predložene Izmjene i dopune urbanističko-arhitektonsko rješenje „Turističkog naselja Smokvica“ K.O. Reževići u Opštini Budva, oplemenjuje područje obuhvata plana i svojim rješenjem i planiranim strukturama ne ugrožava predio i okolna područja.**

6.4. Grafička dokumentacija – Izvod i Nacrta Plana UP „TN Smokvica“

- Plan namjene površina
- Situacioni plan urbanističkog rješenja
- Presjek kroz teren sa nivoa Manastira Reževići
- Presjeci kroz teren
- Tipologija planiranih objekata na UP „TN Smokvica“

Bibliografija

- Paštrovići i njihovi manastiri/Božo Mihailović, Cetinje, 1965.
- Slikarstvo Crne Gore u novom vijeku/S.Raičević, Subotica, 1996.
- Kulturna baština Crne Gore/Sreten Petković, Novi Sad, 2003.
- Redakcija za istoriju Crne Gore, Istorija Crne Gore, Titograd, 1970.
- Č.Marković-R.Vujičić, Spomenici kulture Crne Gore, Presmedija-RZZSK Crne Gore, 1997.
- T.Pejović, Manastiri na tlu Crne Gore, Presmedija-RZZSK Crne Gore, 1995.
- Dokumentacija Uprave za zaštitu kulturnih dobara/Elaborat o revalorizaciji kulturnog dobra Manastir Reževići.
- Nacrt Urbanističkog projekta “TN Smokvica”.