

Број 001-2462//
Будва, 18.8 2008 год.

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Lokalne studije lokacije „Poljane”

I. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Lokalne studije lokacije „Poljane”, 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 Lokalne studije lokacije „Poljane” .

II. OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

Područje za koje se izrađuje Lokalna studija lokacije „Poljane” obuhvata prostor ograničen:

- **sa sjeverne strane:** granicom katastarskih opština Reževići I i Sveti Stefan;
- **sa zapadne strane:** makadamskim putem koji je označen kao kat.parc.2978 i dalje granicom kat. parcela 5, 16, 26, 253, 255, 250, 297, 295, 294, 293, 292, sa jedne i kat. parcela 30, 28, 29, 252, 249, 302, 296, 309, 310 i 311, sa druge strane i dalje u istom pravcu makadamskim putem koji je označen kao kat. par. 445, granicom kat. parc. 446, 469, sa jedne i kat. parc. 439 i 438 sa druge strane, (sve parcele u KO Reževići I);
- **sa južne strane:** granicom kat. parc. 438, 437, 435, 436, 432 i 431, sa jedne strane i kat. parc. 433, sa druge strane i dalje “Potokom od Mirišta”, koji je označen kao kat.parc. 2962/1, (sve parcele u KO Reževići I);
- **sa istočne strane:** magistralnim putem Bar – Kotor do granice kat. opština Reževići I i Sveti Stefan gdje i završava.

Ukupna površina zahvata Lokalne studije lokacije “Poljane”, iznosi 13,11 ha.

III. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prostor koji se obrađuje ovim planskim dokumentom obuhvaćen je Prostornim planom opštine Budva (“Sl. list RCG-opštinski propisi”, broj 30/07) i Generalnim urbanističkim planom priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor:Kamenovo-Buljarica (“Sl. list RCG-opštinski propisi”, broj 35/05), pa sve elemente definisane Prostornim planom opštine Budva i Generalnim urbanističkim planom priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo-Buljarica 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 i Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo-Buljarice.

V. METODOLOGIJA

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

- a) Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana opštine Budva, Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor:Kamenovo-Buljarica;
- 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 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.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 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 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 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.

B. SADRŽAJ U PROSTORU I NAMJENA

Prostorni plan opštine Budva, predmetni prostor po namjeni površina opredjelio je za: "planirana lokacija za razvoj turizma i komplementarnih aktivnosti", „zelenilo“ „radne, javne i komunalne površine“ i „sport i rekreacija“ .

Unutar zahvata Lokalne studije lokacije „Poljane“ čija je površina definisana Odlukom o izradi ovog planskog dokumenta treba, shodno osnovnim postavkama planskog dokumenta višeg reda, kao što su planirana namjena površina i osnovni urbanistički parametri, i kriterijumi i smjernice za izgradnju objekata i izvođenje radova na predmetnom području, predvidjeti raznovrsne turističke objekte visoke kategorije

(hotele, renta vile i turističke rezidencije sa 4 i 5 zvijezdica, ... sa kvalitetno izbalansiranim međusobnim odnosom) sa sportsko-rekreativnim površinama, kao i poslovne i servisne sadržaje komplementarne turizmu, i površine za javne sadržaje ("servise"), uz maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Potrebno je da se dispozicija, raspored i veličina novih objekata prilagodi zahtjevu za očuvanjem pejzažnih karakteristika prostora, a spratnost novih objekata, principi grupisanja, oblikovanje, obrada slobodnih površina i materijali za gradnju predvide korišćenjem principa tradicionalne arhitekture, pri čemu se moraju sačuvati postojeće vrijedne zelene površine.

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 opredjeljenjima 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.

C. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Dokument plana, shodno zakonskim odredbama, između ostalog treba da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekata, visina objekata, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora i sl.

D. NIVELACIJA I REGULACIJA

Obaveza je od početka izrade planske dokumentacije obezbijediti za izradu Lokalne studije lokacije "Poljane" ažurirane i ovjerene geodetske podloge.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije treba obezbijediti sve neophodne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora.

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

E.SAOBRAĆAJNO RJEŠENJE

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama planskog 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 organizaciji saobraćaja u mirovanju.

Saobraćaj unutar zahvata Lokalne studije lokacije „Poljane“ 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.

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.

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. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

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 primjeniti urbanističke intervencije koje će unaprijediti vizuelnu i ambijentalnu sliku istog.

Objekte i hortikulturalna rješenja tretirati kao bitne likovne elemente budućeg naselja . Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primijenjenim materijalima mora se maksimalno oslanjati na tradiciju.

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. SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

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

Obrađivač 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 uvid , odnosno na stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora slijedeće faze Lokalne studije lokacije:

- a) Nacrt Lokalne studije lokacije
- b) Predlog Lokalne studije lokacije

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

Predlog Lokalne studije lokacije, Obrađivač 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.

Obrađivač 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



Budva, avgust 2008.god.