**PROGRAMSKI ZADATAK**

za izradu Urbanističkog projekta Borje II- Turističke vile sa centralnim sadržajem na katastarskim parcelama br. 1517/1, 1517/2, 1517/3, 1517/4, 1517/5, 1517/6, 1517/7, 1517/8, 1513/2, 1513/3, 1513/4, 1513/5, 1519/1, 1519/2, 1519/3, 1519/4, 1519/5 i 1519/6 KO Borje II, Žabljak.

**I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu UP- a na lokaciji Borje II u opštini Žabljak, sadržan je u članu 27. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. List Crne Gore br.51/08,34/11) kao i u Prostorno-urbanističkom Planu opštine Žabljak do 2020.god. („Sl. List Crne Gore Opštinski propisi br.22/11).

**II POVOD ZA IZRADU PLANA**

Prostorno-urbanistički Plan Opštine Žabljak („Sl. List Crne Gore Opštinski propisi br.22/11), predviđa da se sprovođenje i razrada Prostorno-urbanističkog Plana vrši preko izrade odgovarajućih planova nižeg reda.

**III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Predmetno područje lokacije UP-a Borje II, je obuhvaćeno Prostorno- urbanističkim Planom opštine Žabljak I nalazi se prema planu namjena površina u obuhvatu zone razvoja.

**IV CILJ IZRADE**

Izradom planskog dokumenta pravilno bi se valorizovao predmetni prostor, njegovi stvarni potencijali, prirodni resursi.

Planom bi se rješili osnovni problemi ovog prostora: razvoj turizma umjesto bespravne gradnje, kao i kvalitetno infrastrukturno rješenje.

Planom treba da se ponude rješenja kojim bi se išlo u susret novim potrebama korišćenja prostora,

odnosno stvorili preduslovi za gradnju turističkih vila sa centralnim sadržajem.

**V OBUHVAT I GRANICE PLANA**

Granica obuhvata područja predviđenog za izradu UP-a obuhvata sledeće katastarske parcele 1517/1, 1517/2, 1517/3, 1517/4, 1517/5, 1517/6, 1517/7, 1517/8, 1513/2, 1513/3, 1513/4, 1513/5, 1519/1, 1519/2, 1519/3, 1519/4,1519/5 i 1519/6 KO Borje II.Programskim zadatkom predviđena je površina plana 5196 m2.

**VI METODOLOGIJA**

U postupku izrade UP-a Borje II, Žabljak treba obezbjediti slijedeći planerski pristup:

1. Sagledavanje ulaznih podataka iz PUP-a Žabljak;

2. Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;

Prilikom odabira modela koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka,

voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

**VII PROSTORNI MODEL**

Elementi programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju, tj. odabiranju prostornog modela daju

se kroz:

A. Osnovne elemente za detaljnu izradu

B. Infrastrukturu

C. Saobraćaj

D. Hortikulturu

E. Nivelaciju i regulaciju

F. Parcelaciju

G. Likovni izraz

H. Urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora

I. Idejna rješenja objekata

J. Faze realizacije i ocjene troškova

A. OSNOVNI ELEMENTI ZA DETALJNU RAZRADU

U prostorno-urbanističkom planu opštine Žabljak kroz preporuke za izradu planova nižeg reda definisani

su normativi i parametri za izgradnju turističkih kapaciteta.

Na predmetnom području, u skladu sa smjernicama Prostorno-urbanističkiog plana opštine Žabljak,

Turističke vile sa centralnim sadržajem planirati prema „Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta”.

B.INFRASTRUKTURA

Planiranje infrastrukture prići na osnovu prethodno proverenih mogućnosti postojeće mreže. Planirati i propisno dimenzionisati elektro, hidrotehničke i TT instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima za potrebe korisnika.

 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.

Obaveza je nosioca pripremnih poslova od početka izrade planske dokumentacije da dostavi geodetske podloge u razmjeri 1:1000;1:500 ili 1:250 sa kojima raspolaže Uprava za nekretnine za izradu UP-a Borje II ,a u slučaju potrebe naknadnog snimanja terena pribavljanje katastarskih podloga je obaveza obrađivača plana o svom trošku.

F. PARCELACIJA

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na kopiji geodetske podloge . Isti mora 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 prilozima, sa jasno

definisanim granicama urbanističke parcele, odnosno prema susjednim parcelama i jasnim granicama

pripadnosti zemljišta saobraćajnica.

 Na parcelama predvideti izgradnju objekata, tako da ukupni parametri ne premaše parametre definisane PUP-om I programskim zadatkom.

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 IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Za turističke vile sa centralnim sadržajem predvideti urbanističke parameter u skladu sa Prostorno urbanističkim planom opštine Žabljak Dokument plana shodno zakonskim odredbama mora sadržati smjernice i tehničke uslove urbanističkog oblikovanja prostora sa smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina. Grafički prilog dokumenta plana mora sadržati građevinske linije za svaki od objekata sa nivelacionim kotama objekata I odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji (orijentacioni horizontalni I vertikalni gabariti maksimalne spratnosti).

U arhitekturi a posebno u izgledima, nove objekte projektovati u skladu sa principima tradicionalne arhitekture i autentičnim, prirodnim materijalima.

Prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća, pravougaonih oblika, ili razvijenih formi osnovnog oblika.

Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje

fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa.

U obradi fasada koristiti prirodne materijale – drvo i kamen. U slučaju obrade veštačkim materijalima,

(demit fasada-malter) koristiti obavezno bijelu boju. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada

voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni

kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način

Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije. Krovni materijal može

biti od lima braon, zelene i crne boje (tamne nijanse) .

Očuvanje autohtonih elemenata u oblikovanju trebalo bi maksimalno poštovati. Obavezni su kosi

krovovi sa prekrivkama, formama i nagibima primjerenim tradicionalno arhitektonskom izrazu.

I. IDEJNA RJEŠENJA OBJEKATA

Idejna rješenja uraditi u obimu i smjernicama u skladu sa programskim zadatkom, prikazujući osnovne

funkcionalne cjeline, fasade, situaciono rješenje lokacije sa svim potrebnim parametrima za izdavanje

urbanističko-tehničkih uslova.

J. FAZA REALIZACIJE I OCJENE TROŠKOVA

Izradom plana potrebno je sagledat i 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.

**VIII PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Obim i nivo obrade plana dati, tako da su u potpunosti odredbe primjene Zakona o uređenju prostora i

izgradnji objekata ( »Sl.list RCG« br.51/08).

Urbanistički projekat razrade lokacije traba da sadrži:

- granice područja za koje se odnosi obilježene na topografsko katastarskim planovima

- snimak postojećeg stanja prostornog uređenja na katastarskim podlogama

- izvod iz Prostorno-urbanističkog Plana opštine Žabljak sa namjenom površina postavkama i

smjernicama za dato područje

- detaljnu namjenu površina

- nacrt urbanističke parcelacije

- indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti

- 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

- nivelaciju i regulacija rješenja

- priključivanje na saobraćajnice

- infrastrukturne mreže i komunalne objekte

- idejna rješenja objekata

- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora.

Obrađivač plana će nadležnom organu za poslove planiranja i uređenja prostora dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata:

- Nacrt plana

- Predlog plana

- Plan, nakon usvajanja Predloga plana od strane Skupštine Opštine Žabljak

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.

Predlog UP-a obrađivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu za poslove planiranja I Uređenja prostora, nakon sprovedenog postupka, otklanjanja primjedbi po završenom postupku, stručne ocjene i javne rasprave.

Obrađivač će po završetku posla dostaviti i matrice grafičkih priloga na transparentu.

Kompletna planska dokumantacija se predaje u digitalnoj formi (u AutoCad-u, Word-u, na CD-u) i

analognoj formi u broju ugovorenih primjeraka.

OPŠTINA ŽABLJAK

U Žabljaku,29.05.2013 godine

Predsjednik

Isailo Šljivančanin