

## PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Urbanističkog projekta "RADOVIĆA LAZ"

### I. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Urbanističkog projekta "RADOVIĆA LAZ" (u daljem tekstu: Urbanistički projekat), 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 Urbanističkog projekta "RADOVIĆA LAZ".

### II. OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

Područje za koje se izrađuje Urbanistički projekat, površine 0,8 ha (0.7665 ha), obuhvata kat.parc. 2158 i 2159 KO Kuljače, a granice obuhvata su:

- sa južne strane : granicom kat. parc.2162, 2163, 2166, 2167, 2168 i 2157 KO Kuljače;
- sa zapadne strane: granicom kat. parcela 2156 KO Kuljače;
- sa sjeverne strane: granicom kat.parcele 2997 KO Kuljače;
- sa istočne strane: granicom kat.parcela 2160 i 2161 KO Kuljače.

### III. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje za koje se izrađuje Urbanistički projekat nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana opštine Budva, izmjene i dopune («Službeni list RCG» - opštinski propisi, broj 11/09), pa sve elemente definisane Prostornim planom opštine Budva 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 odnosno smjernica i kriterijuma Prostornog plana opštine Budva, (Izmjene i dopune).

### 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. 51/8);
  - 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 odabiru prostornog modela daju se kroz:

- A. Granice plana i parcelaciju
- B. Sadržaj u prostoru i namjenu



- 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. Pejzažnu arhitekturu
- H. Likovni izraz
- 1. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu
- 1. Faze realizacije i ocjenu troškova

### **A. GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA I PARCELACIJA**

Grafički prikaz urbanističkih parcela dati na ažurnom geodetskom planu sa jasno definisanim granicama parcela, 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. SADRZAJ U PROSTORU I NAMJENA**

Prostorni plan opštine Budva, izmjene i dopune predmetni prostor po namijeni površina opredijelio je za: površina manje gustine, 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 ( PPOB-e Izgradnja u selima)

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom 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 opštine Budva – izmjene i dopune kao što su planirana namjena i osnovni urbanistički parametri, i kriterijumi i smjernice za izgradnju objekata i izvođenje radova za prostor za koji se izrađuje Urbanistički projekat treba, na dijelu prostora koji je namjenom površina iz planskog dokumenta višeg reda označen kao lokacija za razvoj turizma i komplementarnih aktivnosti, predvidjeti izgradnju objekata date namjene, vodeći računa o konfiguraciji terena, uz poštovanje ambijentalnih uslova, kao i uz maksimalno poštovanje uslova zaštite životne sredine.

Izradom Urbanističkog projekta je takođe potrebno, shodno planskim opredjeljenjima tj. smjernicama i kriterijumima plana višeg reda, omogućiti izgradnju u postojećim zelenim površinama sa njihovom zaštitom i kultivisanjem 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 zaštiti 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.

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



## C. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Dokument, plana, shodno zakonskim odredbama, mora između ostalog 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 Plana 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

Obaveza je od početka izrade planske dokumentacije obezbijediti za izradu Urbanističkog projekta "RADOVIĆA LAZ" ažurirane i ovjerene geodetske podloge.

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

Pri izradi planskog dokumenta 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 Urbanističkog projekta rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama.

## 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 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. HORTIKULTURA I PEJSAŽNA ARHITEKTURA

Oblikovati ukupan prostor u hortikulturnom smislu, da 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 postojećih 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 hortikultura rješenja tretirati kao bitne likovne elemente budućeg naselja . Treba koristiti karakteristične elemente tradicionalne arhitekture i materijale ovih prostora, i parterne arhitekture ( podzidi od kamena, kamena stepeništa, drvene pergole i dr.).

## I. MJERE ZAŠTITE I UTICAJ NA ŽIVOTNU SREDINU

Posebnu pažnju posvetiti seizmičkim, geomehaničkim i geološkim uslovima, kao i zaštiti zivotne sredine.

## J. FAZE REALIZACIJE I OCJENA TROŠKOVA

Izradom Urbanističkog projekta potrebno je sagledati faze realizacije 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, nivo obrade i sadržaj Urbanističkog projekta dati, tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o planiranju i uređenju prostora ( "Službeni list RCG", br. br. 51/08 ).

Obradivač Urbanističkog projekta će, nadležnom organu lokalne uprave koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Urbanističkog projekata -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 sastojaće 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 pozitivnim propisima.

VD Direktor Agencije za planiranje prostora,



**Aleksandar Tičić**

Predsjednik Opštine,



**Rajko Kuljača**