

## **PROGRAMSKI ZADATAK**

za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Babin do"

### **I. PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Babin 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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Babin do".

### **II. OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA**

Granica obuhvata je definisana Odlukom o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Babin do“.

### **III. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Područje za koje se izrađuju Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Babin 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**

Cilj Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Babin do“ je prevazilaženje problema realizacije infrastrukturnih sistema na predmetnom području. Neophodno je preispitati postojeća planirana saobraćajna rješenja uz revidovanje trasa saobraćajnica, čime bi se poboljšala saobraćajna protočnost. Saobraćajno rješenje treba da vodi ka planiranju novih garažnih kapaciteta na urbanističkim parcelama ili formiranjem javnih garaža. Takođe je potrebno dodatnu pažnju usmjeriti na uređenje javnih komunikacija (ulice, staze, javno stepenište), kao i uređenje javnih prostora.

Cilj je da se ovim Izmjenama plana postigne bolji kvalitet opremljenosti sveukuopnog prostora, kako razvojem infrastrukturnih sistema , tako i razvojem i unapređenjem funkcija stanovanja i turizma sa pratećim sadržajima.

### **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 rade Izmjene i dopune DUP-a karakteriše gusta izgrađenost. Mora se napomenuti da izgradnju objekata nije pratila implementacija sadržaja javne namjene, posebno saobraćajnih površina. Upravo se od Izmjena i dopuna planskog dokumenta očekuje poseban akcenat na razradi ovih segmenata prostora (očekuju se nova planska rješenja za probleme realizacija saobraćajnica, mirujućeg saobraćaja, pješačkog saobraćaja). Takođe se očekuje razrada namjene javnih sadržaja koji nedostaju ovom naselju (sportsko-rekreativni sadržaji, otvoreni javni prostori i sl).

Standardi budućih ciljeva razvoja predmetnog područja treba da budu usmjereni na popravku, rekonstrukciju i sanaciju pojedinih djelova naselja, kao i planiranju novih komplemenata stanovanju, a prije svega razvoju turističkih kapaciteta integrisanih u stanovanje.

### **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 (orjencioni 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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Babin 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**

Prispitati trase saobraćajnica planiranih DUP-om „Babin do“. Posebnu pažnju posvetiti rješenju saobraćaja i pristupa novoformiranim parcelama, pješaćkom saobraćaju 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.

Za objekte trafo-stanica potrebno je odrediti pripadajuće urbanističke parcele.

Planirati lokacije za odlaganje komunalnog otpada (kontejnerske stanice).

#### **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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Babin 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 sastojće 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.

Obradivač će, po završetku posla dostaviti predmetni planski dokument u analognom obliku i GIS digitalnom obliku u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta , kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (templejti za korišćenje grafičkih simbola) – model „monPlanGML“ ("Sl. List CG", broj 24/10, 33/14) 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).

Septembar, 2015. godine

VD Direktor  
Agencije za planiranje prostora

**Mihailo Kapisoda**

Predsjednik

**doc.dr Srđa Popović**