

## **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**

Obuhvat 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:

- a) Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana opštine Budva ( izmjene i dopune).
- b) 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:

- A. Granice plana i parcelaciju
- B. Sadržaj u prostoru i namjenu
- C. Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora
- D. Nivelaciona i regulaciona rješenja
- E. Saobraćajno rješenje
- F. Rješenje infrastrukture
- G. Pejzažnu arhitekturu
- H. Likovni izraz
- I. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu
- J. 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 obuhvatu 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 (orijentacioni 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 (važeći 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 slijedeće 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“ sastojće 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,

**Danijela Marotić**

Predsjednik

**Lazar Rađenović**