

# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

## ОПШТИНЕ БУДВА

Редакција: Трг сунца бр. 3 Телефон: 086/451-943	Година XLIX Број 0101-397/1 Будва, 20. децембар 2007. год.	Број 10.	Аконт. год. прет. 10 ЕУРА Цијена по примјерку 1 ЕУРО Главни рачун трезора општине Будва 525-000000000948-13
---	--	----------	---

152.

На основу члана 31. Закона о планирању и уређењу простора («Службени лист РЦГ», број 28/05) и члана 63. став 1. тачка 14. Статута Општине Будва («Службени лист Општине Будва», број 4/05), председник Општине Будва, доноси

### О Д Л У К У о изради Урбанистичког пројекта "Црвена главица"

#### Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Урбанистичког пројекта "Црвена главица", (у даљем тексту Пројекат).

#### Члан 2.

Подручје за које се израђује Пројекат налази се у КО Свети Стефан, а границе обухвата су:

- са западне стране: Јадранско море;
- са источне стране: границе кат. парцела 1455 и 1467/21 са једне и кат. парцела 1467/18, 1467/2, 1456/6, 1456/5, 1456/4, 1456/3,

1456/2 и стазе означене као кат. пацела 1467/3 све КО Св. Стефан, са друге стране;

**-поток звани Шумет;**

**-са јужне стране:** границе кат. парцела 1456/21, 1455 и 1456/7 са једне и кат. парцела 1468, 1473/1, 1458/20, 1491 и 1456/34, све КО Св. Стефан са друге стране, која затим сијече кат. парцелу 1884 КО Св. Стефан до Јадранског мора.

Укупна површина захвата Пројекта износи 3,64 ха.

#### Члан 3.

Финансијска средства потребна за израду Пројекта, планирају се у износу од **40.000,00 €**.

Средства из става 1. овог члана обезбиједиће заинтересовани корисници простора.

#### Члан 4.

Израда Пројекта урадиће се у року од 105 дана, и то:

- припремни послови на изради Пројекта - 20 дана;
- израда Нацрта Пројекта - 25 дана;
- стручна оцјена плана и прибављање сагласности Министарства надлежног за

N  
e  
s  
p  
a  
  
c  
o  
m  
p  
u  
t  
e  
r  
s  
  
d  
o  
o

- послове уређења простора - 15 дана;  
 - јавна расправа - 15 дана;  
 - израда Предлога Пројекта - 30 дана.

#### Члан 5.

Пројекат се доноси на период од 5 година.

#### Члан 6.

Подручје за које се израђује Пројекат налази се у зони захвата Просторног плана подручја посебне намјене за Морско добро («Службени лист РЦГ», број 30/07), Просторног плана општине Будва («Службени лист РЦГ» - општински прописи, број 30/07) и Генералног урбанистичког плана приобалног појаса општине Будва, Сектор: Каменово-Буљарица («Службени лист РЦГ» - општински прописи, број 35/05).

#### Члан 7.

Основне смјернице из планова вишег реда садржане су у Програмском задатку који је саставни дио ове Одлуке.

#### Члан 8.

Носилац припремних послова на изради и доношењу Пројекта је Агенција за планирање простора Општине Будва.

#### Члан 9.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у »Службеном листу РЦГ« - општински прописи, а објавиће се и у »Службеном листу Општине Будва«.

Број: 001- 3012/1  
 Будва, 14.11.2007. године

**ОПШТИНА БУДВА**  
**ПРЕДСЈЕДНИК,**  
**Рајко Куљача**

## ПРОГРАМСКИ ЗАДАТАК

### за израду Урбанистичког пројекта “Црвена главица”

Површина простора за који се ради Урбанистички пројекат износи 3,64 ха.

Границе захвата чине :

са западне стране : Јадранско море;  
 са источне стране: границе кат. парцела 1455 и 1467/21 са једне и кат. парцела 1467/18, 1467/2, 1456/6, 1456/5, 1456/3, 1456/2 и стазе означене као кат. парцела 1467/3 све КО Св. Стефан, са друге стране;  
 са сјеверне стране : поток Шумет  
 са јужне стране : границе кат. парцела 1456/21, 1455 и 1456/7 са једне и кат. парцела 1468, 1473/1, 1458/20, 1491 и 1456/34 све КО Св. Стефан са друге стране, која затим сјече кат. парцелу 1884 КО Св. Стефан до Јадранског мора.

За већа подручја унутар или ван насеља којима предстоји значајнија и сложенија изградња односно која представљају посебно карактеристичне цјелине може се донијети урбанистички пројекат (Чл. 27 Закона о планирању и уређењу простора).

Према важећем Просторном плану општине Будва и ГУП-у приобалног појаса општине Будва за сектор Каменово-Буљарица, основа за ширење зоне ексклузивног туризма према Црвеној главици треба да произађе из детаљне анализе и поштовања амбијенталних услова, као и процјене погодности за градњу са становништа стабилности терена. Изградња на овом подручју треба да је што мање примјетна у простору, односно треба да предпоставља привођење планираној намјени на начин да својом густином и спратношћу у најмањој мјери нарушава природни амбијент.

Намјена простора Црвене главице је

ексклузивни туризам. Комплекс треба да има туристичко-пословни карактер, што значи комбинацију смјештајних капацитета апартаманске понуде и ексклузивних резиденцијалних садржаја, као и пословне и сервисне садржаје комплементарне туризму.

Уз поштовање основних поставки ГУП-а као што су планирана намјена површина и урбанистички параметри о заузећу и изграђености парцела, кроз урбанистичка и идејна архитектонска рјешења објеката, потребно је посебно обезбједити очување постојећих вриједних зелених површина.

Поштујући препоруке аутора Мастер плана развоја туризма у Црној Гори (ДЕГ), а у складу са одређењем општине Будва да ствара услове за развој туризма високе категорије, одређује се да основни критеријум за планирање туристичких капацитета буде обезбјеђење минимума од 70 м<sup>2</sup> зелених површина по једном туристичком кревету. Исто тако, поучени негативним искуством из непосредног сусједства, а у циљу заштите обале и обезбјеђења довољно простора неопходног за проширење капацитета плаже ( базени, зелене површине, широке пјешачке комуникације уз обалу – *lungo mare*, спортске и друге рекреативне површине, услужне дјелатности итд.), одређује се да регулациона линија објеката – смјештајних јединица и пратећих садржаја, мора бити удаљена од мора најмање 70 м.

Урбанистички пројекат, једнако као и детаљни урбанистички план садржи све елементе детаљног урбанистичког плана (границе подручја за које се доноси, обиљежене на топографско катастарским плановима; снимак постојећег стања просторног уређења на катастарским подлогама; извод из просторног плана јединице локалне самоуправе или генералног урбанистичког плана са намјеном површина, поставкама и смјерницама за односно подручје; детаљну намјену површина; нацрт

урбанистичке парцелације; индекс изграђености и индекс заузетости; урбанистичко-техничке услове за изградњу објеката и уређење простора - врста објекта, висина објекта, највећи број спратова, величина урбанистичке парцеле; грађевинске и регулационе линије; трасе инфраструктурних мрежа и саобраћајница и смјернице за изградњу инфраструктурних и комуналних објеката; нивелациона и регулациона рјешења; тачке прикључивања на саобраћајнице, инфраструктурне мреже и комуналне објекте; стратешку процјену утицаја на животну средину; смјернице урбанистичког, архитектонског и пејзажног обликовања простора и сл. ), као и идејна рјешења објеката.

Урбанистички пројекат израђује се на картама и топографско катастарским плановима у дигиталној форми (CD), а презентирају се на картама и топографско-катастарским плановима у аналогној форми израђеним на папирној подлози у размјери 1:500.

е  
р  
с  
а  
о  
о  
©  
2  
0  
153.

Предсједник Општине  
Рајко Куљача

На основу члана 31. Закона о планирању и уређењу простора («Службени лист РЦГ», број 28/05) и члана 63. став 1. тачка 14. Статута Општине Будва («Службени лист Општине Будва», број 4/05), предсједник Општине Будва, доноси

**О Д Л У К У**  
**о изради Урбанистичког пројекта**  
**" Туристичко насеље Смоквица "**

**Члан 1.**

Овом Одлуком приступа се изradi Урбанистичког пројекта „Туристичко насеље Смоквица“, (у даљем тексту Пројекта).

**Члан 2.**

Подручје за које се израђује Пројекат налази се у КО Режевићи I, а границе обухвата су:

**-са јужне стране:** граница кат. парцела 2797 са једне и кат. парцела 2807, 2806, 2805, 2800 и 2738, све КО Режевићи I, са друге стране;

**-са источне стране:** локалним путем за Перазића До, затим наставља границама кат. парцела 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, са једне и кат. парцела 2738, 2709/1, 2616, 2614, 2612, 2609, 2603, 2601 и 1794/1, све КО Режевићи I са друге стране;

**-са сјеверне стране:** граница обухвата сијече кат. парцелу 1794/1 КО Режевићи I у правцу мора од границе кат. парц. 1797 и 1800 КО Режевићи I;

**-са западне стране:** Јадранско море.

Укупна површина захвата Пројекта износи 22,77 ха.

**Члан 3.**

Финансијска средства потребна за израду Пројекта, планирају се у износу од **140 000,00 €**.

Средства из става 1. овог члана обезбиједиће заинтересовани корисници простора.

**Члан 4.**

Рок за израду Пројекта износи 105 дана, и то:

- припремни послови на изради Пројекта - 20 дана;
- израда Нацрта Пројекта - 25 дана;
- стручна оцјена плана и прибављање сагласности Министарства надлежног за послове уређења простора - 15 дана;
- јавна расправа - 15 дана;
- израда Предлога Пројекта - 30 дана.

**Члан 5.**

Пројекат се доноси на период од 5 година.

**Члан 6.**

Подручје за које се израђује Пројекат налази се у зони захвата Просторног плана подручја посебне намјене за Морско добро (»Службени лист РЦГ«, број 30/07), Просторног плана општине Будва (»Службени лист РЦГ« - општински прописи, број 30/07) и Генералног урбанистичког плана приобалног појаса општине Будва, Сектор: Каменово-Буљарица (»Службени лист РЦГ« - општински прописи, број 35/05) који планови садрже смјернице за израду Студије.

**Члан 7.**

Основне смјернице из планова вишег реда садржане су у Програмском задатку који је саставни дио ове Одлуке.

**Члан 8.**

Носилац припремних послова на изради и доношењу Пројекта је Агенција за планирање простора Општине Будва.

### Члан 9.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у »Службеном листу РЦГ« - општински прописи, а објавиће се и у »Службеном листу Општине Будва«.

Број: 001- 3205/1  
Будва, 30.11.2007. године

**ОПШТИНА БУДВА  
ПРЕДСЈЕДНИК,  
Рајко Куљача**

**ПРОГРАМСКИ ЗАДАТАК  
за израду Урбанистичког пројекта  
„Туристичко насеље Смоквица ”**

#### I ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Програмског задатка за израду Урбанистичког пројекта “Туристичко насеље Смоквица”, садржан је у члану 31. Закона о планирању и уређењу простора ( “Службени лист РЦГ”, бр.28/05). Програмски задатак је саставни дио Одлуке о изради Урбанистичког пројекта “Туристичко насеље Смоквица”.

#### II ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Границе захвата плана чине:

-са јужне стране: граница кат. парцела 2797 са једне и кат. парцела 2807, 2806, 2805, 2800 и 2738, све КО Режевићи I, са друге стране;  
-са источне стране: локалним путем за Перезића До, затим наставља границама кат. парцела 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, са једне и кат. парцела 2738, 2709/1, 2616, 2614, 2612, 2609, 2603, 2601 и 1794/1, све КО Режевићи I са друге стране;  
-са сјеверне стране: сијече кат. парцелу

1794/1 КО Режевићи I у правцу мора од границе кат. парц. 1797 и 1800 КО Режевићи I; -са западне стране: Јадранско море.  
Укупна површина простора за који се ради Урбанистички пројекат “Туристичко насеље Смоквица” износи 22, 77 ха.

#### III ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Простор који се обрађује овим планским документом обухваћен је Просторним планом општине Будва ( “Сл. лист РЦГ”, бр.30/07) па све елементе дефинисане Просторним планом општине Будва треба поштовати као основе будућег развоја.

#### IV ЦИЉ ИЗРАДЕ

Циљ развоја овог подручја је развој високо квалитетног туризма који интегрише планиране туристичке капацитете високе категорије са пратећим и комплементарним садржајима у природно окружење и креира туристичко окружење високог квалитета.

Урбанистичким пројектом треба да се, кроз анализу планираних садржаја и сходно развојним потребама у оквиру овог планског документа, понуде планска рјешења којим би се створили предуслови за градњу разноврсних туристичких објеката високе категорије (хотела, вила, апартмана...са квалитетно избалансираним међусобним односом) са пратећим и комплементарним садржаја, уз очување постојећих вриједних зелених површина на предметном простору.

#### V МЕТОДОЛОГИЈА

У поступку израде предметног планског документа треба обезбиједити слиједећи плански приступ:

- а) сагледавање улазних података из Просторног плана Општине Будва и Просторног плана подручја посебне намјене за Морско добро Црне Горе;
- б) анализа утицаја контактних зона на овај простор и обрнуто;
- ц) поштовати одредбе Закона о планирању и уређењу простора ( “Сл. лист РЦГ”, бр. 28/05)

д) анализа постојећег стања (плански, створени и природни услови);

е) анализа програмских одређења које треба провјерити и допунити анкетом захтјева корисника простора.

Приликом одабира планског рјешења, односно модела који проистиче из предложеног методолошког поступка и програмског задатка, водити рачуна да исти пружа сигурне основе за реализацију.

## VI ПРОСТОРНИ МОДЕЛ

Елементи Програмског задатка који су обавезујући при стварању просторног модела дају се кроз:

- А. Границе плана и парцелацију
- Б. Садржај у простору и намјену
- Ц. Урбанистичко-техничке услове за изградњу објеката и уређење простора
- Д. Нивелациона и регулациона рјешења
- Е. Саобраћајно рјешење
- Ф. Рјешење инфраструктуре
- Г. Хортикултуру и пејзажну архитектуру
- Х. Ликовни израз
- И. Мјере заштите и утицај на животну средину
- Ј. Фазе реализације и оцјену трошкова

### А. ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ПАРЦЕЛАЦИЈА

-Плански документ мора бити урађен на овјереној геодетској подлози.

Графички приказ урбанистичких парцела уз објекте мора бити дат на ажурном геодетском плану са јасно дефинисаним границама парцеле, односом према сусједним парцелама и јасним границама припадности земљишта саобраћајницама.

Графички прилог са парцелацијом мора садржати тјемена планираних саобраћајница, податке о парцелама, као и све друге аналитичке податке неопходне за преношење плана на терен и каснију реализацију

### Б. САДРЖАЈ У ПРОСТОРУ И НАМЈЕНА

Према Просторном плану општине Будва намјена на овом простору је ексклузивни туризам, гдје треба посебно нагласити

резиденцијални карактер, слободан поглед на море и околне предјеле као и комуникациони комфор са свим потребним захтјевима квалитетне забаве и разоноде.

Сходно захтјевима инвеститора и развојним потребама у оквиру овог плана, на овом простору потребно је планирати изградњу хотела високе категорије (као независну цјелину) на сјеверо-западном дијелу локације, и ексклузивне резиденцијалне туристичке капацитете (типа апартмана и вила) са спортско-рекреативним површинама на осталом дијелу простора, као и пословне и сервисне садржаје комплементарне туризму. Изградња на овом подручју треба да је што мање примјетна у простору, односно треба да претпоставља привођење планираној намјени на начин да својом густином и спратношћу у најмањој мјери нарушава природни амбијент. Објекте треба планирати уз посебно поштовање постојећег стања терена, и услова амбијенталне изградње, као и уз максимално поштовање услова заштите животне средине. Приликом планирања поштовати позитивне правне прописе о стандардима за туристичке објекте.

Поред општих услова за изградњу у насељеним местима којима се утврђује локација за изградњу, њено уклапање у просторно-функционалну структуру, саобраћајна повезаност, као и њена природна погодност за изградњу туристичких садржаја, за све туристичке капацитете важе и одговарајући републички прописи који се односе на квалификацију објеката и на услове које треба да задовоље да би добили жељену категорију, а самим тим и потребну конкуретност на тржишту која је верификована. Ове услове прописује „Правилник о класификацији, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката“ који је објављен у „Службеном листу РЦГ“ бр. 23/2005 од 12.04.2005.

Овим Правилником је обухваћена цјелокупна номенклатура туристичких капацитета са просторним стандардима који се односе на локацију (околни спољни простор), као и на

унутрашње садржаје (јавне, заједничке и собе).

Са аспекта Плана посебно су значајни услови које треба да задовоље локације за туристичке капацитете, те се посредно односе на урбанистичке стандарде.

Такође, оно на што се мора обратити пажња при изградњи разноврсних туристичких објеката у овој зони, јесу слиједећи основни урбанистичко-технички параметри :

#### А) ХОТЕЛ

- Категорија мин.4\*
- Површина комплекса 3,7 ха
- Индекс заузетости терена 25-30%
- Индекс изграђености 75-80%
- Објекат се на овом терену може се пројектовати каскадно.

#### Б) ВИЛЕ И АПАРТМАНСКИ ОБЈЕКТИ

- Индекс заузетости терена 20-25%
- Индекс изграђености 75%
- Објекти на овом терену могу бити пројектовани каскадно.

Уз поштовање амбијенталних услова и урбанистичких параметара из планских докумената вишег реда о заузећу и изграђености парцела, кроз урбанистичка и идејна архитектонска рјешења објеката, потребно је посебно обезбиједити очување постојећих вриједних зелених површина.

У циљу заштите постојећег фонда зеленила на подлогама евидентирати све маслињаке и , ако се из одређених разлога укаже потреба за било каквим грађевинским интервенцијама, утврдити прецизне услове за сваки појединачни случај под којима би то евентуално било могуће.

Поштујући препоруке аутора Мастер плана развоја туризма у Црној Гори(ДЕГ) као и ставове Министарства туризма и заштите животне средине, а у складу са опредељењем општине Будва да ствара услове за развој туризма високе категорије, одређује се да основни критеријум за планирање туристичких капацитета буде обезбјеђење од око 100 м<sup>2</sup> зелених површина по једном туристичком кревету. Исто тако, поучени негативним искуством из непосредног

сусједства, а у циљу заштите обале и обезбјеђења довољно простора неопходног за проширење капацитета плажа(базени, зелене површине, широке пјешачке комуникације уз обалу - *lungo mare* , спортске и друге рекреативне површине, услужне дјелатности итд.), одређује се да регулациона линија објекта-смјештајних јединица, мора бити удаљена од мора најмање 70м.

Посебно поштовати планска опредјељења тј. смјернице и критеријуме Просторног плана подручја посебне намјене за Морско добро Црне Горе, за Зону ОТВОРЕНО МОРЕ- Општина Будва, а прије свега циљеве који се односе на везу подручја Морског добра са окружењем и функцијама окружења, са намјером да се избјегну могући конфликти и тиме нежељене последице по овај природни ресурс.

## Д. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Плански документ, сходно законским одредбама, мора садржати:

урбанистичко-техничке услове за изградњу објеката и уређења простора,

смјернице и техничке услове урбанистичко-архитектонског обликовања простора са смјерницама за уређење зелених и других површина,

Графички прилог документа Урбанистичког пројекта мора садржати грађевинске линије за сваки од објеката са нивелационим котама објеката и одговарајућим приказима и аналитичким подацима о планираној изградњи (орјентациони хоризонтални и вертикални габарит, индекс изграђености и индекс заузетости).

Урбанистичка парцела мора бити приказана са јасно датим границама, односима према сусједним парцелама, објектима и саобраћајницама.

## Д. НИВЕЛАЦИЈА, РЕГУЛАЦИЈА

При рјешавању нивелације и регулације треба обезбиједити све потребне елементе који омогућују, односно гарантују

најповољније функционисање унутар простора као и везе са контактним зонама.

### **Е. САОБРАЋАЈНО РЈЕШЕЊЕ**

Примарни саобраћај рјешавати у свему према смјерницама планских докумената вишег реда уз максимално поштовање постојеће саобраћајне мреже.

Саобраћај унутар зоне рјешавати што рационалније и повезати са постојећом саобраћајном мрежом.

Посебну пажњу посветити сервисним саобраћајницама које омогућавају неометано функционисање туристичких и пратећих садржаја.

Капацитет саобраћаја у мировању дати адекватно понуђеним урбанистичким рјешењима и намјенама те специфичним захтјевима планираних садржаја.

Један од основних услова за изградњу нових смјештајних објеката треба да буде обезбијеђивање 1 (једног) паркинг мјеста по једној стамбеној јединици (туристичком апарману) у саставу сопствене урбанистичке парцеле.

Код терена у нагибу предвидјети могућност укопавања гаража у каскадама парцела ако се тиме не угрожава постојеће зеленило

Пјешачки саобраћај рјешавати унутар зоне и повезати са постојећим правцима из контактеног подручја.

### **Ф. РЈЕШЕЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Планирање потребне техничке инфраструктуре треба базирати на претходно провјереним могућностима постојећих мрежа и њиховог коришћења за садржаје планиране овим планским документом, водећи рачуна о условима заштите животне средине.

Планирати прописано димензионисане електро-, хидротехничке и телекомуникационе инсталације, те савремену функционалну мрежу у објектима и за потребе укупног комплекса.

Сву инфраструктуру ријешавати у свему поштујући рјешења датих у планским документима вишег реда и планским

документима контактних зона, као и поштујући услове и податке јавних (државних и локалних) комуналних предузећа.

### **Г. ХОРТИКУЛТУРА И ПЕЈЗАЖНА АРХИТЕКТУРА**

Обликовати укупан простор у хортикултурном смислу, чиме би се унаприједила амбијентална слика насеља.

Потребно је планирати оптимална рјешења зелених површина уз очување квалитетног постојећег биљног фонда и његово оплемењивање.

Приликом планирања зелених површина извршити подјелу по категоријама зеленила. Слободне, зелене површине обогатити биљним врстама карактеристичним за предметно подручје и локалне климатске услове.

Планским документом такође предвидјети:

- успостављање оптималног односа између изграђених и слободних зелених површина;

- усклађивање укупне количине зелених површина са бројем корисника простора;

- функционално зонирање слободних површина;

- потребно је користити врсте отпорне на еколошке услове средине и усклађене са композиционим и функционалним захтјевима;

- максимално очување и уклапање постојећег виталног и функционалног зеленила у нова урбанистичка рјешења.

### **Ѓ. ЛИКОВНИ ИЗРАЗ**

Код планирања изгледа овог простора примјенити урбанистичке интервенције које ће унаприједити визуелну и амбијенталну слику простора.

Објекте и хортикултурна рјешења третирати као битне ликовне елементе будућег простора. Треба користити карактеристичне елементе традиционалне архитектуре и материјале ових простора, партерне архитектуре и урбаног мобилијара, чиме би се унаприједила амбијентална и визуелна слика подручја.



## И. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ И УТИЦАЈ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Посебну пажњу посветити сеизмичким, геомеханичким и геолошким условима, као и заштити животне средине. Посебан дио плана је Стратешка процјена утицаја на животну средину.

## Ј. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ОЦЈЕНА ТРОШКОВА

Израдом Урбанистичког пројекта потребно је сагледати фазе реализације Урбанистичког пројекта при чему нарочито треба водити рачуна, да цјелине које се могу одвојено реализовати, буду регулационо дефинисане. Предложене фазе реализације Урбанистичког пројекта обавезно базирати и на економским показатељима.

## VII. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Обим и ниво обраде планског документа дати, тако да се у потпуности примјене одредбе чл. 27. Закона о планирању и уређењу простора („Службени лист РЦГ“, бр.28/05).

Обрађивач плана је у обавези да плански документ, у фази Нацрта и Предлога достави надлежном органу (који је носилац припремних послова), и то графички и текстуални дио са свим потребним прилозима.

Завршни документ Предлога Урбанистичког пројекта обрађивач је у обавези да достави након спроведеног поступка отклањања примједби по завршеном поступку стручне оцјене и јавне расправе.

Обрађивач је у обавези да коначну верзију планског документа достави у аналогном и дигиталном облику као оригинални и заштићени CD у складу са Уговором.

Предсједник општине,  
**Рајко Куљача**

154.

На основу члана 31. Закона о планирању и уређењу простора («Службени лист РЦГ», број 28/05) и члана 63. став 1. тачка 14. Статута Општине Будва («Службени лист Општине Будва», број 4/05), предсједник Општине Будва, доноси

### О Д Л У К У

#### о изради Урбанистичког пројекта "Туристички комплекс ЗАВАЛА"

##### Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Урбанистичког пројекта "Туристички комплекс Завала", (у даљем тексту: Пројекат).

##### Члан 2.

Подручје за које се израђује Пројекат налази се у КО Будва, а границе обухвата су:

**-са јужне стране:** Зона морског добра – Јадранско море;

**-са источне стране:** граница кат. општина Будва и Бечићи;

**-са сјеверне стране:** магистрални пут Будва – Бар;

**-са западне стране:** зона морског добра односно граница кат. парцела 2921/1, 2922/1, 2922/2 и 2922/3, са једне и кат. парцела 2921/2, 2922/8, 2922/7, 2922/6, 2922/4, 2922/5, 3063 и 2922/9, све КО Будва, са друге стране.

Укупна површина захвата Пројекта износи 6,74 ха.

##### Члан 3.

Финансијска средства потребна за израду Пројекта, планирају се у износу од **67 400,00 €**.

Средства из става 1. овог члана обезбиједиће заинтересовани корисници простора.

#### Члан 4.

Израда Пројекта урадиће се у року од 105 дана, и то:

- припремни послови на изради Пројекта - 20 дана;
- израда Нацрта Пројекта - 25 дана;
- стручна оцјена плана и прибављање сагласности Министарства надлежног за послове уређења простора - 15 дана;
- јавна расправа - 15 дана;
- израда Предлога Пројекта - 30 дана.

#### Члан 5.

Пројекат се доноси на период од 5 година.

#### Члан 6.

Подручје за које се израђује Пројекат налази се у зони захвата Просторног плана општине Будва («Службени лист РЦГ» - општински прописи, број 30/07) и Генералног урбанистичког плана приобалног појаса општине Будва. Сектор: Будва-Бечићи («Службени лист ЦГ» - општински прописи, број 3/07) који планови садрже смјернице за израду Пројекта.

#### Члан 7.

Основне смјернице из планова вишег реда садржане су у Програмском задатку који је саставни дио ове Одлуке.

#### Члан 8.

Носилац припремних послова на изради и доношењу Пројекта је Агенција за планирање простора Општине Будва.

#### Члан 9.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у «Службеном листу

РЦГ» - општински прописи, а објавиће се и у «Службеном листу Општине Будва».

Број: 001- 3026/1

Будва, 30.11.2007. године

**ОПШТИНА БУДВА**  
**ПРЕДСЈЕДНИК,**  
**Рајко Куљача**

**ПРОГРАМСКИ ЗАДАТАК**  
**за израду Урбанистичког пројекта**  
**„Туристички комплекс Завала”**

### I ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Програмског задатка за израду Урбанистичког пројекта „Туристички комплекс Завала”, садржан је у члану 31. Закона о планирању и уређењу простора (“Службени лист РЦГ”, бр.28/05). Програмски задатак је саставни дио Одлуке о изради Урбанистичког пројекта “Туристички комплекс Завала”.

### II ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Границе захвата плана чине:

-са јужне стране: зона Морског добра-Драганско море;

-са источне стране: граница кат. општина Будва и Бечићи;

-са сјеверне стране: магистрални пут Будва-Бар;

-са западне стране: зона Морског добра односно граница кат. парцела 2921/1, 2922/1, 2922/2, 2922/3, са једне и кат. парцела 2921/2, 2922/8, 2922/7, 2922/6, 2922/4, 2922/5, 3063 и 2922/9 све КО Будва са друге стране.

Укупна површина простора за који се ради Урбанистички пројекат “Туристички комплекс Завала” износи 6,74 ха.

### III ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Простор који се обрађује овим Планом обухваћен је Просторним планом општине Будва („Сл. лист РЦГ-општински прописи“, број 30/07) и Генералним урбанистичким планом приобалног појаса општине Будва за Сектор : Будва-Бечићи („Сл. лист ЦГ-општински прописи“, број 3/07) ,па све елементе дефинисане Просторним планом општине Будва и Генералним урбанистичким планом приобалног појаса општине Будва за Сектор:Будва-Бечићи треба поштовати као основе будућег развоја.

#### IV ЦИЉ ИЗРАДЕ

Циљ израде Урбанистичког пројекта “Туристички комплекс Завала” је развој висококвалитетног туризма, који интегрише планиране туристичке смјештајне капацитете у природно окружење и креира туристички комплекс високе категорије и стандарда.

Урбанистичким пројектом треба да се, кроз анализу планираних садржаја и сходно развојним потребама у оквиру овог планског документа, понуде планска рјешења којим би се створили предуслови за градњу туристичких објеката високе категорије, са ексклузивним резиденцијалним садржајима, са пратећим и комплементарним садржајима, као и јавним садржајима и површинама, уз заштиту планираних зелених површина на предметном простору.

#### V МЕТОДОЛОГИЈА

У поступку израде предметног планског документа треба обезбиједити слиједећи плански приступ:

- а) сагледавање улазних података из Просторног плана Општине Будва, Генералног урбанистичког плана општине приобалног појаса општине Будва за Сектор:Будва-Бечићи и Просторног плана подручја посебне намјене за Морско добро Црне Горе;
- б) анализа утицаја контактних зона на овај простор и обрнуто;
- ц) анализа затеченог тј. постојећег стања (плански, створени и природни услови);

- д) поштовати одредбе Закона о планирању и уређењу простора (“Сл. лист РЦГ”, бр.28/05);
- е) анализа програмских одређења које треба провјерити и допунити анкетом корисника простора.

Приликом одабира модела који проистиче из предложеног методолошког поступка и Програмског задатка, водити рачуна да исти пружа сигурне основе за реализацију.

#### VI ПРОСТОРНИ МОДЕЛ

Елементи Програмског задатка који су обавезујући при стварању тј. одабирању просторног модела дају се кроз:

- А. Границе плана и парцелацију
- Б. Садржај у простору и намјену површина
- Ц. Урбанистичко- техничке услове за изградњу објеката и уређење простора
- Д. Нивелациона и регулациона рјешења
- Е. Саобраћајно рјешење
- Ф. Рјешење инфраструктуре
- Г. Хортикултуру и пејзажну архитектуру
- Х. Линковни израз
- И. Мјере заштите и утицај на животну средину
- Ј. Фазе реализације и оцјену трошкова

- А. ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ПАРЦЕЛАЦИЈА
- -Плански документ мора бити урађен на о овјереној геодетској подлози.

- Графички приказ урбанистичких парцела уз објекте мора бити дат на ажурном геодетском плану са јасно дефинисаним границама парцеле, односом према сусједним парцелама и јасним границама припадности земљишта саобраћајницама.

Графички прилог са парцелацијом мора садржати тјемена планираних саобраћајница, податке о парцелама, као и све друге аналитичке податке неопходне за преношење плана на терен и каснију реализацију.

#### Б. САДРЖАЈ У ПРОСТОРУ И НАМЈЕНА

Према Генералном урбанистичком плану приобалног појаса општине Будва, Сектор:Будва-Бечићи, планирана намјена на предметној локацији је “површина за

туристичко насеље и хотеле” са централним садржајима и јавним површинама, уз заштиту планираних зелених површина на предметном простору.

На предметној локацији предвидјети туристичке објекте високе категорије ( хотел и други капацитети хотелског типа) , са посебним акцентом на ексклузивне резиденцијалне туристичке капацитете ( типа вила и апартмана) које треба уклопити у пејзаж, са пратећим и комплементарним садржајима, као и јавним садржајима и површинама, уз заштиту планираних зелених површина на предметном простору, уз посебно поштовање постојећег стања терена, као и уз максимално поштовање услова заштите животне средине.

Приликом планирања поштовати позитивне правне прописе о стандардима за туристичке објекте.

Поред опшних услова за изградњу у насељеним местима којима се утврђује локација за изградњу, њено уклапање у просторно-функционалну структуру, саобраћајна повезаност, као и њена природна погодност за изградњу туристичких садржаја, за све туристичке капацитете важе и одговарајући републички прописи који се односе на квалификацију објеката и на услове које треба да задовоље да би добили жељену категорију, а самим тим и потребну конкуретност на тржишту која је верификована. Ове услове прописује „Правилник о класификацији, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката“ који је објављен у „Службеном листу РСГ “ бр. 23/2005 од 12.04.2005.

Овим Правилником је обухваћена цјелокупна номенклатура туристичких капацитета са просторним стандардима који се односе на локацију (околни спољни простор), као и на унутрашње садржаје (јавне, заједничке и собе).

Са аспекта Планског документа посебно су значајни услови које треба да задовоље локације за туристичке капацитете, те се посредно односе на урбанистичке стандарде.

За плански третман приоритетних локација на сектору Будва, Генералним урбанистичким планом приобалног појаса општине Будва, Сектор: Будва- Бечићи, дају се слиједеће смјернице, а које се односе на изградњу нових садржаја, и то:

1) спортско-рекреативних комплекса са туристичким садржајима и wellness центрима;

2) ексклузивног туристичког комплекса у зони између Словенске плаже и Јадранске магистрале;

3) туристичко-апартманског комплекса у зони Завале.

За ове двије послједње локације (2 и 3), Генерални урбанистичким планом, предлаже се капацитет од 1500 лежачева, а „ коначан број ће се утврдити кроз детаљну разраду“.

Посебно планирати уређене и слободне просторе са пјешачким стазама, видиковцима, трим стазама, спортским теренима, базенима, бициклическим стазама и сл., као и паркинг просторе одговарајућих капацитета у складу са потребама функционалних цјелина.

Уз поштовање основних поставки Просторног плана општине Будва и Генералног урбанистичког плана приобалног појаса општине Будва за Сектор: Будва- Бечићи као што су планирана намјена површина, основни урбанистички параметри и критеријуми и смјернице за изградњу објеката и уређење простора, као и правила поштовања традиције у изградњи објеката, а која налажу посебан поступак грађења и обликовања простора у осетљивим зонама вриједног зеленог фонда или, на значајним, осетљивим или експонираним позицијама брежуљака, вртова, а прије свега ртова- „клифова“ обале, кроз урбанистичка и идејна рјешења објекта, потребно је посебно обезбиједити очување постојећих вриједних зелених површина.

Поштујући препоруке аутора Мастер плана развоја туризма у Црној Гори (ДЕГ) као и ставове Министарства туризма и заштите

животне средине, а у складу са одређењем општине Будва да ствара услове за развој туризма високе категорије, одређује се да основни критеријум за планирање туристичких капацитета буде обезбјеђење минимума од 70 м<sup>2</sup> зелених површина по једном туристичком кревету. Исто тако, поучени негативним искуством из непосредног сусједства, а у циљу заштите обале и обезбјеђења довољно простора неопходног за проширење капацитета плажа (базени, зелене површине, широке пјешачке комуникације уз обалу-lungo mare, спортске и друге рекреативне површине, услужне дјелатности итд.), одређује се да регулациона линија објекта-смјештајних јединица, мора бити удаљена од мора најмање 70м.

Иако уски стјеновити дио уз море није у обухвату овог Плана (зона Морског добра), требало би урадити композиционо рјешење цијелог комплекса са обалом у непосредној близини, како би се јединствено сагледао предметни простор. Посебну пажњу посветити шеталишту уз море(lungo mare) између Будве и Бечића.

Поштовати планска одређења, тј. смјернице и критеријуме Просторног плана подручја посебне намјене за Морско добро Црне Горе, за Зону ОТВОРЕНО МОРЕ-Општина Будва, за сектор:Завала-Бечићи-Рафаиловићи-Ђевиштење.

## Ц. УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Документ плана, сходно законским одредбама, мора садржати:

-урбанистичко-техничке услове за изградњу објеката и уређење простора,

-смјернице и техничке услове урбанистичко-архитектонског обликовања простора са смјерницама за уређење зелених и других површина,

Графички прилог документа Урбанистичког пројекта мора садржати грађевинске линије за сваки од објеката са нивелационим котама објеката и одговарајућим приказима и

аналитичким подацима о планираној изградњи (орјентациони хоризонтални и вертикални габарит, индекс изграђености и индекс заузетости).

Урбанистичка парцела мора бити приказана са јасно датим границама, односима према сусједним парцелама, објектима и саобраћајницама.

Мјесто и начин прикључења објеката на градску саобраћајницу, на јавни пут комуналне инсталације и кабловске дистрибутивне системе морају бити графички приказани у планском документу.

## Д. НИВЕЛАЦИЈА, РЕГУЛАЦИЈА

Од почетка израде планске документације неопходно је обезбјеђивање ажурираних и овјерених геодетских и катастарских подлога.

При рјешавању нивелације и регулације треба обезбиједити све потребне елементе који омогућују, односно гарантују најповољније функционисање унутар простора као и везе са контактним зонама.

## Е. САОБРАЋАЈНО РЈЕШЕЊЕ

Примарни саобраћај рјешавати у свему према смјерницама планских докумената вишег реда уз максимално поштовање постојеће саобраћајне мреже .

Саобраћај унутар зоне рјешавати што рационалније и повезати са постојећом саобраћајном мрежом.

Посебну пажњу посветити сервисним саобраћајницама које омогућавају неометано функционисање туристичких и пратећих садржаја.

Капацитет саобраћаја у мировању дати адекватно понуђеним урбанистичким рјешењима и намјенама те специфичним захтјевима планираних садржаја.

Код терена у нагибу предвидјети могућност укопавања гаража у каскадама парцела ако се тиме не угрожава постојеће зеленило.

Један од основних услова за изградњу нових смјештајних објеката треба да буде обезбијеђивање 1 (једног) паркинг мјеста по једној стамбеној јединици (туристичком

апартману) у саставу сопствене урбанистичке парцеле.

Пјешачки саобраћај рјешавати унутар зоне и повезати са постојећим правцима из контактеног подручја.

#### Ф. РЈЕШЕЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Планирање потребне техничке инфраструктуре треба базирати на претходно провјереним могућностима постојећих мрежа и њиховог коришћења за садржаје планиране овим планским документом, водећи рачуна о условима заштите животне средине.

Планирати прописано димензионисане електро-, хидротехничке и телекомуникационе инсталације, те савремену функционалну мрежу у објектима и за потребе укупног комплекса.

Сву инфраструктуру ријешавати у свему поштујући рјешења датих у планским документима вишег реда и планским документима контактних зона, као и поштујући услове и податке надлежних јавних предузећа.

Везано за реализацију канализационе инфраструктуре и санитацију насеља, у Генералном урбанистичком плану приобалног појаса општине Будва за Сектор: Будва-Бечићи, се наводи, да се на подручју општине Будва развија шест групних канализационих система за отпадне воде, који се у коначној фази развоја финализују се одговарајућим постројењима за пречишћавање отпадних вода, где подручје ГУП-а опслужује Групни канализациони систем „Будва-Бечићи“.

Групни канализациони систем „Будва-Бечићи“ има двије гране, са два магистрална колекторска система: дио који сакупља отпадне воде Будве, које се магистралним колектором дуж морске обале води према Завали, и дио који сакупља отпадне воде насеља и туристичког комплекса од Рафаиловића и Бечића и води их до сабирног шахта код Завале. Таква конфигурација система се, сходно планским опередијељенима ГУП-а, задржава и даље, уз обнову

мреже и пумпних станица (Стари Град, Будва 1 и 2, Бечићи 1 и 2). Ради повећања поузданости и обухвата система, ГУП-ом се као могуће наводи проширење постојећих и реализација нових пумпних станица, које због своје подземне диспозиције не постављају посебне просторне захтјеве. Сакупљена отпадна вода из оба подсистема из сабирног шахта са колектором постављеним дуж рта Завала упућују према садашњем подморском испусту. На крају рта Завала је предвиђена локација за реализацију ППОВ (постројење за пречишћавање отпадних вода). Ради коришћења дијела простора рта и за плажу, ППОВ се може реализовати дијелом као укопано, подземно постројење (дио механичког третмана), са секундарним пречишћавањем које се може реализовати у виду затворене конструкције, како би се елиминисали неповољни утицаји на околине. Пречишћена отпадна вода се постојећим подморским испустом дужине 2.550 м упушта у море. Све пумпне станице морају да имају резервне агрегате у паралелној вези, као би се спријечило изливање канализационог садржаја у околине и море у случају кварова.

Генералним урбанистичким планом, у дијелу који се односи на „уређење обалног појаса и плажа“, се такође наводи да је један од могућих праваца проширења капацитета плажа у непосредној близини града Будве је правац таквог „освајања“ сада неискоришћене високе обале на рту Завала, између Словенске и Бечићке плаже уз уређење променадне стазе око цијелог рта и реализацијом низа платформи и мола за купање. Пошто се постројење за пречишћавање отпадних вода које се предвиђа на самом врху рта, већим дјелом може реализовати као подземно и укопано постројење, потребно је пројектно рјешити тако да не буде у колизији са простором за рекреацију на води.

## Г. ХОРТИКУЛТУРА И ПЕЈЗАЖНА АРХИТЕКТУРА

Обликовати укупан простор у хортикултурном смислу, чиме би се унаприједила амбијентална слика насеља.

Потребно је планирати оптимална рјешења зелених површина уз очување квалитетног постојећег биљног фонда и његово оплемењивање.

Приликом планирања зелених површина извршити подјелу по категоријама зеленила. Слободне, зелене површине обогатити биљним врстама карактеристичним за предметно подручје и локалне климатске услове.

Планским документом такође предвидјети:

-успостављање оптималног односа између изграђених и слободних зелених површина;

-усклађивање укупне количине зелених површина са бројем корисника простора;

-функционално зонирање слободних површина;

-потребно је користити врсте отпорне на еколошке услове средине и усклађене са композиционим и функционалним захтјевима;

-максимално очување и уклапање постојећег виталног и функционалног зеленила у нова урбанистичка рјешења.

## Х. ЛИКОВНИ ИЗРАЗ

Код планирања изгледа овог туристичког комплекса применили урбанистичке интервенције које ће унаприједити визуелну и амбијенталну слику истог. Објекте и хортикултурна рјешења третирали као битне ликовне елементе будућег туристичког комплекса.

У склопу комплекса осмислили карактеристичне елементе партерне архитектуре и урбаног мобилијара чиме би се унаприједила визуелна и амбијентална слика подручја.

## И. МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ И УТИЦАЈ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Посебну пажњу посветити сеизмичким, геомеханичким и геолошким условима, као и заштити животне средине. Посебан дио

планског документа је стратешка процјена утицаја на животну средину.

## Ј. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ОЦЈЕНА ТРОШКОВА

Израдом Урбанистичког пројекта потребно је сагледати фазе реализације Урбанистичког пројекта при чему нарочито треба водити рачуна, да цјелине које се могу одвојено реализовати, буду регулационо дефинисане.

Предложене фазе реализације Урбанистичког пројекта обавезно базирати на и на економским показатељима.

## VII САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Обим и ниво обраде планског документа дати тако, да се у потпуности примени одредбе члана 27. Закона о планирању и уређењу простора („Службени лист РЦГ“, бр. 28/05).

Обрађивач плана је у обавези да плански документ, у фази Нацрта и Предлога достави надлежном органу (који је носилац припремних послова), и то графички и текстуални дио са свим потребним прилозима.

Завршни документ Предлога Урбанистичког пројекта обрађивач је у обавези да достави након спроведеног поступка отклањања примједби по завршеном поступку стручне оцјене и јавне расправе.

Обрађивач је у обавези да коначну верзију планског документа достави у аналогном и дигиталном облику као оригинални и заштићени CD у складу са Уговором.

Предсједник општине,

**Рајко Куљача**

## Садржај

Страна

152. Одлука о изради Урбанистичког пројекта "Црвена главица" .....	1
153. Одлука о изради Урбанистичког пројекта "Туристичко насеље Смоквица".....	3
154. Одлука о изради Урбанистичког пројекта "Туристички комплекс Завала" .....	9

N  
e  
s  
p  
a  
  
c  
o  
m  
p  
u  
t  
e  
r  
s  
  
d  
o  
o  
  
©  
2  
0  
1  
0

Издаје:  
**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БУДВА**  
Лист излази по потреби

**ОДГОВОРНИ УРЕДНИК:**  
Лидија Зиројевић

Тираж: 150 примјерака