

CRNA GORA  
Opština Budva  
Broj: 001-789/2  
Budva, 31.03.2014. godine

## **PROGRAMSKI ZADATAK za izradu Lokalne studije lokacije „Podmaine-Tabanovina”**

### **I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Lokalne studije lokacije „Podmaine – Tabanovina” (u daljem tekstu: LSL), sadržan je u članu 31. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13) Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi LSL „Podmaine – Tabanovina”.

### **II OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA**

Područje za koje se izrađuje LSL nalazi se u KO Maini, a granice obuhvata su:

- **sa južne strane:** potokom koji je označen kao kat. parc. 4588, zatim seoskim putem tj. granicom kat. opština Budva i Maine, zatim potokom Volujak koji je označen kao kat. parc. 3065 KO Budva.
- **sa zapadne strane:** granicom kat. parc. 77 sa jedne i kat. parc. 78 i 79, sve KO Budva sa druge strane, i dalje granicom kat. parc. 1356, 1358 sa jedne i kat. parc. 1357 i 1359 sa druge strane.
- **sa sjeverne strane:** granicom kat. parc. 1369, 1370, 1371 sa jedne strane i kat. parc. 1364, 1368, 1367/1, 1367/3, 1367/2 sa druge strane, nastavlja potokom koji je označen kao kat. parc. 4598 zatim granicom kat. parc. 1534 sa jedne i kat. parc. 4330, 4329, 4328, 4320 KO Maini sa druge strane.
- **sa istočne strane:** granicom kat. parc. 1597/1, 4310 sa jedne kat. parc. 4319, 4311 sa druge strane i dalje makadamskim putem koji je označen kao kat. parc. 4588 KO Maini.

### **III. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Područje za koje se izrađuje LSL, nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana opštine Budva ("Sl. list RCG"-opštinski propisi, broj 30/07, „Sl. list CG“-opštinski propisi 11/09) i dijelom u zoni zahvata GUP-a Priobalnog pojasa opštine Budva sektor Budva-Bečići („Sl. list RCG" opštinski propisi br: 03/07) pa sve elemente definisane Prostornim planom opštine Budva i Generalnim urbanističkim planom priobalnog pojasa opštine Budva za Sektor : Budva-Bečići 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, za Sektor: Budva-Bečići.

### **V. METODOLOGIJA**

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

- a) sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana opštine Budva i Generalnog urbanističkog plana opštine Budva priobalnog pojasa opštine Budva, za Sektor: Budva-Bečići;
- b) analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- c) poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13), kao i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta , kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", broj 24/10)
- 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 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 rješenje
  - F. Rješenje infrastrukture
  - G. Hortikulturu i pejzažnu arhitekturu
  - H. Likovni izraz
  - I. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu
  - J. Faze realizacije i ocjenu troškova,
- sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

### **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**

Prostorni plan opštine Budva, predmetni prostor po namjeni površina opredijelio je za: „stanovanje malih gustina, turizam i komplementarni sadržaji”, „zelenilo”.

Namjenom površina iz Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, za Sektor: Budva-Bečići, područje koje se nalazi u zoni zahvata Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, za Sektor: Budva-Bečići označeno

je kao : „stanovanje malih gustina, turizam i komplementarni sadržaji”, „zaštitne šume (zaštitno zelenilo)”.

Unutar zahvata čija je površina definisana Odlukom o izadi LSL, shodno planskim opredjeljenjima tj. smjernicama i kriterijumima planskih dokumenata višeg reda predvidjeti, na dijelu prostora na kome je planirana namjena „stanovanje malih gustina, turizam i komplementarni sadržaji” izgradnju objekata date namjene, uz prateće i komplementarne sadržaje, uz posebno poštovanje uslova koji važe za “ambijentalnu izgradnju”, postojećeg stanja terena, kao i uz maksimalno poštovanje uslova zaštite životne sredine.

Takođe, potrebno je sačuvati i nadgraditi prirodni ambijent , čuvanjem tj. zaštitom postojećih vrijednih zelenih površina na području za koji se izrađuje LSL, kao i formiranjem novog zelenila.

Pri planiranju izgradnje stambeno-turističkih kapaciteta na predmetnom području potrebno je poštovati ambijentalne uslove i osnovne postavke planskog dokumenta višeg reda kao što su planirana namjena površina , osnovni urbanistički parametri, i kriterijumi i smjernice za izgradnju objekata i izvođenje radova na prostoru za koji se izrađuje LSL, naročito osnovne uslove uređenja i korišćenja prostora na predmetnom području, a koji su zasnovani na preporukama iz odgovarajuće Studije o selima.

Naročito, poštovati preporuke (dodatna uputstva) iz planskih dokumenata višeg reda, shodno kojima je potrebno za Lokalnu studiju lokacije za seosko područje, uraditi i određene analize u prostoru seoskog naselja, koji je obuhvaćen Odlukom, kao i neposrednog okruženja. Rezultate određenih analiza treba, shodno preporukama iz Prostornog plana opštine Budva i Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, za Sektor: Budva-Bečići , pretočiti u „Urbanistički program izgradnje“ sa kvantifikacijom svih sadržaja u naselju.

Obrađivač je dužan, osim “Urbanističkog programa izgradnje” da uradi i određene analize predloga uklapanja u morfologiju i organizacije građenih-fizičkih struktura u predmetnom naselju.

Izgradnja u obuhvatu LSL treba da je što manje primjetna u prostoru, odnosno treba da pretpostavlja privođenje planiranoj namjeni na način da svojom gustinom i spratnošću u najmanjoj mjeri narušava prirodni ambijent.

Prostor , moguć za izgradnju, shodno preporukama i smjernicama planskih dokumenata višeg reda, pored smještajnih (stambeno-turističkih) kapaciteta, treba namijeniti saobraćaju, javnim sadržajima u naselju i potrebnim zelenim površinama (eventualno i sportskim).

Pri rješavanju rasporeda fizičkih struktura u naselju, pored preporučenih principa tj. osnovnih uslova “ ambijentalne izgradnje”, treba voditi računa i o tradicionalnoj izgradnji na ovom području. Ne preporučuje se samo primjena usamljenih objekata na velikim parcelama (ambijentalna izgradnja) već mješavina ova dva načina: tradicije i uklapanja u zelenilo.

Voditi računa da se prostorni raspored novih kapaciteta maksimalno uklopi u ambijent, a njihova urbanistička i arhitektonska struktura nasloni na tradiciju .

Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjivim materijalima mora se maksimalno oslanjati na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe je potrebno poštovati tradiciju.

Prirodne osobenosti predmetnog područja treba da se uvažavaju pri obnovi i gradnji, a prirodne posebnosti treba da se zaštite.

### **C. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA**

Dokument plana, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

-urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja prostora (vrsta objekata, visina objekata, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele);

-smjernice i tehničke uslove urbanističko-arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama 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 (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 objekata na saobraćajnice, na javni put i komunalne instalacije i kablovske distributivne sisteme moraju biti grafički prikazani u planskom dokumentu.

Planski dokument treba da sadrži:

-meteorološke podatke, podatke o nosivosti tla, podatke o nivou podzemnih voda te podatke o dimenzionisanju objekata na seizmičke uticaje;

-predlog vrsta materijala i krovnog pokrivača sa bližim smjernicama za urbanističko-arhitektonsko oblikovanja prostora;

-karakteristične elemente parterne arhitekture i sl.

### **D. NIVELACIJA I REGULACIJA**

Obaveza je od početka izrade planske dokumentacije obezbijediti za izradu LSL ažurirane i ovjerene geodetske podloge.

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

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

### **E.SAOBRAĆAJNO RJEŠENJE**

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama planskih dokumenta višeg reda, uz maksimalno poštovanje saobraćaja u kontakt zonama i postojeće saobraćajne mreže.

Posebnu pažnju posvetiti rješenju saobraćaja unutar predmetnog područja, priključku na glavne saobraćajnice i organizovanju parking prostora, obzirom na planiranu namjenu.

Saobraćaj unutar zahvata LSL rješavati što racionalnije uz povezivanje sa postojećom saobraćajnom mrežom.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama, te specifičnim zahtjevima planiranih sadržaja.

Jedan od osnovnih uslova za izgradnju novih smještajnih objekata treba da bude obezbjeđivanje jednog parking mjesta po jednoj stambenoj jedinici (turističkom apartmanu) u sastavu sopstvene urbanističke parcele.

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 naselja, u skladu sa propisima.

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. HORTIKULTURA I PEJZAŽNA ARHITEKTURA**

Oblikovati ukupan prostor u hortikulturnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja.

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 primijeniti urbanističke intervencije koje će unaprijediti vizuelnu i ambijentalnu sliku predmetnog prostora. Objekte i hortikulturna rješenja tretirati kao bitne likovne elemente budućeg naselja.

Treba koristiti karakteristične elemente tradicionalne arhitekture ovih prostora, parterne arhitekture i mobilijara. Pri materijalizaciji prostora treba koristiti prirodne materijale karakteristične za ovo podneblje.

## **I. MJERE ZAŠTITE I UTICAJ NA ŽIVOTNU SREDINU**

Posebnu pažnju posvetiti i planom razraditi seizmičke, geomehničke 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 predmetnog planskog dokumenta 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 i nivo obrade Lokalne studije lokacije dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( "Službeni list RCG", br.51/08, 40/10, 34/11, 35/13 ), kao i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta , kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", broj 24/10).

Obrađivač LSL-a će, nadležnom organu lokalne uprave koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju LSL-a, Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj, dostaviti na dalji postupak, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata slijedeće faze Lokalne studije lokacije:

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

Nacrt i Predlog Lokalne studije lokacije sastojće 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 Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva na dalji postupak, nakon sprovedenog postupka otklanjanja primjedbi po završenom postupku javne rasprave.

Obrađivač će, po završetku posla dostaviti predmetni planski dokument u analognom obliku i digitalnom obliku u GIS formatu kao originalni i zaštićeni CD u skladu sa pozitivnim propisima.

**SEKRETAR**  
Danijela Marotić

**za PREDsjednika**  
**POTPREDSJEDNIK**  
Milan Vučinić

