



1094

VESNA MANDRAPA
Crna Gora
OPŠTINA BUDVA

Prilazno	Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
02.10.03				
06-03-11371/10				

Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma**Direktorat za planiranje prostorom**

Broj: 0403-1738/1
Podgorica, 27.09.2013. godine

OPŠTINA BUDVA**Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj****BUDVA**

Povodom vašeg dopisa br. 06-03-11371/10 od 04.09.2013. godine, uz koji je shodno članu 39 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08, 40/10 i 34/11), dostavljen **Nacrt Detaljnog urbanističkog plana "Buljarica I"**, radi davanja ocjene njegove usaglašenosti sa planom višeg reda i usklađenosti sa odredbama ovog Zakona, obavještavamo vas da, nakon pregleda planske dokumentacije, dajemo slijedeće mišljenje:

- U Prostornom planu Opštine Budva u dijelu koji obuhvataju parcele UP III-47 i UP III-48 namjena je zelenilo, dok je za iste parcele planirana namjena turističko naselje (T2). Preispitati usklađenost sa planom višeg reda.
- U poglavlju 4. Turizam dajete tabelu III-4 : Razmještaj turističkih kapaciteta po zonama i prioritetnim lokacijama, koja se ne poklapa sa tabelom koja je data u planu višeg reda, tačnije u Izmjenama i dopunama PPO Budva, koja konkretno za područje Buljarice do 2011. predviđa 3700, tj. do 2021. godine 5800 ležajeva, (a ne kako ste dali do 2011. 6800, tj. do 2021. godine 13300 ležajeva). Preispitati isto, kao i planirane kapacitete (koje treba posebno dati „planirani broj ležajeva na predmetnom području“) uskladiti sa planiranim kapacitetima iz plana višeg reda. Takođe, potrebno je uraditi analizu usvojenih planova u Južnoj zoni: Petrovac-Buljarica.
- Uvidom u Nacrt, utvrđeno je da nedostaju poglavlja ekonomsko-demografska analiza i ekonomsko-tržišna projekcija, koja u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, detaljni urbanistički plan mora sadržati. U Nacrtu jeste data analiza kretanja stanovništva Opštine iz popisa 1991. i 2003. (ne i 2011. godine), ali ne i samog naselja za koje se radi plan.
- Na grafičkom prilogu „Plan parcelacije“ potrebno je označiti urbanističke parcele za sve planirane trafostanice i numerički ih označiti. Takođe, u grafičkom prilogu „Plan namjene površina“ označiti ih u skladu sa Pravilnikom kao površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata, tačnije kao objekte elektroenergetske



infrastrukture (IOE). Grafiku uskladiti sa Pravilnikom.(planirane trafostanice TSbr.1, TS br2.,TS br.3, TS br.4 i postojeće TS Betonit II, MBTS Buljarica, MBTS Bankada)

- Preispitati rješenje saobraćajne infrastrukture u cilju formiranja što funkcionalnije mreže saobraćaja. Prema planiranom stanju, koje ste nam dostavili , glavni saobraćajni pravci koji se pružaju od magistralnog puta M2 (Budva-Bar) , sa reprezentativnim ulascima u urbano naselje Buljarica, se završavaju u prvom slučaju slijepom ulicom , dok u drugom slučaju kružnim tokom. Potrebno je formirati takvu saobraćajnu mrežu da se glavne saobraćajnice, tj. saobraćajnice II reda (minimum širine 6,5 m) javljaju u okvirima samog planiranog urbanog područja i time obezbijedi kružni saobraćaj. Potom od tih glavnih saobraćajnica unutar naselja obezbijediti saobraćajnice III reda, koje bi opsluživale korisnike parcela. Prostor je idealan da se formiraju manji urbani blokovi koji su okruženi saobraćajnicama III reda. Isključiti učestalu upotrebu slijepih ulica i ulica koje su napravljene samo u korist pojedinačnih parcela, a ne cjelokupnog naselja. Takođe, razmisliti o pomjeranju reprezentativnog ulaza u naselje, koji je bliži Petrovcu , jer vizura koja se pruža od tog pravca je ka brdu i usljed morfologije terena mijenja smjer kretanja, a u cilju formiranja saobraćajnice koja ima jedan pravac i vizuru ka urbanom naselju i moru. Što se tiče dijela naselja iznad magistralnog puta, formirati reprezentativne ulaske naspram istih koji vode u dio naselja ispod magistralnog puta, i u tim dijelovima planirati proširenje magistralnog puta. Takođe, razmisliti o proširehju magistrale u cijelom potezu, obzirom da se planira urbanizacija ovog područja ,a samim tim i povećana frekventnost saobraćaja , a u pitanju je Jadranska magistrala koja je jedina spona naših primorskih gradova. Takođe , primjenjivati isti sistem formiranja saobraćajnica u dijelu iznad magistralnog puta kao što je gore već navedeno.
- Ovim planskim rješenjem treba se jasnije odrediti prema budućem urbanom širenju Buljarice u pravcu istoka , jer se radi o jedinstvenom prostoru i imajući to u vidu predvidjeti odgovarajuća saobraćajna i infrastrukturna rješenja koja će povezivati dva dijela iste cjeline.U tom smislu potrebna je sadržajnija analiza kontaktnih područja.
- U segmentu saobraćajnih rješenja potrebno je planirati mrežu biciklističkih staza. Takođe, duž saobraćajnice I reda (magistralni put-jadranska magistrala) i saobraćajnica II reda potrebno je predvidjeti trotoare i linijsko zelenilo , kako bi pješački saobraćaj u tom dijelu bio što komforniji, a i percepcija Buljarice za tranzitni saobraćaj što bolja.
- Obzirom na potpunu nepokrivenost nekih zona bilo kakvom infrastrukturom (postojeće stanje), smatramo da je potrebno jasno definisati faznost izgradnje i uslovljenost izgradnje objekata prethodnom realizacijom infrastrukture(u prvom redu saobraćajne).
- Primjećeno je odsustvo javnih površina (PUJ).Potrebno je predmetno područje oplemeniti parkovima, zonama rekreacije, park šumama, skverovima, trgovima itd ..
- Preispitati oblik i veličinu parcela UP II-20; UP II-21; UP II-22; potom UP II-9, UP II-15; UP II-62; UP II-81b; UP I-85; UP I-56; UP I-71; UP I-45; UP I-62; UP IV-68 itd.
- Nejasane su urbanističke parcele UP III-28 i UP III-17 koje imaju u okiru istih više od 5 izgrađenih objekata.



- Nejasan je princip po kojim se izvršila urbanizacija nenaseljenog područja. Ukoliko oformite blok koji je potrebno urbanizovati, onda u okviru toga bloka potrebno je urbanizovati sve parcele. (npr. takav slučaj imamo sa UP II-81d)
- U dijelu koji se nalazi iznad magistralnog puta predvidjeti zonu ambijentalne gradnje. U okviru Prostornog plana Opštine Budva, a kroz primjenu i ostvarenje PPO i GUP-a, postoji poglavlje „područje ambijentalne izgradnje“, u skladu sa kojim je potrebno pripremiti separat sa urbanističko-tehničkim uslovima (ambijentalna gradnja: stambeno-rezidencijalni objekti).
- Separat sa Urbanističko-tehničkim uslovima dati pojedinačno po namjenama.
- Površine za groblje u Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta su prepoznate kao GP, ne kao GR. Ispraviti pomenuto i uskladiti se u tom dijelu sa Pravilnikom.
- Temeljnije obraditi manastirski kompleks Gradište, kao i groblja koje se nalazi ispod Đurđevog brda, (obzirom da postoji inicijativa da se na datom prostoru napravi spomen obilježje). Potrebno je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG, br.51/08, 40/10,34/11,47/11,35/13), članom 26, napraviti posebno poglavlje „režim zaštite kulturne baštine“
- Dati podatak koliko je objekata, od već postojećih bespravno izgrađeno (prema priloženom na predmetnom prostoru postoji između 200-250 izgrađenih objekata). I dati tretman istih objekata.
- Preispitati rješenje regulacije bujičnih tokova, naročito u cilju kontinuiranog prirodnog prehranjivanja plaže pijeskom. (ne praktikovati sužavanje istih i njihovo pokrivanje u cilju dobijanja parkinga ili terasa).
- U okviru podlavlja 10. Pejzažna arhitektura, 10.2 Planirano stanje, potrebno je korigovati pasus „Radi očuvanja prirodnih i pejzažnih vrijednosti predjela DSL je planirano“ i detaljnije obraditi mjere, locirati predložene mjere očuvanja.
- Potrebno je prečistiti tekst i obratiti pažnju na slovne greške.
- Grafiku kompletnog plana potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

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 nam dostavite planski dokument u digitalnoj formi u skladu sa Uputstvom za primjenu Pravilnika, objavljenom na sajtu ovog ministarstva.

Ukoliko planski dokument ne bude u skladu sa gore pomenutim Uputstvom, na isti se neće dati saglasno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata, saglasnost.

U prilogu akta, dostavljamo vam sljedeća mišljenja: Ministarstvo odbrane br. 80702-6842/13-2 od 23.09.2013, Ministarstvo finansija br. 07-10712/1 od 13.09.2013, Crnogorski elektroprenosni sistem A.D. br. 12457 od 18.09.2013, Elektroprivreda Crne Gore A.D. Nikšić br.40-04-4215 od 16.09.2013, Ministarstvo saobraćaja i pomorstva br.06-3718/2 od 17.09.2013.

**Koordinator Odsjeka za
lokalna planska dokumenta**

Željko Božović



**GENERALNA DIREKTORICA
Sanja Ljesković Mitrović**