

1



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Direktorat za planiranje prostorom

Broj: 04-1738/16-2013
Podgorica, 29.12.2014. godine

VESNA MANDRAPA
06

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
BUDVA

Primljeno:	05 JAN 2015		
Org. jed.	Broj	Prilog	
	06-03-17741/2		

"DEL PROJEKT"	
BROJ,	01/1
BUDVA,	14.01.2015 god.

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

BUDVA

U vezi sa Vašim dopisom br. 06-03-17741/1 od 23.12.2014, uz koji je shodno članu 46. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08, 34/11, 40/10, 47/11 i 35/13), dostavljen korigovani **Predlog Detaljnog urbanističkog plana „Buljarica I“**, radi davanja ocjene njegove usaglašenosti sa planovima višeg reda i usklađenosti sa odredbama ovog zakona, obavještavamo Vas slijedeće:

- Prostor koji obuhvata DUP Buljarica I, naročito priobalni dio, je prostor od izuzetnog značaja za razvoj Buljarice i na istom treba planirati integralni razvoj visokokvalitetnog turizma.
- Kako turističko naselje predstavlja jednu funkcionalnu i organizacionu cjelinu čija je struktura određena, kako **Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (« Službeni list CG», br.24/10)**, tako i **Pravilnikom o vrstama , minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (« Službeni list CG», br.63/1,47/12)**, potrebno je da se blokovi svedu na jednu urbanističku parcelu ili zonu koja će imati namjenu visokokvalitetnog turističkog naselja.
- Preporučujemo da se za jedinstveno turističko naselje jasno propišu smjernice za vizuelni izgled koji će obezbijediti visoki kvalitet, uklopljenost, integralnost i jedinstveni identitet.
- Planiranje turističke namjene na malim parcelama u prostornim i urbanističkim planovima jedinica lokalne samouprave, često i manjim od jednoga hektara – dovode u pitanje turistički razvoj obalnog područja, što je u suprotnosti s temeljnim postavkama PPPN Obalno područje koji je u fazi Nacrta, Strategije Integralnog upravljanja Obalnim područjem, rezultata Camp projekta u Crnoj



Gori kao i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

- Takodje, planiranje turističke namjene (T1 i T2) na malim površinama prekomjerno "troši" prostor i ekonomski je neracionalno za turističko korišćenje.
- Za postojeće lokalitete u građevinskom području namjene stanovanje u naselju Buljarica naročito je važno:
 - Utvrditi kapacitete objekata koji pružaju usluge turizma;
 - Utvrditi mogućnost i potrebu proširenja namjena za nedostajuće sadržaje za koje treba osigurati prostor;
 - Analizirati strukturu naselja i urbanu matricu te utvrditi mogućnost i uslove smještaja manjih turističkih sadržaja (hotela do 80 smještajnih jedinica u mješovitoj namjeni kod ugradnji/interpolacija) tako da budu usklađeni s ostalim namjenama, funkcijama i oblikovnim elementima naselja. U manjim naseljima takav hotelski sadržaj je novi dominantni funkcionalni i oblikovni element. Zato je potrebno nove sadržaje analizirati u kontekstu ukupne veličine i oblika građevinskog područja naselja;
- Prilikom planiranja prostora u okviru namjene stanovanje posebnu pažnju posvetiti formiranju novih urbanističkih parcela na kojima nema izgrađenih objekata, vodeći računa da se obezbijedi dovoljna površina istih. Urbanistička parcela može obuhvatati jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova u cilju zadovoljenja uslova definisanim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.
- Potrebno je registrovati nelegalno izgrađene objekte, ocijeniti njihov bonitet i dati smjernice za tretman istih.
- Neophodno je preispitati saobraćajna rješenja u okviru planskog dokumenta (pojavljivanje velikog broja slijepih ulica i slično).

Rukovodilac direkcije za
planska dokumenta
Željko Božović

Obradili:

Igor Vujačić dipl.ing.arh

Nikoleta Branković, spec. sci. arh



GENERALNA DIREKTORICA
Sanja Lješковиć Mitrović