

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Broj: 001- 1694
Budva, 25.6.2009.god.

PROGRAMSKI ZADATAK za izradu Lokalne studije lokacije „B A R E”

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Lokalne studije lokacije „B A R E”, sadržan je u čl. 31. i 33. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 51/08).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Lokalne studije lokacije „B A R E”.

II OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

Područje za koje se izrađuje Lokalna studija lokacije „BARE” obuhvata prostor površine 1.18 ha, koji se nalazi u KO Reževići I i ograničen je:

- sa zapadne strane: granicom kat. parc. 686, 687, 688, 689 i 690, sa jedne i kat. parc. 685, 674, 684 i 683, sa druge strane.
- sa sjeverne strane: potokom koji je označen kao kat.parc. 2964/1 i seoskim putem koji je označen kao kat.parc. 571.
- sa istočne strane: seoskim putem koji je označen kao kat.parc. 604 i 665.
- sa južne strane: seoskim putem koji je označen kao kat.parc. 735.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje za koje se izrađuje Lokalna studija lokacije „BARE”, 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 “Bare”, treba da preuzme sve elemente i smjernice iz planskih dokumenata širih teritorijalnih cjelina koji se odnose na navedeni prostor.

IV CILJ IZRADE

Polazeći od opravdanih zahtjeva i potreba korisnika predmetnog prostora, ovim planskim dokumentom je potrebno definisati i planski usmjeriti turistički razvoj datog područja u odnosu na raspoložive resurse, sve u skladu sa planskim opredjeljenjima, smjernicama i kriterijumima sadržanim u planskim dokumentima višeg reda.

V METODOLOGIJA

Izrada predmetnog planskog dokumenta radiće se skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, br.51/08), pri čemu je potrebno obezbijediti slijedeći planski pristup:

- a) sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana opštine Budva („Sl. list RCG-opštinski propisi”, br.30/07) i Izmjena i dopuna Prostornog plana opštine Budva (“Sl. list CG-opštinski propisi”, br. 11/09);
- b) analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- 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 ovog 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 planskog dokumenta 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. Pejzažnu arhitekturu
- H. Likovni izraz
- I. Mjere zaštite
- 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

Izmjenama i dopunama Prostornog plana opštine Budva, na predmetnom prostoru planirana je lokacija za razvoj turizma i komplementarnih aktivnosti .

Polazeći od planskih opredjeljenja, smjernica i kriterijuma sadržanim u planskom dokumentu višeg reda, i u skladu sa savremenim potrebama korisnika prostora, na predmetnoj lokaciji treba planirati turističke objekte sa pratećim i komplementarnim sadržajima , kao i odgovarajuću mrežu saobraćajne i tehničke infrastrukture, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine .

Pri planiranju izgradnje turističkih kapaciteta visokog kvaliteta, sa pratećim i komplementarnim sadržajima na predmetnom području treba, uz planiranu namjenu površina, poštovati i urbanističke parametre o zauzeću i izgrađenosti parcela, kao i kriterijume i smjernice za izgradnju objekata i izvođenje radova na predmetnom području, a koji su sadržani u planskom dokumentu višeg reda.

Pri planiranju turističkih kapaciteta voditi računa da se postigne vizuelna uravnoteženost planiranih objekata i prirodnog ambijenta. Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama i namjeni objekata.

Prilikom planiranja, 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 obratiti pažnju na odgovarajuće pozitivne propise 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.

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

Arhitektura objekata mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa mogućnošću primjene tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.

C. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI 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 urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina.

Grafički prilog dokumenta Lokalne studije lokacije 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 objekta na saobraćajnicu, na javni put, infrastrukturne mreže i komunalne objekte moraju biti grafički prikazani u planskom dokumentu.

D. NIVELACIJA I REGULACIJA

Obaveza je od početka izrade planske dokumentacije obezbijediti za izradu Lokalne studije lokacije „BARE” ažurirane i ovjerene geodetsko-katastarske podloge.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti sve neophodne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama i koristiti povoljnosti koje pruža konfiguracija terena.

E. SAOBRAĆAJNO RJEŠENJE

Saobraćaj unutar zahvata Lokalne studije lokacije “BARE” 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, organizaciji saobraćaja u mirovanju kao i vezama sa postojećim kontaktnim saobraćajnicama.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno planiranim rješenjima i namjenama objekata uz obavezu parkiranja i garažiranja unutar urbanističkih parcela.

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 kompleksa, u skladu sa propisima.

Svu infrastrukturu riješavati u svemu poštujući rješenja iz 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

Rješenjem ozelenjavanja prostora neophodno je:

- stvoriti prijatnu sredinu uspostavljanjem harmoničnih odnosa između prirodnih i fizičkih struktura,
- stvaranje internog sistema zelenih površina uz nastojanje da se omogući njegovo kontinuirano povezivanje sa zelenim fondom kontaktnih zona,
- voditi računa o korišćenju vrsta, koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje.

H. LIKOVNI IZRAZ

Kod planiranja izgleda predmetnog prostora primijeniti urbanističke intervencije koje će unaprijediti vizuelnu i ambijentalnu sliku istog.

Objekte i rješenja pejzažne arhitekture tretirati kao bitne likovne elemente budućeg turističkog kompleksa tj.naselja.

I. MJERE ZAŠTITE

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

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 SADRŽAJ PLANSKE DOKUMENTACIJE

Sadržaj, obim i nivo obrade Lokalne studije lokacije dati, tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i podzakonskih akata.

Takođe, faze izrade i procedura donošenja Lokalne studije lokacije, sprovede 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 Agencije za planiranje prostora,



Aleksandar Tičić



PREDSJEDNIK,

Rajko Kuljača