

**PROGRAMSKI ZADATAK**  
za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Bijeli do"

**I. PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Bijeli do" sadržan je u članu 31. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 33/14 ) 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 Detaljnog urbanističkog plana "Bijeli do".

**II. OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA**

Obuhvat Detaljnog urbanističkog plana "Bijeli do" određen je granicama, to sa:

**zapadne strane:** granica ide dijelom Topliškog puta označenog kao kat. par 3095 KO Budva;

**južne strane:** granica planskog dokumenta ide ulicom označenom kao kat. par 3093/1 i 3087/1 KO Budva;

**istočne strane:** granicom kat. parcela 3087/3, 1780, 1782, 1783, 481/2 KO Budva, sa jedne strane i kat. parcelama 480, 481/52, 1787/11, 1785, 1807/2 sve KO Budva sa druge strane;

**sjeverne strane:** granicom kat. parcela 481/54, 1787/23, 1787/24, 1787/25, 1787/26, 1787/27, 1787/28, 1791/4, 1791/6, 1787/33, 1787/34, 1787/35, 1792 i 1793 sa jedne strane, te kat. parcelama 481/53, 1787/22, 1787/21, 1787/20, 1787/29, 1791/3, 1789/31, 1789/32, 1789/18, 1789/19 sa druge strane, sve KO Budva i dalje nastavlja granicom kat. opština KO Budva i KO Maini do Topliškog puta gdje i završava.

**III. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Područje za koje se izrađuje Detaljni urbanistički plan "Bijeli do", nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana opštine Budva, (»Sl. list RCG«-opštinski propisi, br.30/07 i »Sl. list CG«-opštinski propisi 11/09), Generalnog urbanističkog plana Priobalnog pojasa opštine Budva: sektor Budva-Bečići ("Sl. list RCG" opštinski propisi br: 03/07), tako da sve elemente definisane istim treba poštovati kao osnove budućeg rješenja.

**IV. CILJ IZRADE**

Izradom planskog dokumenta pravilno bi se valorizovao prostor, njegovi stvarni potencijali, prirodni resursi i zatečene namjene, čime bi se dobili realni kapaciteti koji ne narušavaju sklad izgrađenog i prirodnog okruženja.

Planskim dokumentom bi se riješila pitanja adekvatnog korišćenja prostora za razvoj poslovanja i stanovanja , kao i kvalitetno infrastrukturno opremanje prostora.

Ovim planskim dokumentom je potrebno predmetni prostor definisati kao prostor pretežno stambene namjene.

Cilj izrade ovog planskog dokumenta je urbana rekonstrukcija i sanacija prostora, koji je pretežno izgrađen. Potrebno je prostor sanirati prevashodno iz ugla infrastrukture, sa posebnim osvrtom na saobraćaj.

## V. METODOLOGIJA

U postupku izrade predmetnog planskog dokumenta treba obezbijediti slijedeći planerski pristup:

- a) Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana opštine Budva ( izmjene i dopune), GUP-a.
- b) Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- c) Poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", br.51/08,40/10,34/11,35/13, 33/14);
- d) Analiza zatečenog tj.postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi)
- 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.

## VI. 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 rjesenje
- 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.

Potrebno je precizno definisati granice urbanističkih parcela, cjelina za javne objekte.

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

Predmetni prostor je u Prostornom planu opštine Budva definisan namjenom stanovanja. Generalnim urbanističkim planom priobalnog pojasa opštine Budva-sektor Budva - Bečići prostor je opredjeljen za razvoj stanovanja srednjih gustina.

Prostor za koji se radi DUP karakterišu neravnomjerna izgrađenost, veća pojedinačna odstupanja od uslova iz važećih planskih dokumenata na način što su zone niske i srednje gustine stanovanja, što kroz bespravnu izgradnju, što neadekvatnom implementacijom planova, sada već u dobrom dijelu prostora prerasle u zone veće gustine stanovanja sa velikim brojem stambenih jedinica namijenjenih tržištu, sa gabaritima objekata proširenim na način da su doveli u pitanje postojeća saobraćajna rješenja, bez minimuma neophodnih površina za parkiranje, kao i rekreativnih i zelenih površina, zatim nedostatak javnih sadržaja, kao i nezadovoljavajuća opremljenost saobraćajnom i ukupnom infrastrukturom.

Individualno stanovanje treba da i dalje ostane dominantna namjena prostora. Potrebno je dodatno poboljšati uslove stanovanja planiranjem odgovarajućih objekata društvenog standarda i komunalne infrastrukture. Posebno sagledati potrebe povećanja kapaciteta objekata trgovine, zanatstva i ugostiteljstva.

### **C. Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora**

Detaljni urbanistički plan, 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 smjericama za uređenje zelenih i drugih površina.

Grafički prilog dokumenta DUP-a mora da sadrži građevinske i regulacione linije sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji (orjentacioni 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 u planskom dokumentu.

### **D. Nivelacija i regulacija**

Od početka izrade Detaljnog urbanističkog plana "Bijeli do" 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**

Primarni saobraćaj u svemu ostaje kao u važećem planskom dokumentu. Posebnu pažnju posvetiti rješenju saobraćaja i pristupa novoformiranim parcelama, kao i organizaciji saobraćaja u mirovanju.

### **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.

## VII. SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim, nivo obrade i sadržaj Detaljnog urbanističkog plana "Bijeli do" dati, tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( "Službeni list RCG", br.51/08, 40/10, 34/11, 35/13,33/14) 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, 33/14) .

Obradivač DUP-a će, nadležnom organu lokalne uprave koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju DUP-a, Agenciji za planiranje prostora, dostaviti na dalji postupak, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata slijedeće faze Detaljnog urbanističkog plana:

- a) Nacrt DUP-a;
- b) Predlog DUP-a;
- c) Detaljni urbanistički plan.

Nacrt i Predlog Detaljnog urbanističkog plana sastojace se iz grafičkog i tekstualnog dijela u svemu kako je navedeno i Zakonom predviđeno.

Predlog Detaljnog urbanističkog plana, obradivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu Agenciji za planiranje prostora Opštine Budva na dalji postupak, nakon sprovedenog postupka otklanjanja primjedbi po završenom postupku javne rasprave.

Obradivač će, po završetku posla dostaviti predmetni planski dokument u analognom obliku i digitalnom obliku kao originalni i zaštićeni CD u skladu sa Ugovorom i prema Pravilniku o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta( „Sl. list CG“, br.71/08).

Novembar, 2015. godine

VD Direktora  
Agencije za planiranje prostora,

**Mihailo Kapisoda**

Predsjednik

**doc dr Srđa Popović**