

Crna Gora

OPŠTINA BUDVA

Broj: 001 - 1943/1

Budva, 2. 7. 2008. godine

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Urbanističkog projekta "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica"

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Urbanističkog projekta "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica", sadržan je u članu 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br.28/05).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Urbanističkog projekta "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica".

II OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

Područje za koje se izrađuje Urbanistički projekat "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica" graniči se:

- sa zapadne strane strane: Jadranskim morem
- sa sjeverne strane: granicom kat. par. 1456/34, 1491, 1488, 1458/20, 1473/1, 1472, 1471, 1468 sa jedne i kat.par. 1456/21, 1456/7, i 1455 sve K.O Sv.Stefan sa druge strane.
- sa istočne strane: Magistralnim putem Budva-Bar
- sa južne strane: potokom označen kao kat. par. 1907 K.O Sveti Stefan do Jadranskog mora.

Ukupna površina prostora za koji se radi Urbanistički projekat "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica" iznosi 15,79 ha.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prostor koji se obrađuje ovim planskim dokumentom nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana opštine Budva ("Sl. list RCG", br.30/07) pa sve elemente definisane Prostornim planom opštine Budva treba poštovati kao osnove budućeg razvoja.

IV. CILJ IZRADE

Cilj razvoja ovog područja je razvoj visokokvalitetnog turizma, koji integriše turističke smještajne kapacitete visokih kategorija, sa pratećim i komplementarnim sadržajima, u prirodno okruženje i kreira turističko okruženje visokog kvaliteta, tj.ekskluzivno turističko naselje .

Ovim planskim dokumentom tj. Urbanističkim projektom treba da se, kroz analizu planiranih sadržaja i shodno razvojnim potrebama u okviru ovog planskog dokumenta, ponude planska rješenja kojim bi se stvorili preduslovi za gradnju raznovrsnih turističkih objekata visoke kategorije sa pratećim i komplementarnim sadržajima, uz maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

V. METODOLOGIJA

U postupku izrade predmetnog planskog dokumenta treba obezbijediti slijedeći planerski pristup:

- a) sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana opštine Budva ; , i Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro;
- b) analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- c) poštovati odredbe Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG ”, br.28/05)
- d) analiza i ocijena postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi);
- e) sagledavanje mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva i namjera vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planskih dokumenata višeg reda i potencijale i ograničenja konkretnog prostora tj. lokacije.

Prilikom odabira modela koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

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 rješenje
- F. Rješenje infrastrukture
- G. Hortikulturu i pejzažnu arhitekturu
- H. Likovni izraz
- I. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu
- J. Faze realizacije

A.GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA I 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 planskog dokumenta na teren i kasniju realizaciju

B. SADRŽAJI U PROSTORU I NAMJENA

Namjenom površina iz Prostornog plana opštine Budva, predmetni prostor označen je

kao „planirana lokacija za razvoj turizma i komplementarnih aktivnosti“.

Unutar zahvata Urbanističkog projekta "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica" čija je površina definisana Odlukom o izradi ovog planskog dokumenta treba, shodno planskim opredeljenjima tj. smjernicama i kriterijumima Prostornog plana opštine Budva, planirati raznovrsne turističke objekte visoke kategorije (ekskluzivne hotele, renta vile i turističke rezidencije sa 4 i 5 zvijezdica... sa kvalitetno izbalansiranim međusobnim odnosom) sa pratećim i komplementarnim sadržajima, uz maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja, kao i uz maksimalno poštovanje uslova zaštite životne sredine.

Pri planiranju izgradnje raznovrsnih turističkih objekata visoke kategorije sa pratećim i komplementarnim sadržajima, potrebno je poštovati ambijentalne uslove i osnovne postavke planskog dokumenta višeg reda kao što su planirana namjena površina i osnovni urbanistički parametri.

Izgradnja na ovom području treba da je što manje primjetna u prostoru, odnosno treba da pretpostavlja privođenje planiranoj namjeni na način da svojom gustom i sparatnošću u najmanjoj mjeri narušava prirodni ambijent.

Uz poštovanje ambijentalnih uslova i urbanističkih parametara iz planskog dokumenta višeg reda o zauzeću i izgrađenosti parcela, kroz urbanistička i idejna arhitektonska rješenja objekata, potrebno je posebno obezbijediti očuvanje postojećih vrijednih zelenih površina. U cilju zaštite postojećeg fonda zelenila na podlogama evidentirati sve maslinjake i, ako se iz određenih razloga ukaže potreba za bilo kakvim građevinskim intervencijama, utvrditi precizne uslove za svaki pojedinačni slučaj pod kojim bi to eventualno bilo moguće.

Prilikom planiranja potrebno je posebno poštovati odgovarajuće propise kojima se reguliše izgradnja turističkih objekata i turističkih naselja tj. urbanističke standarde i normative za izgradnju turističkih kapaciteta.

Pored opštih uslova za izgradnju u naseljenim mjestima kojima se utvrđuje lokacija za izgradnju, njeno uklapanje u prostorno-funkcionalnu strukturu, saobraćajna povezanost, kao i njena prirodna pogodnost za izgradnju turističkih sadržaja, za sve turističke kapacitete važe i odgovarajući republički propisi koji se odnose na kvalifikaciju objekata i na uslove koje treba da zadovolje da bi dobili željenu kategoriju, a samim tim i potrebnu konkurentnost na tržištu koja je verifikovana. Ove uslove propisuje „Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ koji je objavljen u „Službenom listu RCG“ br. 23/2005 od 12.04.2005.

Ovim Pravilnikom je obuhvaćena cjelokupna nomenklatura turističkih kapaciteta sa prostornim standardima koji se odnose na lokaciju (okolni spoljni prostor), kao i na unutrašnje sadržaje (javne, zajedničke i sobe).

Sa aspekta planskog dokumenta posebno su značajni uslovi koje treba da zadovolje lokacije za turističke kapacitete, te se posredno odnose na urbanističke standarde.

Shodno planskim opredeljenjima Prostornog plana opštine Budva, i imajući u vidu izvještaje međunarodnih eksperata o potencijalima turizma opštine Budva, potrebno je planirati izgradnju novih turističkih kapaciteta viših i visokih kategorija na područjima sa najvećim potencijalom za razvoj turizma, uz poštovanje standarda po kome je po jednom stacionarnom korisniku potrebno obezbijediti od 70 do 100 m² zelenih površina.

Posebno poštovati planska opredjeljenja tj. smjernice i kriterijume Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore, za Zonu OTVORENO MORE- Opština Budva, a koji se odnose na sektor: Crvena glavica-Drobni pijesak-Skočiđevojka.

C. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Dokument Urbanističkog projekata, shodno zakonskim odredbama, između ostalog mora sadržati:

-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 Plana 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 u planskom dokumentu.

D. NIVELACIJA I REGULACIJA

Obaveza je od početka izrade planske dokumentacije obezbijediti za izradu Urbanističkog projekta "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica" ažurirane i ovjerene geodetske podloge.

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

Pri izradi planskog dokumenta voditi računa o konfiguraciju terena i adekvatnom povezivanju nivoa terena.

E.SAOBRAĆAJNO RJEŠENJE

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjericama planskih dokumenta višeg reda, uz maksimalno poštovanje saobraćaja u kontakt zonama i postojeće saobraćajne mreže.

Posebnu pažnju posvetiti rješenju saobraćaja unutar predmetnog područja, priključku na postojeći Magistralni put i organizovanju parking prostora, obzirom na planiranu namjenu. Saobraćaj unutar zahvata Urbanističkog projekta rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom.

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

Jedan od osnovnih uslova za izgradnju novih smještajnih objekata treba da bude obezbijedivanje 1 parking mjesta po jednoj smještajnoj jedinici (turističkom apartmanu) u sastavu sopstvene urbanističke parcele.

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

F. RJEŠENJE INFRASTRUKTURE

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 naselja, u skladu sa propisima.

Svu infrastrukturu riješavati 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. HORTIKULTURA I PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Oblikovati ukupan prostor u hortikulturnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja.

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;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

H. LIKOVNI IZRAZ

Kod planiranja izgleda ovog prostora primijeniti urbanističke intervencije koje će unaprijediti vizuelnu i ambijentalnu sliku predmetnog prostora. Objekte i hortikulturna rješenja tretirati kao bitne likovne elemente budućeg turističkog kompleksa.

U sklopu kompleksa osmisliti karakteristične elemente parterne arhitekture i urbanog mobilijara.

I. 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.

J. FAZE REALIZACIJE I OCJENA TROŠKOVA

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

Eventualno predložene faze realizacije Urbanističkog projekta obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

VII. SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade Urbanističkog projekta dati, tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br.28/05).

Obradivač Urbanističkog projekta će nadležnom organu lokalne uprave, koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Urbanističkog projekta - Agenciji za planiranje prostora dostaviti na uvid , odnosno na stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora slijedeće faze Urbanističkog projekta :

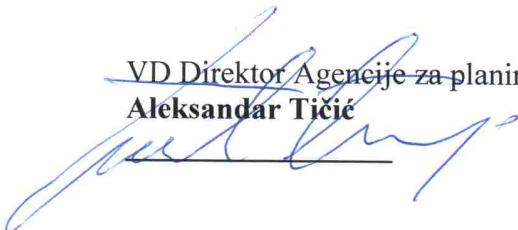
- a) Nacrt Urbanističkog projekta
- b) Predlog Urbanističkog projekta

Nacrt i Predlog Urbanističkog projekta sastojace se iz grafičkog i tekstualnog dijela u svemu kako je navedeno i Zakonom predviđeno.

Predlog Urbanističkog projekta, Obradivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu- Agenciji za planiranje prostora Opštine Budva nakon sprovedenog postupka, otklanjanja primjedbi po završenom postupku javne rasprave i stručne ocjene.

Obradivač će, po završetku posla dostaviti predmetni planski dokument u analognom obliku i digitalnom obliku kao originalni i zaštićeni CD u skladu sa Ugovorom.

~~VD Direktor Agencije za planiranje prostora,~~
Aleksandar Tičić



Predsjednik Opštine
Rajko Kuljača



Budva, jul 2008.god.

