

PROGRAMSKI ZADATAK
za izradu Izmjena i dopuna DUP-a "Sutomore – centar"

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar"

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar" sadržan je u članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i članu 75 stav 1 tačka 3 Statuta opštine Bar ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 06/11).

Programom uređenja prostora Opštine Bar za 2016. godinu predviđeno je pristupanje izradi novih ili izmjena i dopuna postojećih planova ukoliko se iskaže potreba ili javni interes.

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Sutomore - centar ".

II OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

DUP " Sutomore – centar" zahvata područje naselja Staro Sutomore, Mirošica I i II, Spičansko polje (Vinogradi), područje ispod Haj Nehaja, Đuričine Vode i Zgrade.

Granica zahvata definisana je Odlukom o izradi i Programskim zadatkom kao sastavnim dijelom Odluke.

Prikaz granice dat je u grafičkom prilogu Programskog zadatka. Granica je utvrđena digitalno i zahvata površinu od 195 ha 76 a 38 m² (1 957 638,95 m²).

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje DUP- a " Sutomore – centar" za koji se izrađuju izmjene i dopune, nalazi se u zoni zahvata Generalnog urbanističkog plana Opštine Bar («Sl. list CG» - opštinski propisi, br. 08/07), tako da sve elemente definisane istim treba poštovati kao osnove budućeg rješenja.

IV CILJ IZRADE IZMJENA I DOPUNA PLANA

Izradi izmjena i dopuna planskog dokumenta pristupa se radi preispitivanja cjelokupnog prostora obuhvaćenog važećim planskim dokumentom i iznalaženja boljeg urbanističkog rješenja, posebno u dijelu infrastrukture, kao i otklanjanja određenih nepravilnosti koje su konstatovane tokom sprovođenja plana, a koje utiču na funkcionalnu primjenu plana. Na ovaj način će se stvoriti uslovi za bolju valorizaciju prostora, njegovih stvarnih potencijala, prirodnih resursa i zatečene namjene, čime će dobiti realni kapaciteti koji ne narušavaju sklad izgrađenog i prirodnog okruženja. Izmjenama i dopunama planskog dokumenta treba riješiti pitanje adekvatnog korišćenja prostora za razvoj turizma, poslovanja i stanovanja, kao i kvalitetno infrastrukturno opremanje prostora i formiranje infrastrukturnih koridora.

Takođe, cilj izrade izmjena i dopuna ovog planskog dokumenta je urbana rekonstrukcija i sanacija prostora, koji je većim dijelom izgrađen. Potrebno je prostor sanirati prevashodno iz ugla infrastrukture, sa posebnim osvrtom na hidrotehničke instalacije.

V METODOLOGIJA

U postupku izrade izmjena dopuna plana treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- a) Sagledavanje ulaznih podataka iz GUP-a Bara
- b) Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto
- c) Poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14)
- d) Analiza zatečenog tj.postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi)
- e) Sagledavanje mogućnosti za formiranje infrastrukturnih koridora u trasama saobraćajnica i javnih površina, kako bi se urbanističke parcele u pojedinim zonama mogle privjesti namjeni i kako bi se smanjili troškovi eksproprijacije zemljišta, kao i predlog za funkcionalno uređenje postojećih vodotokova u zahvatu plana
- f) Sagledavanje mogućnosti za optimalno rješenje i privođenje namjeni urbanističkih parcela sa namjenom turizam, odnosno stvaranje uslova za izgradnju hotela u skladu sa važećim propisima za izgradnju ove vrste objekata i optimizacija sadržaja u okviru urbanističke parcele (kapacitet objekta / parkiranje / zelenilo)
- g) Sagledavanje mogućnosti za kvalitetno rješavanje kolskog i pješačkog saobraćaja, sa posebnim osvrtom na rješavanje prostora za parkiranje vozila (parking prostori, etažne garaže) i oslobađanje centralnih turističkih zona od saobraćaja
- h) Sagledavanje mogućnosti formiranja zona turizma 3+*, sa posebnim osvrtom na uređenje prostora u pogledu restrikcije privremenih i pomoćnih objekata u ovim zonama
- i) 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 i zone.

VI PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju tj. odabiru 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 rjesenje
 - F. Rješenje infrastrukture
 - G. Pejzažnu arhitekturu
 - H. Likovni izraz
 - I. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu
 - J. Faze realizacije i ocjenu troškova,
-

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 parcela, odnosom prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnicama. Potrebno je precizno definisati granice urbanističkih parcela i cjelina za javne objekte. Grafički prilog parcelacije mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama kao i ostale analitičke podatke neophodne za prenošenje planskog dokumenta na teren i kasniju realizaciju.

Prilikom izrade izmjena i dopuna potrebno je zadržati osnovni koncept plana i postojeće zoniranja plana i oznake parcela (zone, podzone, blokovi i numeraciju urbanističkih parcela) i izvršiti samo neophodne korekcije u dijelu parcelacije po zahtjevima korisnika prostora , za koje je ocijenjeno da su opravdane.

B. Sadržaj u prostoru i namjena

Predmetni prostor je u GUP-u opštine Bar namjenjen za stanovanje malih, srednjih i velikih gustina, turističko stanovanje i turističke komplekse, centralne javne funkcije (obrazovanje, zdravstvo, kultura, mjesna uprava, sport i rekreacija) i urbano zelenilo sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu.

Prostor za koji se rade izmjene i dopune karakterišu neravnomjerna izgrađenost, sa gabaritima objekata proširenim na način da se dovode u pitanje postojeća saobraćajna rješenja, bez minimuma neophodnih površina za parkiranje, kao i rekreativnih i zelenih površina, zatim nedostatak javnih sadržaja, kao i nezadovoljavajuća opremljenost saobraćajnom i ukupnom infrastrukturom. Potrebno je dodatno poboljšati uslove stanovanja planiranjem odgovarajućih objekata društvenog standarda i komunalne infrastrukture. Posebno sagledati potrebu formiranja infrastrukturnih koridora i izmještanje hidrotehničke infrastrukture sa urbanističkih parcela, kao i analizu i funkcionalno uređenje postojećih vodotoka u zahvatu plana.

Porodično stanovanje – male gustine

U okviru porodičnog stanovanja malih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih, dvojnih i objekata u prekinutom nizu. Optimalna veličina urbanističkih parcela, odnosno lokacija je 300 – 600 m² površine, a širina uličnog fronta 10 – 20 m. Pretežna spratnost objekata je 4 (četiri) nadzemne etaže. Indeks zauzetosti zemljišta iznosi 30 – 50%, a za objekte u nizu i do 75%. Indeks izgrađenosti iznosi 0,5 – 1,5. Režim sanacije bespravno sagrađenih naselja (zona) utvrđivaće se lokalnim planskim dokumentom, pri čemu će se pravila regulacije i parcelacije prilagođavati zatečenom stanju uz nastojanje da se pravila Generalnog urbanističkog plana u najvećoj mjeri zadovolje. Neprekinuti nizovi se planiraju prema posebnim uslovima (prilagođena širina i veličina parcele projektu zgrada). Ukoliko je parcela, odnosno lokacija veća od maksimalno predviđene za određeni način izgradnje, pokazatelji se iskazuju u odnosu na najveću datu u rasponu.

Višeporodično stanovanje – srednje gustine

U okviru višeporodičnog stanovanja srednjih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih, objekata u prekinutom i u neprekinutom nizu. Optimalna veličina urbanističkih parcela, odnosno lokacija je najmanje 400 m² površine, a širina uličnog fronta oko 20 m. Maksimalna spratnost objekata je 7 (sedam) nadzemnih etaža. Indeks zauzetosti zemljišta iznosi 40 – 75%. Indeks izgrađenosti iznosi 1 – 2,5.

Višeporodično stanovanje – velike gustine

U okviru višeporodičnog stanovanja velikih gustina moguća je izgradnja slobodnostojećih, objekata u prekinutom i u neprekinutom nizu. Optimalna veličina urbanističkih parcela, odnosno lokacija je najmanje 600 m² površine, a širina uličnog fronta oko 40 m. Maksimalna spratnost objekata je 10 (deset) nadzemnih etaža. Indeks zauzetosti zemljišta iznosi 40 – 75%. Indeks izgrađenosti iznosi 1,5 – 4,2.

Poslovanje

Prostori za poslovne djelatnosti gradiće se i uređivati u gradskim centrima, na pravcima sekundarnih i tercijarnih drumskih saobraćajnica, kao i u radnim zonama i područjima stanovanja. U gradskim centrima poslovanje će se razvijati prema selektivnim kriterijumima za izbor djelatnosti (bez potreba za većim skladištima, ograničenim uslovima transporta i dr.), prema pravilima regulacije koja se utvrđuju u ovoj namjeni. U područjima centralnih funkcija moguće je i stanovanje u funkciji tih djelatnosti. Razvoj različitih djelatnosti u zonama stanovanja moguć je uz poštovanje ekoloških i sanitarnih kriterijuma.

Objekti u centrima

Objekti koji se grade u gradskom centru mogu biti poslovni, poslovno–stambeni ili stambeni. Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti se određuju na nivou urbanističke parcele, odnosno lokacije i na nivou homogenih cjelina u određenim djelovima centra. Po pravilu se kreću do 75%, odnosno 4,2. Pri izgradnji novih objekata u centru mora biti istovremeno obezbjeđen pripadajući parking–prostor (po pravilu na sopstvenoj parceli) prema normativima za odgovarajuće djelatnosti. Oblikovanje objekata je jedan od najvažnijih uslova za izgradnju objekata u centrima. Zelenilo će se razvijati u skladu sa raspoloživim prostornim mogućnostima sa akcentom na uličnim koridorima. Sadržaji centara će se prostorno i oblikovno ukomponovati sa zelenilom koje treba da preuzme ulogu kako funkcionalnog, tako i estetskog elementa u prostoru. Na prostorima novih centara treba potencirati uređenje manjih trgova, pjaceta i slobodnih blokovskih površina.

Turistički kompleksi i turističko stanovanje

Urbanistički parametri turističkih kompleksa i turističkog stanovanja se utvrđuju prema pravilima i pokazateljima za stambenu izgradnju na području male, srednje ili velike gustine stanovanja, a u zavisnosti od kategorije usluga koje treba da se u tim objektima obezbijede.

Turistički kompleks podrazumijeva objekte hotela i turističkog naselja i utvrđeni su po pravilu na neizgrađenom ili djelimično izgrađenom građevinskom zemljištu sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu.

Turističko stanovanje podrazumijeva objekte namjenski građene za pružanje turističkih usluga ishrane i smještaja (moteli, pansioni, vile i slično) ili objekte koji se povremeno koriste za ove namjene

PROGRAMSKI ZADATAK
za izradu Izmjena i dopuna DUP-a "Sutomore – centar"

(odmarališta, hosteli, kuće za odmor i slično). Turističko stanovanje po pravilu obuhvata izgrađeno građevinsko zemljište (Staro Sutomore, Mirošica I i II, Zagrade ...).

Javne površine

Saobraćajni i drugi infrastrukturni koridori, uslovi (širine, nagibi i dr.) utvrđuju se, zavisno od značaja saobraćajnice, u skladu sa normativima i planskim rješenjima. Poseban značaj imaju ulice u zaštićenim zonama grada, sve ulice na kojima se razvijaju opštegradski i specijalizovani centri, kao i novi saobraćajni pravci koje treba graditi, ili izgradnjom duž njih oblikovati.

Benzinske pumpe se mogu planirati u koridorima saobraćajnica u kojima se ne mijenja regulacija ili na prostorima preduzeća u cilju obavljanja djelatnosti, uz poštovanje saobraćajnih i propisa koji regulišu bezbjednost njihovog korišćenja i sprječavanje ugrožavanja životne sredine.

Javni parkinzi se obrazuju ili u profilu saobraćajnica ili na posebnim površinama koje iziskuju specifično uređivanje, ozelenjavanje, obradu, kontrolu i dimenzionišu se prvenstveno za korisnike javnih sadržaja, prema normativima za određene vrste objekata. Lokalnim planskim dokumentom se utvrđuje razmještaj javnih garaža, čija je realizacija obavezna zbog funkcionisanja pojedinih djelova grada. Parkiranje i garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuje se, po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji izvan javnih površina i realizuje istovremeno sa osnovnim sadržajima na parceli, odnosno lokaciji. Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli jednak je broju stambenih i poslovnih jedinica.

Potrebe za parkiranjem utvrđene su za centralne gradske aktivnosti, dok su za ostale oblike korišćenja prostora predložene normativne vrednosti:

Namjena	Potreban broj parking mesta
Stanovanje	1-1,2 PM/ 1 stambena jedinica
Poslovanje	10 PM / 1000 m ²
Obrazovanje	0,25 - 0,35 PM/ 1 zaposlenom
Trgovina	20 - 40 PM/ 1000 m ² korisne površine
Uprava, pošta, banka i slično	20 - 30 PM/ 1000 m ² korisne površine
Hoteli	50 PM/ 100 soba
Ugostiteljstvo	25 - 30 PM/ 1000 m ² korisne površine
Sportski objekti	0,30 PM/gledaocu
Bolnica, dom zdravlja	25 PM/ 1000 m ² korisne površine

Infrastrukturni koridori se formiraju ili u profilima ulica ili u samostalnim koridorima, prema standardima propisanim za određeni vid infrastrukture i uz mjere zaštite koje iziskuje svaki od njih. Na prostoru obuhvaćenom zaštitnim infrastrukturnim pojasom nije dozvoljeno graditi objekte ili vršiti radove suprotno svrsi zbog koje je uspostavljen zaštitni pojas.

Komunalni objekti i površine

Realizacija komunalnih objekata i površina (izvorišta, prerada vode, prečišćavanje otpadnih voda, deponija, veće trafostanice, toplane, mjerno–regulacione stanice i drugo), odvija se na osnovu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom urbanističkom razradom prema programima javnih komunalnih preduzeća uz prethodnu izradu analiza uticaja i poštovanje svih utvrđenih mjera zaštite. Planom je potrebno odrediti lokacije za komunalne objekte i površine (mjesto i uslove za postavljanje posuda za odlaganje komunalnog otpada, izvorišta, prerada vode, prečišćavanje otpadnih voda, deponija, veće trafostanice, toplane, mjerno–regulacione stanice, pijace i drugo), rekreativne i druge površine unutar namjena stanovanja, centara i drugih, kao i smjernice za zone za postavljanje privremenih objekata u toku turističke sezone, koji neće ugrožavati osnovnu namjenu prostora.

C. Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

Detaljni urbanistički plan, shodno zakonskim odredbama, između ostalog mora 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 DUP-a 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, i sa smjericama za formiranje urbanističkih parcela. 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

Prilikom rješavanja nivelacije i regulacije treba obezbijediti sve neophodne elemente koji obezbjeđuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora, kao i veze sa kontaktnim zonama, a takođe, treba voditi računa o konfiguraciji terena i adekvatnom povezivanju nivoa terena.

E. Saobraćajno rješenje

Primarni saobraćaj u svemu ostaje kao u važećem planskom dokumentu. Posebnu pažnju posvetiti rješenju saobraćaja i pristupa novoformiranim parcelama, kao i organizaciji saobraćaja u mirovanju.

F. Rješenje infrastrukture

Planiranje tehničke infrastrukture bazirati na mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane planskim dokumentom, vodeći računa o planiranim kapacitetima i uslovima zaštite životne sredine. Posebnu pažnju treba posvetiti funkcionalnom rješenju mreže hidrotehničkih instalacija i stvaranju mogućnosti za izgradnju hidrotehničke infrastrukture u trasama saobraćajnica I javnih površina. 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. Pejzažna arhitektura

Oblikovati ukupan prostor u hortikultumom 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 površine zelenila sa brojem korisnika prostora; funkcionalno zoniranje slobodnih površina; maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. Posebnu pažnju posvetiti zelenilu u turističkim zonama i zelenilu u okviru urbanističkih parcela na kojima je planirana izgradnja hotela.

H. Likovni izraz

Smjericama plana potrebno je dati jasne uslove za likovni izraz cjelokupnog naselja i arhitektonsko oblikovanje objekata u skladu sa tradicionalnom arhitekturom primorja i ovog područja. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

Materijalizacija objekata mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem primorskih gradova uz primjenu prirodnih autohtonih materijala.

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

Planskim dokumentom je potrebno dati smjernice za realizaciju plana, kao i ekonomsku analizu i ocjenu troškova sprovođenja plana.

VII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Sadržaj, obim i nivo obrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Sutomore - centar" uraditi tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), 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, 33/14) .

Obradivač DUP-a je u obavezi da nadležnom organu lokalne uprave koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju DUP-a dostavi na dalji postupak, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata sljedeće faze Detaljnog urbanističkog plana: a) Nacrt DUP-a; b) Predlog DUP-a; c) Detaljni urbanistički plan.

Nacrt i Predlog Detaljnog urbanističkog plana moraju se sastojati iz grafičkog i tekstualnog dijela u svemu kako je navedeno i zakonom predviđeno. Predlog Detaljnog urbanističkog plana, obradivač treba da uradi i dostavi nadležnom organu na dalji postupak, nakon sprovedenog postupka otklanjanja primjedbi po završenom postupku javne rasprave. Obradivač je u obavezi da po završetku posla dostavi predmetni planski dokument u analognom obliku i digitalnom obliku kao originalni i zaštićeni CD 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).

Obradivač

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove
i zaštitu životne sredine

Bar,

2016. godine

Predsjednik
dr Zoran Srzentić



