

PROGRAMSKI ZADATAK
za izradu Lokalne studije lokacije "VRBA II"

I. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Lokalne studije lokacije "VRBA II" sadržan je u članu 28. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Lokalne studije lokacije "VRBA II".

II. OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

Područje za koje se izrađuje Lokalna studija lokacije "VRBA II" nalazi se u KO Tudorovići, obuhvata prostor površine 2,51 ha, a granice obuhvata su:

- sa južne strane: granicom kat. parc. 11682, 1685, 1686 sa jedne i kat. pare. 1680, 1681, 1695, 1694, 1693, 1692, 1691 i 1687 sa druge strane;
- sa zapadne strane: granicom kat. parcela 1701, 1661 sa jedne strane i kat. parc. 1666, 1663 i 1664, sa druge strane;
- sa sjeverne strane: granicom kat. parc. 1664 sa jedne i kat. parc. 1665, 1671 i 1672 sa druge strane;
- sa istočne strane: granicom kat. parc. 1673, 1674, 1675, 1678 i 1679 sa jedne strane i kat. parc. 1664, 1663, 1684/2, 1682, sa druge strane.

III. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje za koje se izrađuje Lokalna studija lokacije "VRBA II" 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), pa sve elemente definisane istim treba poštovati kao osnove budućeg razvoja.

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 Prostornog plana opštine Budva.

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);
- d) Analiza zatečenog tj. postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi)
- 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. 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 rjesenje
- F. Rješenje infrastrukture
- G. Pejzažnu arhitekturu
- H. Likovni izraz
- I. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu
- J. Faze realizacije i ocjenu troškova

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

Prostorni plan opštine Budva, (izmjene i dopune) predmetni prostor po namijeni površina predijelio je za: "površina manje gustin, mješovito, izgradnja u selima". Ambijentalna izgradnja koja treba da bude što manje primjetna u prostoru.

Na predmetnom prostoru ne postoje izgrađeni objekti ni infrastruktura.

Definicija kapaciteta (izvod iz GUP-a Izgradnja u selima)

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. To znači da su parcele veće od uobičajnih u seoskim a pogotovo u gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumjeva objekte od P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od 7,5m. Za terene u nagibu maksimalna spratnost može biti S+P+1. Arhitektura objekata svojim volumenom, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih površina i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.

U skladu sa osnovnim postavkama Prostornog plana kao što su planirana namjena osnovni urbanistički parametri, i kriterijumi i smjernice za izgradnju objekata i izvođenje radova za prostor za koji se izrađuje Lokalna studija lokacije treba, na dijelu prostora koji je namjenom površina iz planskog dokumenta višeg reda označen kao "površina za stanovanje i turizam manje gustine", predvidjeti izgradnju objekata date namjene, vodeći racuna o konfiguraciji terena, uz poštovanje ambijentalnih uslova, kao i uz maksimalno poštovanje uslova zaštite zivotne sredine.

Izradom Lokalne studije lokacije "Vrba II" je takođe potrebno, shodno planskim opredjeljenjima tj. smjericama i kriterijumima Prostornog plana, posebno zaštititi postojeće zelene površine, označene namjenom površina iz planskog dokumenta višeg reda kao "zelenilo van naselja", na preostalom dijelu prostora unutar zahvata predmetnog planskog dokumenta. Pri planiranju uređenja terena potrebno je posebnu pažnju posvetiti seizmičkim, geomehaničkim i geološkim uslovima, kao i zaštititi životne sredine.

U cilju potporne stabilizacije terena tj. padine, potrebno je planirati izgradnju potpornih zidova prema konfiguraciji terena. Posebnu pažnju treba posvetiti rješenju saobraćaja unutar zone i organizovanju parking prostora, u okviru urbanističkih parcela, s obzirom da je veoma mali broj korisnika prostora.

Potrebno je planirati dovoljan broj parking mjesta, uz mogućnost garažiranja u objektima, kao i pješačke staze u okviru lokacije.

C. Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

Lokalna studija lokacije, 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.

Grafički prilog dokumenta LSL 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

Od početka izrade LSL "Vrba II", potrebno je obezbijediti ažurirane i ovjerene geodetske podloge.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije treba obezbijediti sve neophodne elemente koji obezbijavaju 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

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjericama planskog dokumenta višeg reda uz maksimalno poštovanje saobraćaja u kontakt zonama i postojeće saobraćajne mreže. Posebnu pažnju posvetiti rješenju saobraćaju unutar predmetnog područja, i organizaciji saobraćaja u mirovanju.

Saobraćaj unutar zahvata LSL "Vrba II" rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom. Kapacitet mirujućeg saobraćaja dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama.

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. Likovni izraz

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

- Objekte i hortikultuna rješenja tretirati kao bitne likovne elemente budućeg naselja . Treba koristiti

karakteristične elemente tradicionalne arhitekture i materijale ovih prostora, i parterne arhitekture.

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 Lokalne studije lokacije potrebno je sagledati faze realizacije Lokalne studije lokacije pri čemu naročito treba voditi računa, da cjeline koje se mogu odvojeno realizovati, budu regulaciono definisane.

Eventualno predložene faze realizacije Lokalne studije lokacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

VII. ŠADRŽAJ 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 RCG", br.51/08).

Obradivač Lokalne studije lokacije će, nadležnom organu lokalne uprave koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Lokalne studije lokacije Agenciji za planiranje prostora, dostaviti na dalji postupak, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata slijedeće faze Lokalne studije lokacije:

- a) Nacrt Lokalne studije lokacije;
- b) Predlog Lokalne studije lokacije;
- c) Lokalnu studiju lokacije.

Nacrt i Predlog Lokalne studije lokacije sastojace se iz grafičkog i tekstualnog dijela u svemu kako je navedeno i Zakonom predviđeno.

Predlog Lokalne studije lokacije, obradivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu Agenciji za planiranje prostora 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 kao originalni i zaštićeni CD u skladu sa pozitivnim propisima.

VD Direktor Agencije za planiranje prostora,

Aleksandar Tičić



Predsjednik

Ratko Kuljača

