

Република Црна Гора
ОПШТИНА БУДВА

Број 001-2386/1
Будва, 11.8 2008 год.

PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE

DUP Buljarice I

Opštinska agencija za planiranje prostora
Direktor,
Aleksandar Tičić

Potpredsjednik opštine,
Milenko Medigović

Predsjednik opštine,
Rajko Kuljača

Budva, avgust, 2008. godine

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog Plana (DUP-a) Buljarice I, sadržan je u članu 31. stav 4. i 34. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br.28/05).

II PLANSKI OSNOV

- Prostorni plan opštine Budva ("Sl.list RCG"-opštinski propisi br.30/07),
- Generalni urbanistički plan priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo-Buljarica ("Sl.list RCG"-opštinski propisi br.35/05).

III POVOD ZA IZRADU PLANA

Prostorni plan opštine Budva ("Sl.list RCG"-opštinski propisi br.30/07), predviđa da se sprovođenje i razrada Prostornog plana vrši preko izrade odgovarajućih planova nižeg reda. Za područje Buljarice, utvrđena je obaveza izrade Detaljnog urbanističkog plana, a generalizovane granice izrade ovog DUP-a prikazane su na sinteznoj karti Prostornog plana opštine Budva i definisane kao sektor 69 i deo sektora 70.

Generalni urbanistički plan priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo-Buljarica ("Sl.list RCG"-opštinski propisi br.35/05), definiše izradu DUP-a Buljarice kao **prioritet u planiranju prostora opštine Budva.**

Povod za izradu Plana je i donošenje Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana opštine Budva.

IV POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

- Područje Buljarica je obuhvaćeno PPO Budva br.30/07, GUP-om priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo-Buljarica br.35/05.

Obrađivač DUP-a Buljarice I, treba da preuzme sve elemente i smjernice iz Prostornog plana koji se odnose na prostor Buljarica, kao i Generalnog urbanističkog Plana. Za analizu postojećeg stanja koristiti kvalitetnu dokumentacionu osnovu Prostornog plana opštine Budva.

Obrađivač DUP-a Buljarice I, treba da koristi model uporednog planiranja shodno tekućim izradama izmjena i dopuna navedenih planova višeg reda.

V CILJ IZRADE

Izradom planskog dokumenta pravilno bi se valorizovao prostor, njegovi stvarni potencijali, prirodni resursi i kulturna baština čime bi se dobili realni kapaciteti koji ne narušavaju sklad izgrađenog i prirodno okruženja.

DUP-om bi se riješila pitanja adekvatnog korišćenja ovog prostora: razvoj visokog turizma, stvaranje adekvatne turističke ponude, kvalitetno infrastrukturno opremanje i očuvanje životne sredine.

Planom treba da se ponude rješenja kojim bi se išlo u susret novim potrebama korišćenja prostora, odnosno stvorili preduslovi za gradnju stambeno - turističkih objekata i pratećih sadržaja.

VI OBUHVAT I GRANICE PLANA

Granica obuhvata DUP-a Buljarice I definisana je prema sinteznim kartama i grafičkim priložima PPO Budva za planske razrade za planove nižeg reda.

Zahvat Plana detaljno je prikazan na sintenznoj karti 3 »Planirana namjena prostora« PPO Budva, gde je područje predviđeno za izradu DUP-a Buljarica I označeno brojem 69 i deo prostora u okviru sektora koje je označen brojem 70..

VII METODOLOGIJA

U postupku izrade DUP-Buljarice I, treba obezbjediti slijedeći planerski pristup:

- a) sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog Plana Opštine Budva (PPO), Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo-Buljarica,
- b) analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- c) analiza programskih opredjeljenja koje treba provjeriti i dopuniti anketom korisnika prostora, odnosno vlasnika zemljišta i objekata.

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

VIII PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju , tj. odabiranju prostornog modela daju se kroz:

- A. Osnovi za detaljnu namjenu površina
- B. Infrastrukturu
- C. Saobraćaj
- D. Hortikulturu
- E. Nivelaciju i regulaciju
- F. Parcelaciju
- G. Likovni izraz
- H. Urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora
- I. Faze realizacije i ocjene troškova

Detaljne smjernice za elemente programskog zadatka koji definiše prostorni model date su dalje u tekstu.

A. Osnov za detaljnu namjenu površina

DUP izrađuje se isključivo na ažuriranim i ovjerenim topografskim i katastarskim podlogama kao osnov za utvrđivanje imovinsko pravnih odnosa na području obuhvaćenom planom.

Postojeće stanje u DUP-u iskazuje se kroz kartografski prikaz koji prikazuju:

1. obuhvat plana,
2. postojeću funkcionalnu organizaciju u obuhvatu plana, sa definisanom namjenom prostora.

Plansko rješenje DUP-a iskazuju se kroz kartografski prikaz koji prikazuju:

1. granice plana (po pravilu, po postojećim katastarskim parcelama), sa granicama javnog i ostalog građevinskog zemljišta u obuhvatu DUP-a na odgovarajućoj katastarsko-topografskoj podlozi;
2. planirane namjene površina u granicama plana po GUP-u;
3. podjelu na zone ili cjeline prema morfološkim, planskim, istorijsko-ambijentalnim, oblikovnim i drugim karakteristikama i površine i kapacitete (po pravilu, po postojećim katastarskim parcelama);
4. intezitet izgradnje izražen u maksimalnom koeficijentu zauzetosti i indeksu izgrađenosti,
5. saobraćajnice sa detaljnim nivelacionim kotama ulica i javnih površina (nivelacioni plan), karakterističnim profilima i sa analitičko-geodetskim elementima za nove saobraćajnice i planirane javne površine;
6. regulacione linije ulica i javnih površina i ulične građevinske linije objekata na ostalom građevinskom zemljištu, izuzetno i dvorišne građevinske linije kada situacija na terenu to zahtjeva;
7. mreže i objekte infrastrukture i javnog zelenila sa nivelacionim i regulacionim rješenjima.

B. Infrastruktura

Planiranje infrastrukture prići na osnovu prethodno provjerenih mogućnosti postojeće mreže, i njegovo korišćenje.

Planirati i propisno dimenzionisati elektro, hidrotehničke i TT instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima za potrebe korisnika.

U svu infrastrukturu rješavati u svemu, poštujući rješenja plana višeg reda, uslove javnih preduzeća, koje gazduju instalacijama i vodeći računa o planskim rješenjima kontaktnih zona.

C. Saobraćaj

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama plana višeg reda uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže. Saobraćaj je potrebno prilagoditi mogućnostima prostora za parkiranje i parkiranje u garažnim objektima.

D. Hortikultura

Prije planiranja ozelenjavanja prostora voditi računa o korišćenju vrsta, koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje.

Oblikovno i prostorno obogatiti prostore na kojima su predviđene zelene površine.

E. Nivelacija i regulacija

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbjediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije korišćenje funkcionalnih cjelina unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama.

Kod planiranja nivelacionih i regulacionih rješenja koristiti prednost, koju za oblikovanje pruža ovaj teren, te što više prilagođavati objekte i prateće sadržaje.

F. Parcelacija

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na kopiji geodetske podloge i deformacije svesti na minimum. Prilog mora da sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke, neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela sa objektima mora biti na svim grafičkim priložima, sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele, odnosno prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnica.

G. Likovni izraz

Kod planiranja izgleda ovog prostora voditi računa o vizuelnoj slici prostora koji zahvata predmetna lokacija. U tom smislu voditi računa o materijalizaciji objekata (izgledu objekta, krovne ravni).

Oblikovati ukupan prostor (glavna saobraćajnica, pješačka zona, prilazi oko objekata) u hortikulturnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja.

U sklopu urbanističkih parcela osmisliti karakteristične elemente parterne arhitekture i urbanog mobilijara.

H. Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje prostora

Dokument plana shodno zakonskim odredbama mora sadržati :

- urbanističko – tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora,
- smjernice i tehničke uslove urbanističkog oblikovanja prostora sa smjericama za uređenje zelenih i drugih površina. Grafički prilog dokumenta plana mora sadržati građevinske linije svaki od objekata sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji (orijentacioni horizontalni i vertikalni gabariti).

I. Faze realizacije i ocjene troškova

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

Predloženu fazu realizacije plana obavezno bazirati na ekonomskim pokazateljima plana.

IX PLANSKA DOKUMENTACIJA

Obim i nivo obrade plana dati, tako da su u potpunosti ispoštovane odredbe Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br.28/05).

Detaljani urbanistički plan sadrži:

- granice područja za koje se donosi Plan obilježene na topografsko katastarskim podlogama
- snimak postojećeg stanja prostornog uređenja na katastarskim podlogama
- izvod iz Prostornog plana opštine Budva sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za dato područje
- izvod iz Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor Kamenovo-Buljarice sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za dato područje
- detaljnu namjenu površina
- nacrt urbanističke parcelacije
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele)
- građevinske i regulacione linije
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata
- nivelacija i regulacija rješenja
- priključivanje na saobraćajnice
- stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora.

Obrađivač plana će nadležnom organu za poslove planiranje i uređenja prostora plan dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom:

- Nacrt plana
- Predlog plana
- Plan, nakon usvajanja Predloga plana od strane Skupštine Opštine Budva.

Obrađivač plana će traženi sadržaj prezentirati po metodologiji za koju se sam opredijeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

Kompletna planska dokumentacija se predaje u digitalnoj i analognoj formi u broju ugovorenih primjeraka.