

PREDLOG

Na osnovu člana 23 i člana 31 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), Vlada Crne Gore na sjednici od 2016. godine, donijela je

ODLUKU O IZRADI DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "IVAN DO" ŽABLJAK

Član 1

Pristupa se izradi Državne studije lokacije "Ivan Do" Žabljak (u daljem tekstu: DSL).

DSL predstavlja planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unapređivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

DSL se radi za Ivan Do, koji je u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje (u daljem tekstu: PPPN).

Orientacioni obuhvat DSL dat je u grafičkom prilogu Programskog zadatka koji je sastavni dio ove Odluke.

Detaljno područje obuhvata plana, odnosno granice zahvata utvrdiće se DSL.

Član 3

Za DSL radiće se strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (»Službeni list RCG«, broj 80/05 i »Službeni list CG«, broj 59/11).

Član 4

Zabranjuje se građenje na prostoru za koji se izrađuje DSL.

Zabrana gradnje primjenjivaće se do donošenja DSL, a najduže u trajanju od jedne godine.

Član 5

Sredstva potrebna za izradu DSL, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Član 6

Rok za izradu DSL je šest mjeseci, od dana zaključivanja ugovora sa obrađivačem plana u skladu sa zakonom.

Član 7

DSL donosi se za period do 2020. godine.

Član 8

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju DSL je Ministarstvo.

Član 9

Ministarstvo će, po potrebi obavještavati Vladu Crne Gore o toku izrade DSL.

Član 10

DSL izrađuje se na osnovu Programskog zadatka.

Član 11

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj:

Podgorica,2016. godine

VLADA CRNE GORE

Predsjednik,
Milo Đukanović

PROGRAMSKI ZADATAK
ZA IZRADU DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"IVAN DO" ŽABLJAK

I UVODNE NAPOMENE

U proceduri razmatranja Predloga odluke o donošenju PPPN za Durmitorsko područje, Vlada Crne Gore je na sjednici od 4.decembra 2014g. donijela zaključak da se iz planske dokumentacije izuzme Detaljna razrada lokaliteta Ivan do, kao i da Ministarstvo održivog razvoja i turizma nakon usvajanja PPPN za Durmitorsko područje pripremi detaljnu razradu za Ivan do u formi Državne studije lokacije.

Cilj izrade Državne studije lokacije "Ivan do" Žabljak (u daljem tekstu: DSL) je obezbjeđenje uslova za valorizaciju predmetnog prostora uz sprovođenje zaštite prirode i ambijenta, što podrazumjeva planiranje površina za turističke, stambene, uslužne i javne sadržaje, sve u skladu sa uslovima zaštite životne sredine, kako bi se pospješila turistička ponuda Nacionalnog parka i grada Žabljaka.

II PRAVNI OSNOV

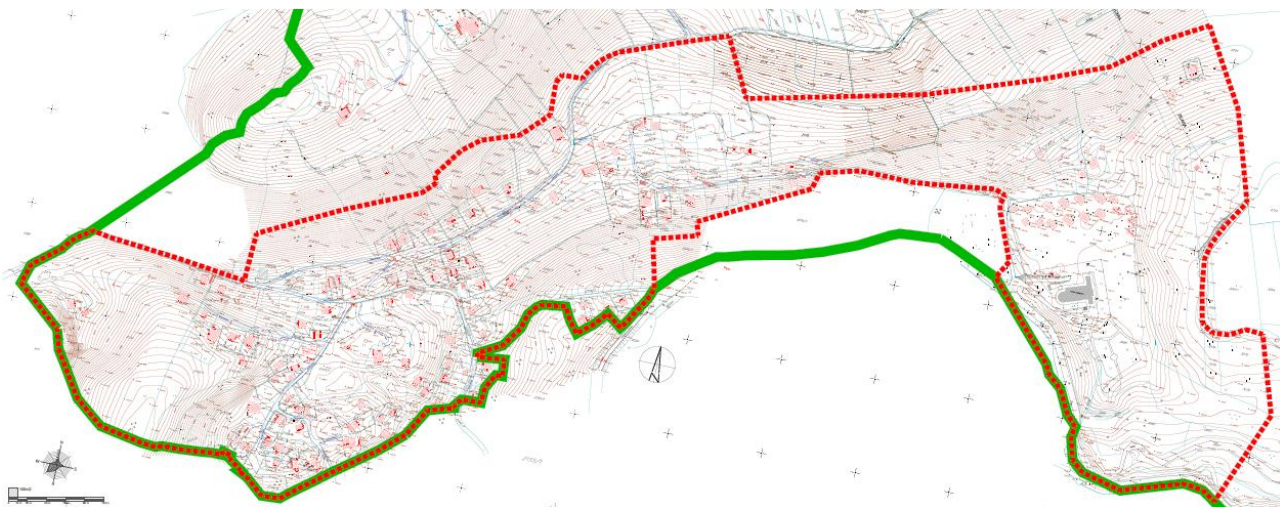
Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Državne studije lokacije "Ivan do" Žabljak koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje (u daljem tekstu PPPN za Durmitorsko područje) sadržan je u članu 23 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14)

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi DSL.

III OBUHVAT I GRANICE PLANA

Orijentacioni obuhvat DSL je cca 30 ha i dat je na posebnom grafičkom prilogu.

Granica planskog zahvata može se korigovati zavisno od planskih opredjeljenja.



IV METODOLOGIJA

U postupku izrade DSL-e treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPN za Durmitorsko područje i deklariranih razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije),
- ugradjivanje mjera od značaja za izradu planske dokumentacije definisanih u Izvještaju o stanju uređenja prostora za 2015. godinu,
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije,
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi),
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije,

Prilikom odabira modela koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

V PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri definisanju planiranog rješenja su:

- A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE
- B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA
- D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA
- E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA
- F. EKONOMSKA ANALIZA I FAZE REALIZACIJE

A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE

Unutar zahvata definisanog Programskim zadatkom, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:

- U smislu poboljšanja turističke ponude, poboljšanja standarda i kvaliteta smještajnih kapaciteta, predvidjeti rekonstrukciju hotela „Durmitor“ u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, izgradnju depandansa i vila (bungalova) i uređenje terena hotelskog kompleksa hotela Durmitor, sanaciju i dogradnju vikendica i vila na predmetnom prostoru, kao i izgradnju komercijalnih sadržaja i sadržaja za šetnju i rekreaciju. U okviru zone turističkih vikendica i vila, planirati auto kamp sa pratećim sadržajima.

- Definirati donju stanicu dostavne žičare koja sa lokacije pored hotela Durmitor vodi prema Bosači i skijaškom selu Štuoc.

Svi sadržaji moraju biti u skladu sa specifičnim zahtjevima sredine Nacionalnog parka koji se nalazi u neposrednoj blizini predmetne lokacije i ukupnog okruženja sa poštovanjem principa održivog razvoja koji uključuju sve elemente zaštite.

Područja u zahvatu DSL koja su postojećom zakonskom regulativom kategorisana sa određenim stepenom zaštite prirode treba adekvatno tretirati i dati smjernice za njihovo korišćenje, saglasno uputstvima Agencije za zaštitu životne sredine.

B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama PPPN za Durmitorsko područje uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća.

Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom. Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama.

Pješački i biciklistički saobraćaj rješavati unutar zona i povezati sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja (planinarska staza prema Jablan jezeru, Crvenoj gredi, Ališnici, Bobotovom kuku)

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovom DSL, 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 zahvata, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

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

Kroz DSL treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode.

D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Za početak izrade DSL neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim prilogima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

DSL, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

Imajući u vidu karakteristike predjela koje tretira ova DSL potrebno je posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

Prostor planirati na način da budući sadržaji predstavljaju jedinstvenu urbanističko-arhitektonsku cjelinu, a istovremeno budu u saglasju sa okruženjem. Relacija tradicionalnog sa jedne i savremenog, modernog sa druge strane, sastavni je subjekt svih diskursa o razvoju društva i prostora. Ova relacija treba biti posebno naglašena u procesu projektovanja objekata u zahvatu predmetne DSL. U tom smislu neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u:

- jednostavnosti proporcije i forme,
- prilagođenosti forme objekata topografiji terena,
- prilagođenosti klimatskim uslovima,
- upotrebi autohtonih materijala i vegetacije
- odnosu objekta i parcele prema okruženju odnosno predjelu,
- odnosu prema lokalnoj tradiciji i posebnostima.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu, kako autohtonih elemenata, tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Potrebno je pripremiti separat sa preciznim urbanističko-tehničkim uslovima u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i smjericama za arhitekturu objekata sa elementima za oblikovanje objekata (tip objekta, fasade, mogući materijali, elementi krova i dr.). Smjernice treba da obezbijede identitet i prepoznatljivost vizuelnih svojstava planiranog prostora, kao jedinstvene cjeline.

F. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA I FAZE REALIZACIJE

Posebnom ekonomskom analizom treba:

- dati procjenu ekonomskih i tržišnih trendova koji su od posebnog značaja za odabir planiranog rješenja;
- dati obrazloženje odabira optimalnog (planom predviđenog) rješenja;
- obezbijediti planersko dokazivanje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje (uticaj na ekonomske pokazatelje – zaposlenost i direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom);
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;
- procijeniti investicionu vrijednost objekata, naročito vrijednost infrastrukturnih rješenja i opremanja građevinskog zemljišta, te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.

Izradom DSL potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane. Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

VI SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade DSL treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

DSL sadrži, naročito:

- izvod iz prostornog plana posebne namjene i planske dokumentacije na predmetnom području;
- granice područja za koje se donosi;
- ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja;
- detaljnu namjenu površina;
- ekonomsko-demografsku analizu;
- plan parcelacije;
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- režim zaštite kulturne baštine;
- mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- ekonomsko-tržišnu projekciju;
- način, faze i dinamiku realizacije plana.

Bliži sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije, jedinstveni grafički simboli i ostali potrebni sadržaj propisan je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" br. 24/10 i 33/14).

Tekstualni dio DSL treba da sadrži:

- uvodni dio,

- analitički dio (prirodni potencijali i ograničenja kopna i akvatorija, tehničko - infrastrukturni sistemi i komunalna opremljenost, izgrađenost prostora, prirodna i kulturna baština i stanje životne sredine),
- polazišta, opšte i posebne ciljeve,
- plansko rješenje (planski model namjene površina, tehnički sistemi, komunalna opremljenost i objekti javnih funkcija, UTU za svaku urbanističku parcelu, ekonomsko tržišna projekcija i faze i dinamika realizacije, mjere za izgradnju i opremanje prostora, mjere za unaprjeđenje životne sredine, kao i izvod iz Strateške procjene uticaja na životnu sredinu),
- smjernice za sprovođenje plana.

Grafički dio mora da sadrži:

- zvaničnu topografsku kartu, odnosno zvaničan topografsko – katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom plana,
- izvod iz planskog dokumenta višeg reda,
- izvod iz validnih planskih dokumenata predmetnog i kontaktnog područja,
- inženjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena,
- stanje fizičkih struktura i oblici intervencija,
- plan namjene površina,
- plan mjera, uslova i režima zaštite životne sredine, prirode i kulturne baštine,
- stanje i plan zelenih i slobodnih površina,
- stanje i plan saobraćajne infrastrukture,
- stanje i plan hidrotehničke infrastrukture,
- stanje i plan elektroenergetske infrastrukture,
- stanje i plan telekomunikacione infrastrukture,
- stanje i plan termotehničke infrastrukture,
- plan parcelacije, nivelecije i regulacije,
- plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije i dalja planska razrada).

Obrađivač DSL će tražene sadržaje i grafički prezentovati po metodologiji za koju se sam opredijeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

DSL se izrađuje na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

Planski dokumenti izrađuju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

VII OBAVEZE OBRADJIVAČA

Model participativnog pristupa javnosti

Obrađivač je u obavezi da primjenjuje model participativnog pristupa javnosti. Participativni pristup će biti od fundamentalne važnosti kod pripreme plana, uz usvajanje principa „bottom-up“ planiranja komunikacije, gdje je osnovni cilj kreiranje dijaloga između građana na temu kako prostor treba da se planira i koristi. Ovakav pristup podrazumijeva dobijanje različitih mišljenja raznih pripadnika javnosti, odnosno, različitih kategorija korisnika prostora i različitih socijalnih grupacija (žena, starijih, lica sa specijalnim potrebama, mladih, manjinskih naroda). Naglašena je važnost uključivanja javnosti u svim fazama izrade Plana, još od najranije Faze - Pripremnih poslova, pa sve do njegovog usvajanja.

Model participativnog pristupa javnosti se zasniva najviše na direktnom kontaktu, odnosno, mreži „neformalnih“ tematskih sastanaka sa građanima i fokusnim grupama uz učešće velikog broja ljudi. Pored toga vodi se i široka poludirigovana anketa pripremljena od strane Obradivača plana u čijem sprovođenju značajno učestvuju i članovi Foruma i Radnih grupa. Kao prvi korak formira se Forum građana, u čiji sastav su ulaze predstavnici različitih tipova korisnika prostora i različitih socijalnih grupa, kao tijelo koje treba da obezbijedi i osigura učešće javnosti kroz različite modele i metode. Zadatak foruma je da:

- Učestvuje u izradi i verifikuje Plan i Strategiju učešća javnosti;
- Izvrši mapiranje svih oblasti značajnih za izradu Plana i na osnovu toga utvrdi prioritete;
- Formira Radne grupe i učestvuje u njihovom radu;
- Koordinira rad Radnih grupa u animiranju javnosti i pruža savjetodavne usluge;
- Obezbiđjuje i osigurava učešće javnosti;
- Blagovremeno i često obavještava javnost o sprovođenju aktivnosti za učešće javnosti (radionice, ankete ...);
- Obezbiđjuje što veću zastupljenost žena, socijalnih i etničkih grupa u Radnim grupama.

Nakon formiranja Foruma, pristupiće se uspostavljenju Radnih grupa. Zadatak Radnih grupa će biti da:

- uspostavljaju kontakt sa akterima Planskog procesa,
- informišu, edukuju...,
- iniciraju radionice, saraduju sa opštinom u organizaciji radionica,
- organizuju “radionice” samoinicijativno ili sa NVO i drugim organizacijama,
- organizuju učešće javnosti kroz inovativne načine (Otvorene kuće, vizuelna istraživanja...),
- prikupljaju i predstavljaju viđenja lokalnog stanovništva – grupišu i filtriraju prikupljene predloge, sugestije i slično,
- komentarišu i daju sugestije na predložena Anketna pitanja.

Obradivač DSL će ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu, sljedeće faze: prednacrt plana, nacrt plana i predlog plana.

Obradivač će dostaviti Nacrt DSL, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja istog.

Obradivač je dužan da u Predlog DSL, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve predloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog DSL Obradivač će dostaviti ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, Obradivač će ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora predati konačnu verziju plana na crnogorskom i engleskom jeziku u adekvatnoj formi koja je definisana pravilnikom.