

PROGRAMSKI ZADATAK
za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" Petrovac

I. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" Petrovac sadržan je u članu 31. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08) 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 "Centar" Petrovac

II. OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

Područje DUP-a obuhvata gradski centar koji je postavljen po osnovi prirodno stvorenog amfiteatra, sa naglašenim prodorom prema višim kotama u zaleđu, zatim priobalni dio starog Petrovca uključujući i hotelski kompleks „Palas-Oliva -Rivijera“, koji je omeđen sa sjevera saobraćajnicom koja polazi od raskrsnice kod Hotela „Castallastva“ i uz pristup Hotelu „Montecasa“ završava na pristaništu, a sa druge strane saobraćajnicom koja ide iznad i pored hotela „Palas“, a zatim prema Lučicama do fudbalskog igrališta.

Područje DUP-a zahvata i prostor zvani „Malo Brdo“, koji je ograničen sa južne strane granicom kat. parc. 1008/3 i 1018/1 KO Petrovac, sa zapadne strane granicom kat. parc. 873 i 872/1, sa jedne strane i kat.parc.1008/1 KO Petrovac, sa druge strane, sa sjeverne strane granicom kat. parc. 875, 881, 882/1, 882/2, 1008/4, 1007/1, 1005, 1003, 1002, 1008/2, sa jedne i kat.parc.1008/1, sve KO Petrovac sa druge strane, sa istočne strane: lokalnim putem do plaže „Lučice“.

III. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje za koje se izrađuje Detaljni urbanistički plan "Centar" Petrovac, 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) 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. Potrebno je uzeti u obzir i analizirati i prethodna planska i projektna rješenja za predmetni prostor, osobito rješenja sa urbanističko arhitektonskog konkursa u organizaciji BSP-a iz početka devedesetih godina prošlog vijeka.

IV. CILJ IZRADE

Ovim planskim dokumentom potrebno je preispitati urbanistička rješenja u okviru važećeg Detaljnog urbanističkog plana "Centar" Petrovac i definisati adekvatna prostorna rješenja koja će doprinjeti većem kvalitetu izgrađenog prostora u centru Petrovca.

Tokom sprovođenja planskog dokumenta došlo je do promjena u prostoru koje su izazvale revolt stalnog stanovništva Petrovca. Grupa građana je svoje nezadovoljstvo iskazala Inicijativom, na osnovu koje je potpisan Protokol sa Predsjednikom Opštine u kome su sadržani osnovni ciljevi budućih Izmjena i dopuna predmetnog DUP-a. Novim prostornim rješenjima treba afirmisati potencijale predmetnog obuhvata na način što će se obezbijediti održivo funkcionisanje javnih prostora, komunikacija i infrastrukture kao i njihovo dimenzionisanje u skladu sa potrebama i kapacitetima komplementarnih namjena stanovanja, poslovanja i turizma.

Novim prostornim rješenjima treba preispitati kapacitete objekata namjenjenih stanovanju i uskladiti ih sa nosivim kapacitetima prostora, koji su u velikoj mjeri već iscrpljeni.

Planskim dokumentom treba posebnu pažnju posvetiti očuvanju ambijentalnih karakteristika priobalnog niza objekata i njihovog neposrednog zaleđa između ulice II i ulice Nika Andusa. Ovaj segment planskog obuhvata zaslužuje posebnu pažnju i smjernice kojima bi se garantovala usklađenost budućih intervencija u prostoru sa opšte prihvaćenim načelima primjene autohtonih materijala i načela

oblikovanja.

Imajući u vidu gore navedeno potrebno je posebnu pažnju posvetiti definisanju visinske regulacije koja nebi narušila sklad i siluetu naselja i koja bi omogućila prirodno srastanje novih struktura u postojeći ambijent.

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 ("Sl.list RCG", br. 51/08, 40/10, 34/11), 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)
- e) Sagledavanje mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva Grupe građana 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.

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.

B. Sadržaj u prostoru i namjena

Urbanistička rješenja u obuhvatu DUP-a „Centar“ Petrovac je potrebno preispitati uz poštovanje svih planskih parametara iz planova višeg reda.

Namjena prostora centra Petrovca je mješovita. Prostor centra Petrovca je od vitalnog značaja za funkcionisanje grada i ujedno ambijentalna cjelina koja daje duh mjestu i predstavlja najvitalniji dio Petrovca.

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); uključujući i prostore javne namjene iz tačke 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 "Centar" Petrovac radiće se na ažurnim i ovjerenim geodetskim podlogama, kao i ažurnim ortofoto snimcima.

Maksimalna spratnost objekata u zoni centra treba biti pet nadzemnih etaža uključujući i suterenske etaže sem u zoni ulice II na obali gdje se preporučuje manja spratnost tj. manje intervencije na postojećim gabaritima, imajući u vidu da se radi o prostoru izrazitih ambijentalnih karakteristika.

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 u zoni Hotela Rivijera, okolini Crvene Komune, kao i u zapadnom dijelu Petrovca. Planirane komunikacije, upravne na obalu moraju biti identifikovane kao posebne urbanističke parcele u planu parcelacije. Sve kolske saobraćajnice trebaju imati adekvatno dimenzionisane trotoare sa planiranim linijskim zelenilom – drvoredima. Ovo se osobito odnosi na ulicu Nika Anđusa koja kapacitetom javnih sadržaja svojim obodom i frekvencijom njihovog korišćenja zaslužuje daleko kvalitetniji tretman nego što je to danas slučaj. Isto važi i za ulicu I koja je paralelna sa ulicom Nika Anđusa. Imajući u vidu ukupne planirane kapacitete stanovanja i turizma potrebno je preispitati potrebu za korekcijom profila ulica u obuhvatu plana. Saobraćajnim rješenjem plana potrebno je predvidjeti adekvatan koncept saobraćaja za turističke autobuse osobito u zonama hotela Palas, Vile Oliva, Rivijera, Castellastva i Montecasa.

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 Petrovaca potrebno je obezbijediti adekvatnu mrežu hidranata, uključujući i prostor park šume Malo brdo.

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 park šume – Malo brdo.

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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Centar" Petrovac 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), 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) .

Obradivač 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, 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.

Sekretar Sekretarijata za prostorno planiranje
i održivi razvoj,
Danijela Marotić

Predsjednik
Lazar Radenović