

PROGRAMSKI ZADATAK
za izradu Urbanističkog projekta „Drobni pijesak“

1. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Urbanističkog projekta „Drobni pijesak“ sadržan je u članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 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 Urbanističkog projekta.

2. OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

Obuhvat Urbanističkog projekta „Drobni pijesak“ je definisan:

- Sa južne strane: granicom Morskog dobra
 - Sa zapadne strane: granicom k.p. 472/1, 471, 470, 469, 433, 435, 436, 431, 430 sa jedne strane i 463, 468, 446, 438, 437, 441, 442, 443 te 444 sa druge strane, sve KO Reževići I;
 - Sa sjeverne strane: granicom k.p. 429, 421, 420 sa jedne strane te lokalnim putem označenim kao k.p. 2978, dalje k.p. 428, 422 i 423 sa druge strane, sve KO Reževići I;
 - Sa istočne strane: potokom označenim k.p. 2962/1, te k.p. 479/1, 481 sa jedne strane i k.p. 482 sa druge strane, dalje nastavlja potokom označenim kao k.p. 2963/1 sve KO Reževići I.
- Površina obuhvata urbanističkog projekta iznosi 5,36 ha.

3. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje za koje se izrađuje Urbanistički projekat „Drobni pijesak“ 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

Urbanističkim projektom treba da se, kroz analizu planiranih sadržaja i shodno razvojnim potrebama u okviru ovog planskog dokumenta, ponude planska rješenja kojima bi se stvorili preduslovi za gradnju raznovrsnih turističkih objekata visoke kategorije (hoteli, rent-a vile, apartmani i dr., sa kvalitetno izbalansiranim međusobnim odnosom) sa pratećim i komplementarnim sadržajima, vodeći računa o saobraćajnim uslovima i uslovima zaštite životne sredine.

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, 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).

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

Izmjenama i dopunama prostornog plana opštine Budva, na predmetnom prostoru planirana je lokacija za razvoj turizma i komplementarnih aktivnosti.

Shodno razvojnim potrebama i zahtjevima investitora u okviru ovog planskog dokumenta, na predmetnoj lokaciji potrebno je planirati izgradnju turističkih sadržaja (hotel, turistička naselja sa rent-a vilama, apartmanima i drugim turističkim objektima), kao i odgovarajuću mrežu saobraćajne i tehničke infrastrukture, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Pri planiranju turističkih kapaciteta voditi računa da se postigne vizuelna uravnoteženost planiranih objekata i prirodnog ambijenta.

Pri izradi urbanističkog projekta neophodno je poštovati uslove, smjernice i kriterijume za izgradnju turističkih objekata, a 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 smjericama 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 Urbanističkog projekta „Drobni pijesak“ 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.

Pješački saobraćaj rješavati unutar zone i povezati sa interesantnim pravcima iz kontaktnih zona.

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 Urbanističkog projekta „Drobni pijesak“ 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, 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 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 Urbanističkog projekta „Drobni pijesak“ sastojaće se iz grafičkog i tekstualnog dijela u svemu kako je navedeno i Zakonom predviđeno.

Predlog Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta, obradivač 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.

Obradivač 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.

Septembar , 2014. godine

Sekretar Sekretarijata za prostorno planiranje
i održivi razvoj,

Danijela Marotić

Predsjednik

Lazar Radenović