

PROGRAMSKI ZADATAK za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Budva - Centar"

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Budva - Centar" sadržan je u članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13) i člana 67 stav 1 tačka 3 Statuta opštine Budva ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi", broj 19/10).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Budva - Centar".

II OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

Područje DUP-a obuhvata gradski centar koji je postavljen po osnovi prirodno stvorenog amfiteatra između šetališta i Magistrale.

Obuhvat i granice su opisane Odlukom o izradi detaljnog urbanističkog plana "Budva - Centar".

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje za koje se izrađuje Detaljni urbanistički plan "Budva - Centar", nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana opštine Budva, (»Sl. list RCG«-opštinski propisi, br.30/07 i »Sl. list Crne Gore«-opštinski propisi 11/09) i GUP-a Priobalnog pojasa opštine Budva sektor Budva-Bečići („Sl. list RCG" opštinski propisi br: 03/07), pa sve elemente definisane istima treba poštovati kao osnove budućeg rješenja. Potrebno je uzeti u obzir i analizirati i prethodna planska i projektna rješenja za predmetni prostor.

IV CILJ IZRADE

Ovim planskim dokumentom potrebno je preispitati urbanistička rješenja u okviru važećeg Detaljnog urbanističkog plana "Budva - Centar" i definisati adekvatna prostorna rješenja koja će doprinjeti većem kvalitetu izgrađenog prostor, kao i samom kvalitetu života i rada u centru Budve, tj. pristupiti sanaciji prostora centra Budve.

Tokom izrade DUP-a "Budva - Centar", potrebno je analizirati postojeći planski dokument kao i efekte njegove primjene i stvoriti uslove za razvoj javnih sadržaja i rješavanje infrastrukturnih problema, sa posebnim osvrtom na problem saobraćaja.

Imperativ za izradu ovog Plana je podizanje kvaliteta života u svim segmentima, te očuvanje i afirmacija grada Budve kao turističke destinacije.

Prilikom izrade planskog dokumenta potrebno je obogatiti sadržaje važećeg Plana javnim funkcijama, razvojem objekata javne namjene, kao i formiranje prostora javne namjene (parkovi, trgovi, pjacete...). U skladu sa Odlukama Skupštine iz marta mjeseca ove godine potrebno je na parcelama 1442/15, 1442/16, 1442/12 i dijelu 1442/19 KO Budva planirati gradski park, a na urbanističkoj parceli 5.18 H (važeći DUP) javni parking.

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).
- b) Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- c) Poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", 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 ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10)
- d) Analiza zatečenog tj.postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi)

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.

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.

U planskom dokumentu posebnu pažnju potrebno je posvetiti planu parcelacije kojim treba definisati parcele javne namjene (saobraćajnice, pješačke i kolske, trgove, pjacete, parkove) i za njih, kao i za ostale urbanističke parcele dati jasne smjernice za realizaciju.

Potrebno je preispitati određene parcelacije iz važećeg DUP-a, tj. definisati urbanističke parcele i njihove granice u odnosu sa saobraćajnicama i ostalim javnim prostorima

B. Sadržaj u prostoru i namjena

Urbanistička rješenja u obuhvatu DUP-a "Budva - Centar" je potrebno preispitati uz poštovanje svih planskih parametara iz planova višeg reda. Takođe se treba voditi realnim i održivim urbanističkim konceptima razvoja.

Namjena prostora centra Budve je multifunkcionalna. Prostor centra Budve je od vitalnog značaja za funkcionisanje grada i ujedno ambijentalna cjelina koja daje identitet gradu i predstavlja glavni razvojni potencijal za brendiranje Budve kao turističke destinacije. U skladu sa dominantnom namjenom turizma u Budvi i ovaj prostor je potrebno tako tretirati.

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 urb. parcele) uključujući i prostore javne namjene pomenute u tački A.;
- smjernice i tehničke uslove urbanističko-arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama 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

Detaljni urbanistički plan "Budva - Centar" radiće se na ažurnim i ovjerenim geodetskim podlogama, kao i ažurnim ortofoto snimcima.

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. Planskim dokumentom potrebno je u potpunosti zadovoljiti potrebe za mirujućim saobraćajem unutar obuhvata plana i istovremeno obezbijediti komfor pješačkog saobraćaja. Planskim rješenjem i analizom kontaktnih zona potrebno je adekvatno riješiti povezanost zaleđa sa obalom kroz planski obuhvat i to cijelom dužinom obalne linije. Ovo se prije svega odnosi na unaprijeđenje postojećeg stanja i povezanosti kontakt zona u zapadnaom dijelu (Babin do, Komoševina...) sa šetalištem i Starim gradom.

Poseban izazov predstavlja rješenje saobraćaja kroz naselja Gospoština i Pod Magistralom, te je tom problemu potrebno oprezno pristupiti i probati da se ponude nova rješenja. Problem mirujućeg saobraćaja u ovim zonama je gorući i tu je takođe potrebno naći neke nove modele za korišćenje prostora u svrhe parkiranja (javne garaže, padzemne garaže...).

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.

U segmentu plana koji se odnosi na infrastrukturu, potrebno je posebnu pažnju posvetiti sistemu odvođenja atmosferskih voda i planskim dokumentom ponuditi konkretna i održiva rješenja. Imajući to u vidu, potrebno je sa posebnom pažnjom tretirati koridore bujičnih potoka i obezbijediti njihovu funkcionalnost, jednostavno i kvalitetno održavanje. Za centar Budve potrebno je obezbijediti adekvatnu mrežu hidranata.

G. Pejzažna arhitektura

Oblikovati ukupan prostor u hortikultumom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika predmetnog područja. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti linijskom ozelenjavanju u koridorima postojećih i planiranih saobraćajnica, kao i tretmanu postojećih i buduće planiranih parkova.

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. Paralelno sa planskim dokumentom radiće se i strateška procjena uticaja na životnu sredinu.

VII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim, nivo obrade i sadržaj Detaljnog urbanističkog plana "Budva - Centar" 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), kao i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ,

kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10) .

Obrađivač DUP-a će, nadležnom organu lokalne uprave koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju DUP-a, Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj, 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, 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.

**Sekretar Sekretarijata za prostorno planiranje
i održivi razvoj
Danijela Marotić**

**Predsjednik
Lazar Radenović**

