

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Broj: 001-1083/2
Budva, 15.06.2011. god.

**PROGRAMSKI ZADATAK
ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE ZA DIO „DULJEVO I“**

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Lokalne studije lokacije za dio „Duljevo I“ sadržan je u čl. 31. i 33. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 51/08). Programske zadatke je sastavni dio Odluke o izradi Lokalne studije lokacije.

II OBÜHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

Površina obuhvata predmetnog planskog dokumenta iznosi 7.93 ha.

Granice su opisane u Odluci o pristupanju izradi Lokalne studije lokacije za dio „Duljevo I“.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje za koje se izrađuje Lokalna studija lokacije za dio „Duljevo I“, 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).

Obrađivač Lokalne studije lokacije za dio „Duljevo I“, treba da preuzme sve elemente i smjernice iz planskih dokumenata širih teritorijalnih cjelina koji se odnose na navedeni prostor.

IV CILJ IZRADE

Ovim planskim dokumentom treba, polazeći od opravdanih zahtjeva i potreba korisnika predmetnog prostora, definisati i planski usmjeriti razvoj datog područja u odnosu na raspoložive resurse, a na osnovu planskih opredjeljenja tj. smjernica i kriterijuma iz planskih dokumenata višeg reda.

V METODOLOGIJA

U postupku izrade Lokalne studije lokacije za dio „Duljevo I“ treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:
-Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana opštine Budva i Izmjena i dopuna Prostornog plana opštine Budva i deklarisanih razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumentacija, master planovi, ...),

-Analiza i ocjena postojeće planske i studijske dokumentacije,

-Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,

-Analiza i ocjena postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi),

-Sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih inicijativa u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije;

- Poštovati odredbe pozitivnih propisa koji regulišu oblast uređenja prostora.

Prilikom definisanja planskog rješenja, koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i Programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju, što zahtijeva da se predmetni prostor rješava na integralni način.

VI PROSTORNO-SADRŽAJNI OBÜHVAT

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri definisanju planiranog rješenja su:

A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE

B. PARCELACIJA

C. NIVELACIJA, REGULACIJA

D. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

E. SAOBRAĆAJNO RJEŠENJE

F. TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

G. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

H. LIKOVNI IZRAZ

I. FAZE REALIZACIJE

A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE

Važeći planski dokumenti višeg reda, Prostorni plan opštine Budva i Izmjene i dopune Prostornog plana opštine Budva, predmetni prostor po namjeni površina opredijelili su za: stanovanje, i to malih gustina, turizam i komplementarni sadržaji.

Prema zahtjevima vlasnika i korisnika zemljišta, i shodno razvojnim potrebama u okviru ovog planskog dokumenta, na predmetnom području treba planirati izgradnju objekata niske gustine, a čije su funkcije stambeno-turističke, uz prateće sadržaje i komplementarne aktivnosti u naselju, uz maksimalno očuvanje ambijentalnih vrijednosti, uz posebno poštovanje postojećeg stanja terena, kao i maksimalno poštovanje uslova zaštite životne sredine.

Pri planiranju izgradnje smještajnih (stambeno-turističkih) kapaciteta, sa pratećim i komplementarnim sadržajima, potrebno je poštovati osnovne postavke planskog dokumenta višeg reda kao što su "planirana namjena površina, osnovni urbanistički parametri, i kriterijume i smjernice za izgradnju objekata i izvođenje radova, a naročito principe ambijentalne izgradnje".

Izgradnja na području za koje se izrađuje Lokalna studija lokacije za dio „Duljevo I“ treba da je što manje primjetna u prostoru, odnosno treba da prepostavlja privođenje planiranoj namjeni na način da svojom gustinom i sparatnošću u najmanjoj mjeri narušava prirodni ambijent.

Pri rješavanju rasporeda fizičkih struktura u naselju, pored preporučenih principa ambijentalne izgradnje, treba voditi računa i o tradicionalnoj izgradnji na ovom području. Ne preporučuje se samo primjena usamljenih objekata na velikim parcelama (ambijentalna izgradnja) već miješavina ova dva načina: tradicije i uklapanja u zelenilo. Posebno voditi računa da se, prostorni raspored novih kapaciteta u naselju, maksimalno uklopi u ambijent, a njihova urbanistička i arhitektonska struktura nasloni na tradiciju. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primijenjenim materijalima mora se maksimalno oslanjati na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe je potrebno poštovati tradiciju.

Stambeno-turističku izgradnju na predmetnom području treba usmjeravati u pravcu podizanja kvaliteta na račun kvantiteta, primjenom tj. poštovanjem urbanističkih standarda i normativa za izgradnju turističkih kapaciteta.

Posebnu pažnju posvetiti i planskim dokumentom razraditi seizmičke, geomehaničke i geološke uslove, kao i mjere za zaštitu životne sredine.

B. PARCELACIJA

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na ažurnom geodetskom planu sa jasno definisanim granicama parcele, odnosom prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnicama.

Grafički prilog sa parcelacijom mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren i kasniju realizaciju.

C. NIVELACIJA I REGULACIJA

Obaveza je od početka izrade planske dokumentacije obezbijediti za izradu Lokalne studije lokacije za dio „Duljevo I“ ažurirane i ovjerene geodetsko-katastarske podloge.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama.

D. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Planski dokument, shodno zakonskim odredbama, između ostalog mora sadržati:

-urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekata, visina objekata, orijentacija objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele);
-smjernice i tehničke uslove urbanističko-arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina.

Grafički prilog dokumenta Lokalne studije lokacije mora sadržati građevinske i regulacione linije sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji (orientacioni 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 objekta na saobraćajnicu, na javni put, infrastrukturne mreže i komunalne objekte moraju biti grafički prikazani u planskom dokumentu.

E. SAOBRĀCAJNO RJEŠENJE

Saobraćaj unutar zahvata Lokalne studije lokacije za dio "Duljevo I" rješavati što racionalnije u svemu prema smjernicama iz planskih dokumenata višeg reda, uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže. Posebnu pažnju posvetiti rješenju saobraćaja unutar predmetnog područja, i organizaciji saobraćaja u mirovanju, kao i vezama sa postojećim kontaktnim saobraćajnicama.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama, te specifičnim zahtjevima planiranih sadržaja.

Pješački saobraćaj rješavati unutar zone i povezati sa interensantnim prvcima iz kontaktnih zona.
F. TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim 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 kompleksa, u skladu sa propisima. Planirati funkcionalnu hidratantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu. Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propisuju nadležni državni organi, institucije i 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:

- uspостављање 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. LIKOVNI IZRAZ

Kod planiranja izgleda ovog područja primjeniti urbanističke intervencije koje će unaprijediti vizuelnu i ambijentalnu sliku istog.

Objekte i hortikulturna rješenja tretirati kao bitne likovne elemente budućeg naselja. Treba koristiti karakteristične elemente tradicionalne arhitekture i materijale ovih prostora, i parterne arhitekture.

I. FAZE REALIZACIJE I OCJENE TROŠKOVA

Izradom planskog dokumenta potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da cjeline koje se mogu odvojeno realizovati, budu regulaciono definisane.

Predložene faze realizacije Lokalne studije lokacije za dio „Duljevo I“ obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

VII SADRŽAJ PLANSKE DOKUMENTACIJE

Obim, nivo obrade i sadržaj Lokalne studije lokacije dati, tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 51/08), 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).

Takođe, faze izrade i procedura donošenja Lokalne studije lokacije, sproveće se u skladu sa odredbama utvrđenim Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Nacrt i Predlog Lokalne studije lokacije dostavljaju se nadležnom organu, koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Lokalne studije lokacije-Agenciji za planiranje prostora opštine Budva u broju primjeraka prema Ugovoru, a po donošenju Lokalne studije lokacije dostavljanje planskog dokumenta izvršiti 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).

VD DIREKTOR
mr Milena Marović



PREDSJEDNIK OPŠTINE
Lazar Rađenović

