

269.

Na osnovu člana 31 stav 2 i 3 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, 33/14) i člana 31 Statuta Opštine Herceg Novi, ("Sl. list RCG, Opštinski propisi", broj 15/04, 31/06, 14/07, "Sl. list CG, Opštinski propisi", broj 16/09, 16/11), Predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

## **ODLUKA**

### **o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Solila" u Igalu**

**("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 010/16 od 23.02.2016)**

#### **Član 1**

Pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana "Solila" u Igalu, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Planski dokument).

#### **Član 2**

Područje za koje se izrađuje Planski dokument je definisano Programskim zadatkom br. 01-1-2087/15-1 od 01.12.2015. godine koji je sastavni dio ove Odluke.

#### **Član 3**

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Planskog dokumenta je Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, tj. organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora.

#### **Član 4**

Finansijska sredstva potrebna za izradu ovog Planskog dokumenta obezbijediće se iz Budžeta Opštine Herceg Novi.

#### **Član 5**

Planski dokument se izrađuje za period do donošenja novog planskog dokumenta.

#### **Član 6**

Rok za izradu Nacrta Planskog dokumenta je 90 dana od dana potpisivanja Ugovora o izradi istog.

Rok za izradu Predloga Planskog dokumenta je 60 dana od završetka javne rasprave.

#### **Član 7**

Kroz izradu Planskog dokumenta, u skladu sa zakonskom regulativom i planskom dokumentacijom višeg reda, karakterom mjesta, njegovim razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora, utvrdiće se odgovarajuća organizacija i detaljna namjena površina, te definisati precizni uslovi i smjernice za uređenje prostora i izgradnju objekata u cilju zadovoljenja potreba svih korisnika prostora. Uslov je očuvanje i unapređenje ambijentalnih karakteristika šireg i užeg područja, i obezbjeđenje funkcionisanja predviđenih sadržaja planiranjem odgovarajuće saobraćajne i tehničke infrastrukture, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine, a naročito zaštita prirodnog i kulturnog naslijeđa.

#### **Član 8**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu CG - Opštinski propisi i biće objavljena u jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore, kao i na sajtu nosioca pripremnih poslova [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me).

**Broj: 01-1-2087/15**

**Herceg Novi, 01.12.2015. godine;**

**Opština Herceg Novi**

**Predsjednik,**

**Nataša Aćimović, s.r.**

**PROGRAMSKI ZADATAK**

## za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Solila" u Igalu

### I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Solila", Opština Herceg-Novi, sadržan je u članu 26 i 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Solila" (u daljem tekstu planskog dokumenta-plana).

### II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje ovaj planski dokument nalazi se u okviru katastarskih opština Sutorina i Topla, približno definisano koordinatama sljedećih graničnih tačaka:

6541755.3100	4700980.3900	6542031.1600	4701301.2300
6541754.2400	4700976.3200	6542026.9500	4701300.1400
6541752.5400	4700970.5500	6542023.8500	4701299.4300
6541760.4900	4700977.7600	6542019.9800	4701298.7900
6541767.4300	4700984.4600	6542015.5400	4701295.3600
6541771.2100	4700986.5400	6541992.6159	4701306.7151
6541777.0700	4700980.7300	6541989.0863	4701308.4634
6541780.2200	4700980.0700	6541986.1771	4701310.4101
6541813.7600	4701024.2400	6541983.7100	4701312.1170
6541816.2400	4701026.6100	6541982.0652	4701313.2549
6541817.2300	4701027.5600	6541977.1069	4701316.6564
6541818.0900	4701028.6100	6541970.3553	4701321.8202
6541820.4300	4701032.1300	6541966.2500	4701324.9600
6541822.0000	4701034.4200	6541955.8250	4701326.3176
6541839.2600	4701054.8500	6541942.4653	4701327.7278
6541844.2100	4701060.3900	6541930.6400	4701329.0200
6541849.4200	4701065.6300	6541914.0200	4701329.0300
6541858.5300	4701074.9100	6541906.5800	4701337.3100
6541875.7300	4701090.6600	6541892.1400	4701352.9700
6541925.9900	4701136.1200	6541888.8000	4701354.4700
6541962.7700	4701168.6100	6541863.6900	4701359.7300
6541964.1500	4701170.2100	6541861.9600	4701359.5700
6541971.1300	4701176.3700	6541858.9300	4701360.1900
6541984.2700	4701187.3700	6541832.3000	4701366.1700
6541999.5200	4701198.6600	6541815.5100	4701370.4600
6542033.4800	4701225.3900	6541812.4400	4701371.1300
6542036.2600	4701229.3100	6541801.9100	4701372.3200
6542036.8400	4701231.2400	6541800.8800	4701373.7700
6542035.5200	4701232.1900	6541792.0200	4701371.4300
6542036.7300	4701234.2700	6541783.3600	4701370.0900
6542042.1600	4701241.6700	6541767.9700	4701368.1600
6542053.1100	4701251.9300	6541747.2700	4701366.7800
6542056.8100	4701256.5500	6541746.0800	4701374.2000

6542061.9600	4701259.9700	6541720.6300	4701374.3000
6542074.1000	4701269.4600	6541653.7200	4701376.8300
6542074.9800	4701269.9200	6541574.9000	4701379.8200
6542075.7600	4701269.9500	6541562.2200	4701379.8100
6542076.5500	4701269.4700	6541552.8400	4701379.6300
6542072.5800	4701279.2500	6541547.1587	4701379.5116
6542066.1100	4701287.7900	6541546.6473	4701387.0787
6542065.7600	4701288.3100	6541538.7200	4701387.8700
6542065.4100	4701288.7000	6541537.1400	4701387.7900
6542062.7300	4701291.9300	6541528.4000	4701387.9200
6542060.5600	4701295.0000	6541516.0100	4701384.9300
6542059.4200	4701296.7000	6541487.6000	4701377.0100
6542056.8100	4701300.3300	6541486.0000	4701376.5100
6542053.6500	4701304.9500	6541455.1600	4701367.9900
6541452.1000	4701365.8400	6541439.4500	4701017.2900
6541451.4900	4701365.4300	6541449.6595	4700993.8799
6541447.7900	4701362.8400	6541459.7800	4700970.6600
6541446.7000	4701362.1500	6541481.3600	4700952.7600
6541438.3900	4701356.2900	6541483.1200	4700952.2500
6541413.2100	4701354.8100	6541510.6400	4700944.3100
6541416.4900	4701349.4400	6541514.2300	4700943.2700
6541415.5300	4701349.2000	6541535.2200	4700935.8800
6541412.9100	4701348.9100	6541543.1000	4700934.1300
6541400.7900	4701346.8100	6541575.2300	4700934.8600
6541394.2700	4701345.7400	6541589.7200	4700935.1500
6541388.0900	4701344.9400	6541626.1900	4700925.1600
6541388.2800	4701344.1600	6541623.1300	4700934.3500
6541391.3400	4701336.8000	6541621.4600	4700940.5300
6541391.9000	4701336.0400	6541625.0800	4700944.9300
6541389.2400	4701333.8200	6541629.2100	4700949.4400
6541390.5300	4701331.0300	6541632.9900	4700953.9800
6541391.5800	4701329.8900	6541636.8500	4700958.7700
6541392.2500	4701327.4000	6541640.9800	4700963.3700
6541392.2800	4701326.8700	6541644.8100	4700967.8600
6541398.0900	4701318.5100	6541648.5200	4700972.3700
6541404.0900	4701307.6600	6541652.4000	4700977.2300
6541411.9800	4701290.4400	6541656.5300	4700982.0200
6541421.9500	4701264.4300	6541660.5000	4700986.7600
6541423.4700	4701259.4300	6541664.4100	4700991.4600
6541424.0100	4701254.2000	6541667.7500	4700995.5900
6541423.5800	4701248.2500	6541668.3000	4700996.3200
6541422.4800	4701244.7100	6541671.7900	4701000.6800
6541419.8100	4701239.4000	6541676.1100	4701005.5300
6541416.3100	4701232.9800	6541679.7700	4701010.1000
6541414.1700	4701228.9500	6541683.8400	4701014.9000

6541408.1400	4701219.7200	6541687.4500	4701019.2400
6541404.3600	4701213.9000	6541689.5900	4701021.7300
6541393.5700	4701196.1800	6541691.4500	4701023.8900
6541389.6100	4701189.2500	6541695.2900	4701028.5100
6541386.3300	4701183.3600	6541702.2400	4701023.9400
6541382.2500	4701176.0900	6541704.1900	4701022.6600
6541378.9300	4701169.4700	6541708.2900	4701019.1800
6541375.1000	4701162.4300	6541708.6169	4701018.9026
6541371.4900	4701156.7900	6541714.1500	4701013.6100
6541381.9100	4701148.5600	6541717.3900	4701011.0800
6541413.6400	4701131.3500	6541723.5400	4701006.2800
6541411.0600	4701105.1000	6541729.7900	4701001.2300
6541420.8800	4701059.9100	6541736.4500	4700996.0100
6541423.7800	4701053.2500	6541740.4800	4700992.7000
6541428.5942	4701042.1940	6541745.6000	4700988.5700
6541433.5684	4701030.7984	6541755.3100	4700980.3900

Orjentaciona površina zahvata plana je cca 208.662,86 m<sup>2</sup> odnosno 20,87 ha.

Skica zahvata planskog dokumenta data je u prilogu kao sastavni dio ovog Programskog zadatka.

### III PLANSKA DOKUMENTACIJA

Osnovne smjernice i kriterijumi za planiranje i uređenje prostora u zahvatu ovog planskog dokumenta, dati su u sljedećem materijalu:

- Prostorni plan Crne Gore ("Sl. list CG" br. 24/08),
- Prostorni plan Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG op.pr." br. 7/09).

Važeći kontakt planovi su sljedeći:

- Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro ("Sl. list CG" br. 30/07),
- Detaljni urbanistički plan "Stara Banja - Igalo" ("Sl. list CG" br. 07/12),
- Detaljni urbanistički plan "Osmanova glavica" ("Sl. list CG op.pr." br. 12/92, 17/97),
- Izmjene i dopune DUP-a Igalo - centralna zona ("Sl. list CG op.pr." br. 17/93).

Napomena: Prilikom izrade ovog planskog dokumenta neophodno je upoznati se i sa sadržajem planova čija je izrada u toku, te planova koji su se ranije primjenjivali za predmetni prostor. Planovi u izradi su:

- Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Odluka o izradi "Sl. list CG" br. 23/11);
- Detaljni urbanistički plan Igalo-poslovna zona (Odluka o izradi "Sl. list CG op.pr." br. 27/08);

Za predmetni prostor ranije su se primjenjivali:

- Generalni urbanistički plan opštine Herceg Novi ("Sl. list RCG o.p.", 1/89),
- Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Igala za područje Solila ("Sl. list RCG o.p.", 11/87),
- Detaljni urbanistički plan Solila - izmjene i dopune ("Sl. list RCG o.p.", 31/06)

### IV MOTIV IZRADE PLANA

Za područje Solila posljednji planski dokument koji se primjenjivao od 2006. godine do unazad neko vrijeme, bio je DUP Solila - izmjene i dopune. Ovaj planski dokument imao je zadatak da preciznije riješi namjene velikih površina zemljišta, obzirom na promjenu strukture vlasništva, kao i prevazilaženje blokade ostvarivanja potencijala prostora, zbog nemogućnosti primjene tada važeće planske dokumentacije. Bilo je potrebno da se urbanim zahtjevima ovo područje privede svrsishodnoj namjeni i da se niz anomalija, zagađenja evidentiranih u degradiranom prostoru, poništi ili ublaži, odnosno da se mjerama zaštite djeluje preventivno protiv razvijanja štetnih djelovanja bilo koje vrste. Ovaj plan imao je potrebu da zaštiti prirodne attribute šireg areala ušća rijeke Sutorine, vrlo kompleksne lokacije po pitanju prirodnih parametara.

Prostor u zahvatu plana, danas predstavlja djelimično izgrađeno područje, koje uz odgovarajuću organizaciju i detaljnu namjenu korišćenja prostora, sa preciznim smjernicama i uslovima za njegovo uređenje, može da obezbijedi ostvarivanje razvojnih potencijala užeg i šireg područja. U skladu sa Prostornim planom Opštine tj. planskim dokumentima širih teritorijalnih cjelina, ovo područje je prepoznato kao novo područje namjene - turističkih sadržaja, koje bi podrazumjevalo objekte i komplekse sa stanovima za odmor, zatim manjim dijelom urbano područje i uz rijeku Sutorinu zaštićenu zonu - zonu zelenih površina (gradsko zelenilo u funkciji zelenila).

Nakon jedne decenije, koliko je proteklo od donošenja poslednjeg plana detaljne regulacije za naselje Solila, pred novi planski dokument postavlja se gotovo isti zadatak i isti problemi, sada u drugačijem društveno-političkom i ekonomskom okruženju.

Na osnovu napred navedenih činjenica proizilazi da novo plansko rješenje treba detaljno da sagleda zatečeno stanje na ovom prostoru, prepozna preostale potencijale mjesta i uoči zajedničke potrebe svih korisnika prostora kako bi se obezbijedilo održivo korišćenje istog. To podrazumjeva obavezu objedinjavanja planskih postavki iz planova višeg reda sa novim pravilima i regulativom planerske struke definisanom zakonskim i podzakonskim aktima, kao i sagledavanje mogućnosti da se ugrade svi oni zahtjevi zainteresovanih korisnika prostora koji nisu u suprotnosti sa navedenim.

Kako naselje Solila trenutno nema detaljni urbanistički plan, a obzirom da je stanje u prostoru i iskazanim potrebama građana i privrednih subjekata za kvalitetnijim i funkcionalnijim uređenjem prostora, u cilju sprečavanja daljih konflikata u prostoru neophodna je hitna izrada novog planskog dokumenta za prostor cijelog naselja. Obzirom da je Programom uređenja prostora za ovaj planski period predviđeno pokretanje izrade DUP-a Solila ("Sl. list CG" Opštinski propisi br. 15/15), stvoreni su uslovi za donošenje Odluke o izradi ovog plana, što je prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata u nadležnosti izvršnog organa jedinice lokalne samouprave, tj. Predsjednika Opštine.

## **V CILJ IZRADE**

Izradom ovog planskog dokumenta, u skladu sa zakonskom regulativom i planskom dokumentacijom višeg reda, kao i razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora, potrebno je naći najbolje rješenje kojim će se definisati precizni uslovi i smjernice za uređenje prostora i izgradnju objekata u cilju zadovoljenja potreba kako lokalnog stanovništva tako i turista, te stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu vodeći računa o zaštiti životne sredine.

Planom je neophodno utvrditi i prostorno definisati zone izgradnje i lociranja novih sadržaja i aktivnosti, uz obezbjeđenje rješenja saobraćajne i tehničke infrastrukture koja će ih podržavati i neće narušavati sredinu. Nova područja izgradnje moraju biti u skladu sa procjenjenim prostornim potencijalima i utvrđenim kapacitetima sredine. Predvidjeti usklađivanje ljudskih aktivnosti sa racionalnim korišćenjem zatečenih vrijednosti, uz poštovanje principa održivog razvoja.

Zadatak ovog planskog dokumenta je i stvaranje preduslova za adekvatno komunalno opremanje naselja kao i stvaranje jedinstvene informacijske osnove kojom će se regulisati način i nivo uređenja prostora a koja će sadržati uslove i smjernice za izradu projektne dokumentacije.

Izradom ovog DUP-a utvrdiće se pravni osnov za regulisanje pravnog statusa objekata ili dijelova objekata koji su izgrađeni bez odgovarajućih odobrenja.

Posebni ciljevi se odnose na definisanje uslova za stambenu izgradnju, izgradnju objekata poslovanja, objekte društvenog standarda, uređenja javnih prostora, rješavanje pitanja saobraćaja, adekvatne zaštite i uređenja: rijeke Sutorine i nepokretnih kulturnih dobara, i ostalih namjena koje će proizaći iz analize postojećeg stanja i preuzimanja obaveza i smjernica iz planova višeg reda.

## **VI KONCEPTUALNA POLAZIŠTA I METODOLOGIJA**

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

- a) Sagledavanje ulaznih podataka iz važećih državnih i lokalnih planskih dokumenata Prostornog plana Crne Gore do 2020. god, Prostornog plana Opštine Herceg Novi do 2020. godine i kontaktnih planova u okruženju;
- b) Sagledavanje ulaznih podataka iz razvojnih planova državnog i lokalnog nivoa - razvojna dokumenta i deklarirana razvojna opredjeljenja (sektorske studije, strategije i dr.);
- c) Sagledati i analizirati ulazne podatke i uticaje iz ostale relevantne planske dokumentacije, ranijih planskih rješenja i planova čija je izrada u toku;
- d) Sagledavanje kapaciteta, potencijala i ograničenja prostora koji se obrađuje;

- e) Sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i prostornih potencijala i ograničenja. (Investiciona namjera ili iskazana težnja vlasnika i korisnika prostora nije apsolutni input za planiranje rješenja, već ulazni podatak koji treba analitički sagledati i ocjeniti mogućnosti za njegovu realizaciju);
- f) Analiza i ocjena prethodno navedene dokumentacije;
- g) Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- h) Analiza i ocjena programskih opredjeljenja i postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi);
- i) Kreiranje planskog koncepta u kontekstu i u skladu sa Prostornim planom opštine, i pozitivnom zakonskom regulativom.

Napomene:

Posebnu pažnju obratiti na ograničenost područja u pogledu efikasnog rješavanja saobraćaja i naručito saobraćaja u mirovanju, te u tom smislu cijeliti kapacitet za nove sadržaje i izgradnju.

Planski dokument treba da sadrži širu provjeru urbanizacije ukupnog prostora saglasno sadržaju i nivou izrade definisanim za izradu detaljnog urbanističkog plana.

Prilikom izrade planskog dokumeta u svemu poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i ostalih podzakonskih akata.

Planski dokument izraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Sl. list Crne Gore, br. 24/2010, 33/2014" (u daljem tekstu Pravilnik).

Primjeniti odredbe ostale relevantne zakonske i podzakonske regulative: Zakon o životnoj sredini ("Sl. list CG", broj 48/08, 40/10, 40/11, 27/14), Zakon o zaštiti prirode ("Sl. list CG", broj 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 6/14), Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list CG", broj 49/10, 40/11), Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i "Sl. list CG", br. 73/10, 40/11 i 59/11), Zakon o putevima ("Sl. list RCG", broj 42/04 i "Sl. list CG", broj 21/09, 54/09, 40/10, 36/11), Zakon o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11), Zakon o vodama ("Sl. list RCG", broj 27/07 i "Sl. list CG", broj 31/11, 47/11, 48/15), Uredba o načinu određivanja granica vodnog zemljišta ("Sl. list CG", broj 25/12), Odluka o određivanju voda od značaja za Crnu Goru ("Sl. list CG", broj 09/08, 28/09, 31/09), i dr.

Plansko rješenje potrebno je izraditi i u skladu sa odlukama donijetim od strane Skupštine Opštine Herceg Novi: Odlukom o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unaprijeđenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi ("Sl. list CG o.p.", broj 24/15), Odlukom o Opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG o.p.", broj 07/09, 35/09, 17/15) i dr.

## **VII PROSTORNI MODEL**

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri definisanju planiranog rješenja su:

- A. PRIRODNI USLOVI
- B. SADRŽAJI U PROSTORU I NAMJENA POVRŠINA
- C. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA
- D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA
- E. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- F. PEJZAŽNA ARHITEKTURA
- G. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE
- H. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI
- I. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA I FAZE REALIZACIJE

### **A. PRIRODNI USLOVI**

Za potrebe izrade ovog detaljnog urbanističkog plana moraju se provjeriti mogućnosti za izgradnju objekata na predmetnom prostoru. S tim u vezi, u cilju dobijanja relevantnih ulaznih podataka za ovaj prostor, kao preduslov za izradu planskog rješenja, neophodno je u prvoj fazi izrade planskog dokumenta izvršiti odgovarajuća istraživanja da bi se ispitalo da li je prostor u pogledu prirodnih uslova moguće privesti namjeni.

Naime, građevinsko područje ne može se planirati (nije planirano konzumirati) na područjima na kojima su utvrđeni sledeći faktori ograničenja:

- a) nepovoljni mikroklimatski uslovi za stanovanje;
- b) klizišta;
- c) polja za eksploataciju;
- d) zemljišta nedovoljene nosivosti;
- e) predjeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama;
- f) šume i šumska zemljišta;
- g) intenzivno obrađivana poljoprivredna zemljišta i druga vrijedna poljoprivredna zemljišta;
- h) područja zahvata zagađenja određenim privrednim aktivnostima;
- i) zaštitna područja i druga područja pod zaštitom (izuzetno uz dozvole nadležnih institucija);
- j) strma zemljišta čiji nagib prelazi odnos 1:1 (100% ili 45°) (osim u slučaju da planovi nižeg reda koji su stupili na snagu prije donošenja ovog plana, planiraju ovakvo zemljište za izgradnju, u kom slučaju je neophodno uz zahtjev za rješenje o lokaciji priložiti i geomehanički elaborat kojim se opravdava izgradnja na toj lokaciji i definišu uslovi za takvu izgradnju) zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

Nakon izvedenih istraživanja o rezultatima istih je potrebno obavjestiti nosioca pripremnih poslova kako bi se pribavili uslovi i smjernice za dalje planiranje od nadležnih institucija. Navedeni materijal će biti sastavni dio elaborata Plana.

## **B. SADRŽAJI U PROSTORU I NAMJENA POVRŠINA**

Detaljne namjene površina i sadržaje definisati na bazi ocjene postojećeg stanja, smjernica iz planova višega reda, uslova i ograničenja koja proističu iz pozitivne regulative, procenjenom kapacitetu prostora, kao i na bazi poštovanja principa održivosti i zahtjeva za očuvanje i unapređenje životne sredine.

Prostornim planom Opštine Herceg Novi predmetno područje je definisano sa više zona i to: zonom urbanog područja - područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera, zonom turizma, zonom zelenih površina (gradsko zelenilo u funkciji zelenila) sa zaštićenim područjem rijeke Sutrine (biodiverziteta, blato, mineralna voda) i zonom planiranih saobraćajnica.

Prema tekstualnom dijelu PPOHN u urbanom građevinskom području naselja nalaze se:

- a) predjeli za stanovanje, stambene i mješovite funkcionalne namjene zgrada (stanovanje većih gustina, mješovito stanovanje i porodično stanovanje);
- b) predjeli za poslovne, društvene i slične djelatnosti;
- c) predjeli za privredne, ugostiteljsko-turističke, servisne, uslužne i slične djelatnosti, sve bez štetnih uticaja na okolinu;
- d) saobraćajna infrastruktura i pojasevi;
- e) predjeli za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje sve bez štetnih uticaja na okolinu;
- f) predjeli za parkovske površine, sportsko-rekreativne površine, dječija igrališta i slične površine;
- g) i druge slične namjene koje nisu nespojive sa prethodno navedenim, pa se mogu planirati u naselju a što se prostorno razrađuje planovima nižeg reda.

PPOHN turističko područje čine površine koje se smatraju dijelom građevinskog područja naselja, sa sljedećim ciljevima razvoja u oblasti turizma:

- Razvijanje turizma kao cjelugodišnje aktivnosti i u skladu sa tim diverzifikovanje turističke ponude na razne oblike turizma (zdravstveno-rehabilitacioni i wellness turizam, turizam u ruralnom zaleđu, golf, nautički turizam, lov, kulturni turizam vezan za nasljedje, arheologiju, kulturnu baštinu, prirodne ljepote, i naročito razvoj kulture (dati novi podsticaj razvoju kulture), klasična turistička "morska" ponuda za raznu klijentelu, uključujući izletnički turizam i sl.)
- Dovođenje u sklad turističkog razvoja i zaštite i unapređenja životne sredine, kao i zaštite prirodnog kulturnog nasljeđa;
- Dovedi u sklad razvoj turizma sa kvalitetom života stanovnika opštine i zadovoljavanja njihovih potreba koji ne smiju biti žrtvovani interesima i zahtjevima turista;
- Razvoj i izgradnja odgovarajućih turističkih kapaciteta u skladu sa zahtjevima funkcionalnosti prostora, održivog razvoja, zaštite i unapređenja životne sredine, kao i zaštite prirodnog i kulturnog nasljeđa;

- Povezivanje turističkog sektora sa ostalim relevantnim privrednim sektorima, kao što su poljoprivreda, zdravstvo, usluge, itd.;
- Izgradnja novih turističkih kapaciteta;
- Poboljšanje i razvoj dodatnih smeštajnih kapaciteta."

PPOHN zelene površine su označene kao posebno područja sa definisanom namjenom i smatraju se dijelom građevinskog područja naselja, a ne izdvojenim građevinskim područjem posebne namjene, tj. povezane su sa sportsko-rekreativnim turizmom koji će se razvijati na području Igala i Sutorine korišćenjem postojećih i novokategorisanih hotelskih kapaciteta, i novoizgrađene sportske-rekreativne strukture (Mediterranski zdravstveni centar, novi Sportskorekreativni Centar, fudbalski tereni) naročito za potrebe sportova u dvorani (košarka, rukomet, odbojka, gimnastika) i na otvorenim terenima (fudbal, atletika itd.). Poseban značaj za razvoj visokokvalitetnih hotelskih kapaciteta ima, shodno Regionalnom Master planu, projektovana lokacija za izgradnju golf terena u Sutorini. U sklopu zelenih površina mogu se planirati parkovi, javna igrališta, vidikovci, odmarališta, staze, šetališta i sl. u skladu sa lokacijom i potrebama okruženja. Prilikom uređenja takvih prostora treba maksimalno čuvati karakteristike terena, urediti intenzivirati autohtonu vegetaciju, koristiti i čuvati značajne primjerke vegetacije i geoloških fenomena.

Takođe, treba napomenuti i najznačajniji prirodni primarni vodni resurs u zahvatu plana - rijeku Sutorinu, koji je planom višeg reda prepoznat kao zaštićeno prirodno područje (biodiverziteta, blato, mineralna voda). Kako bi se predmetno područje zaštitilo i sačuvalo potreban je niz planskih mjera kojim bi se djelovalo u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža, dok sanacija narušenih prirodnih i antropogenih predjela bi obuhvatala mjere sanacije i rekultivacije narušenih djelova životne sredine, u skladu sa zakonskom regulativom.

Shodno PPO područje Solila pripada sutorinskom razvojnom pravcu. PPO daje mogućnost izgradnje kapaciteta zdravstvenog turizma sa pripadajućim područjem Igalo - Sutorina, odnosno izgradnje Komplexa zdravstvenog turizma po wellness konceptu za cjelogodišnje korišćenje, sportskorekreativni sadržaji kako za potrebe turizma, tako i za potrebe stanovnika.

U skladu sa karakterom naselja određenim kroz PPO novim detaljnim urbanističkim planom na prostoru Solila neophodno je predvidjeti sve urbano-turističke funkcije neophodne za kvalitetan život lokalnog stanovništva, i za zadovoljenje potreba turista odnosno funkcionisanje naselja kao prepoznatljivog turističkog mjesta.

Plansko rješenje potrebno zasnovati na sljedećim opredeljenjima:

- Neminovno širenje gradskog tkiva obezbjediti uz maksimalno očuvanje postojećih i kreiranje novih kvalitetnih zelenih površina i otvorenih urbanih prostora;
- Nova područja izgradnje moraju biti u skladu sa procenjenim prostornim potencijalima i utvrđenim kapacitetima sredine. Predvideti usklađivanje ljudskih aktivnosti sa racionalnim korišćenjem zatečenih vrednosti, uz poštovanje principa održivog razvoja. (Poštovati kapacitete nosivosti lokacija i primjenjivati integralno principe zaštite i principe razvoja i izgradnje);
- Planirati kategorije detaljnih namjena površina koje će odgovoriti uslovima dugoročnog korišćenja prostora i objekata u prostoru;
- Planirane funkcije i kapacitete dovesti u sklad sa namjenama, funkcijama i kapacitetima iz neposrednog okruženja;
- Prateće sadržaje planirati na način da ne ometaju osnovnu namjenu i služe svakodnevnim potrebama stanovnika i turista, a u skladu sa važećim Pravilnikom (Sl. list Crne Gore, br. 24/2010, 33/2014);
- Planirati razvoj diverzifikovane turističke ponude u cilju ostvarivanja konkurentne prednosti (neadekvatan izbor namjene, vrste objekata i pratećih sadržaja u praksi posljedično povlači i degradiranje turističke atraktivnosti);
- Povezivanje turističkog sektora sa ostalim relevantnim privrednim sektorima, kao što su zdravstvo, rekreacija, usluge, itd.;
- Obale rijeke Sutorine i sama rijeka mora biti zaštićena nizom planskih mjera kojim bi se djelovalo u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža, uključujući i mjere sanacije i rekultivacije narušenih djelova životne sredine, u skladu sa zakonskom regulativom.
- Namjenu zemljišta odrediti u skladu sa razvojem i kapacitetom saobraćaja i infrastrukture;
- Planom definisati postojeće potoke i kanale, te izgradnju u tom dijelu planirati u skladu sa Zakonom;
- Izgradnju planirati u skladu sa očuvanjem "duha mjesta" i slikovitosti ambijenta;



- Prostorni razvoj i izgradnju uskladiti sa ekološkim karakteristikama prostora. U odnosu na postojeće okolne objekte kao i novoplanirane objekte u okviru zahvata plana predvidjeti očuvanje koridora svežeg vazduha, provjetravanja, insulacije i ostalih zahtjeva za podizanje kvaliteta higijene predmetnog prostora;
- Kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru. Objekte je potrebno uklopiti u okruženje što to znači da planska rješenja ne smiju konkurisati prirodnim cjelinama i izgrađenom okruženju;
- Sagledavati mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva i namjera vlasnika i korisnika zemljišta u odnosu na opredjeljenja planskih dokumenata višega reda i potencijale i organičenja konkretne lokacije odnosno područja.

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

Prilikom izrade planskog rješenja poštovati urbanističke parametre i uslove date Prostornim planom Opštine i važećim Pravilnikom kojim su definisani kriterijumi za određivanje namjena površina.

PPOHN je dao sljedeće urbanističke parametre za određene namjene (str.194 PPOHN):

Namjena objekta	Indeks pokrivenosti	Indeks izgrađenosti	Broj etaža
Stanovanje niskih gustina (porodično)	0,4	0,8	do 2 nadzemne
Stanovanje srednjih gustina (mješovito)	0,4	1,2	do 4 nadzemne
Stanovanje većih gustina (gradsko).	0,4	2,4	više od 4 nadzemne
Turizam - hoteli	Prema pravilima ministarstva turizma		
Turizam - apart hoteli, kondo hoteli I turistička naselja	Kao za stanovanje srednjih gustina (mješovito)		
Turizam na prostoru Luštice, Orjena, zaštićenih urbanih i ambijentalnih celina	Do donošenja odgovarajuće planske dokumentacije za ova područja primenjuju se indeksi kao za stanovanje niskih gustina.		
Poslovanje - manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama	0,5	2,0	bez ograničenja
Poslovanje - manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama na prostoru Luštice, Orjena, zaštićenih urbanih I ambijentalnih celina	Do donošenja odgovarajuće planske dokumentacije za ova područja primenjuju se indeksi kao za stanovanje niskih gustina.		
Poslovanje - veći objekti ili veće jedinice kao djelovi objekta ili kompleksa	0,3	0,5	2 nadzemne
Društvene djelatnosti	0,4	1,0	do 4 nadzemne
Ostali objekti	Prema najsvrodnijoj kategoriji		

Prilikom izrade planskog rješenja i propisivanja smjernica za izgradnju voditi računa o karakteristikama prepoznatljivosti gradnje nasljeđene iz šireg okruženja, naručito u dijelu koji se odnosi na veličinu planiranih kompleksa i pojedinačnih objekata, odnosu prema neposrednom okruženju i susjednim objektima, i poštovanju principa usaglašenosti i stvaranja harmoničnih rješenja.

Akcent treba staviti na arhitekturi, oblikovanju i odgovarajućem volumenu objekata.

Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent, prvi i osnovni kriterijum kojega se trebaju pridržavati projektanti ili planeri prilikom planiranja ovog prostora. Volumeni moraju biti u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i morfologijom terena, i ne smiju remetiti sliku kraja. Potrebno je postići usklađenost u oblikovanju i primjeni materijala.

Objekte treba oblikovati u skladu sa oblicima, bojama i materijalima primerenim području Boke Kotorske. Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa pejzažom i tradicionalnom arhitekturom neposrednog okruženja (završna obrada zidova kamen, kosi krovovi, prostrane terase, elementi "videlice" u krovu...). Posebnu pažnju obratiti na oblikovanje krovnih površina. Primjeniti princip tradicionalnog oblikovanja krovova, i materijala karakterističnih za ovo područje (crijep, kanalice). Nije dozvoljena primjena svodnih krovova.

Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

U obračun urbanističkih pokazatelja poštovati rješenja data Prostornim planom Opštine:

- otvoreni bazeni sa pripadajućom korisnom površinom se obračunavaju kao objekti čija redukovana površina u iznosu od 20% stvarne površine ulazi u ukupan obračun indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti;
- manji šankovi, nadkrivene zone za odmor, odmorišta, i sl., se obračunavaju kao izgrađene površine, i njihova površina ulazi u ukupan obračun indeksa zauzetosti;
- sve saobraćanice, uključujući mirujući saobraćaj, se obračunavaju kao izgrađene površine;
- zaštitni pojas uz saobraćajnice, pristupne ulice i rampe se ne obračunavaju kao slobodne površine.

Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukupan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije, nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku " PK", već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

Primjenjivati i ostale uslove definisane Smjernicama i mjerama za realizaciju Prostornog Plana Opštine Herceg Novi (poglavlje C) i ostalom zakonskom regulativom.

## **D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA**

Za početak izrade plana neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plansku dokumentaciju raditi u digitalnom obliku, a prezentovati u analognoj i digitalnoj formi. Jasno označiti granicu zahvata plana, granice parcele, postojeće objekte, odnos prema susjednim parcelama.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na validnoj geodetskoj podlozi kako bi se deformacije svele na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren. Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti prikazan na svim grafičkim prilogima plana sa jasno definisanim granicama.

## **E. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama Prostornog plana opštine Herceg Novi.

Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom i novoplaniranom mrežom kontaktnih planova.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama, uz obavezu parkiranja i garažiranja unutar urbanističkih parcela ili kompleksa. Kapacitete saobraćaja u mirovanju planirati u skladu sa PPO.

U cilju boljeg funkcionisanja naselja posebnu pažnju posveti kolskim vezama između lokalnih saobraćajnica i Jadranske magistale.

Obezbijediti odgovarajući broj podužnih i poprečnih veza u okviru zahvata.

Svim planiranim objektima mora biti omogućen kolski poristup u slučaju potrebe (akcidenti, servisiranje itd.).

U zaštitnom pojasu pored javnog puta zabranjena je izgradnja građevinskih i drugih objekata, kao i postavljanje postrojenja, uređaja i instalacija osim izgradnje saobraćajnih površina pratećih sadržaja javnog puta, kao i postrojenja, uređaja i instalacija koji služe potrebama javnog puta i saobraćaja na javnom putu.

U zaštitnom pojasu javnih puteva mogu da se grade, odnosno postavljaju, vodovod, kanalizacija i drugi sličan objekat, kao i telekomunikacioni i elektro vodovi, instalacije, postrojenja i sl. prema saobraćajno-tehničkim uslovima i saglasnosti upravljača javnog puta.

Radi zaštite puteva od spiranja i odronjavanja, potrebno je, ako priroda zemljišta dopušta, obezbediti kosine useka, zaseka i nasipa, kao i druge kosine u putnom zemljištu tzv. "bioarmiranjem", tj. ozeleniti travom, šibljem i drugim autohtonim rastinjem koje ne ugrožava preglednost puta.

Duž planiranih puteva potrebno je obezbediti infrastrukturu za prikupljanje i kontrolisano odvođenje atmosferskih voda.

Pješački saobraćaj rješavati unutar zone i povezati ga sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja. U okviru naselja potrebno je predvidjeti mrežu komunikacija za lica sa posebnom potrebama (smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom).

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje saobraćajnih površina su definisani odredbama, pravilima i normativima u Prostornom planu opštine, kao takvi su obavezujući i predstavljaju sastavni deo ovog programskog zadatka i na odgovarajući način moraju biti ugrađeni u rješenja ovog planskog dokumenta, kao i Zakona o putevima.

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim planom, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni državni organi, institucije i preduzeća.

## **F. PEJZAŽNA ARHITEKTURA**

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Planom treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- zaštititi i ostalu mediteransku i autohtonu vegetaciju;
- posebnu pažnju obratiti na ozelenjavanje i uređenje obale u zaštitnoj zoni vodotoka rijeke Sutorine,

## **G. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE**

U južnom dijelu zahvata predmetnog plana nalazi se nepokretno kulturno dobro Opštine Herceg Novi Crkva sv. Preobraženja sa grobljem, za koje je neophodno predvidjeti njihovu konzervaciju i uređenje u smislu ozelenjavanja i pretvaranja u urbani park.

Od značaja i interesa za Opštinu je objekat starog kamenog mosta na rijeci Sutorini, koji ima značaj arhitektonskog i kulturnog spomenika, prepoznat od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara kao objekat i lokalitet sa potencijalnim vrijednostima koje je potrebno analizirati i obuhvatiti Studijom zaštite kulturnih dobara.

Takođe, svi evidentirani spomenici kulturne baštine, arheološki lokaliteti ili bilo koja druga spomenička vrednost na predmetnom prostoru, moraju biti na odgovarajući način tretirani i zaštićeni i u planskom dokumentu, sa definisanim granicama zaštitnog pojasa i datim mjerama zaštite, očuvanja i korišćenja u skladu sa uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Mjere zaštite kulturnog i historijskog nasleđa obuhvataju i potencijalne i arheološke nalaze ili lokalitete do sada neevidentirane. Ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja i do konačnog nalaza obustaviti svaku dalju aktivnost i radove na predmetnoj lokaciji. Nakon dobijenih rezultata ispitivanja, postupiće se u skladu sa zakonskom regulativom koja ovu materija reguliše.

Uslovi za graditeljsko nasleđe-ambijentalne cjeline, grupacije objekata ili pojedinačne objekte koji nose karakteristike tipične za arhitekturu i organizaciju primorske kuće ili uređenje terena u naselju, koji nisu obuhvaćeni registrima i zakonskom regulativom zaštite arhitektonskih i kulturnih spomenika, a imaju nesumnjive kulturne vrijednosti i odražavaju duh mjesta, moraju se valorizovati i na odgovarajući način tretirati u planskoj dokumentaciji i prilikom propisivanja urbanističko-tehničkih uslova i separata (PPOHN, str, 189).

Smjernice i uslove u vezi svega navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite kulturnog nasleđa. Navedeni materijal će biti sastavni deo elaborata.

## **H. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI**

Planiranim rješenjima obezbijediti očuvanje, unapređenje i zaštitu pejzaža, i utvrditi mjere za sprječavanje devastacije prirodnih odlika pejzaža. Spriječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti, i posebno voditi računa o:

- zaštititi područja rijeke Sutorine (biodiverziteta, blato, mineralna voda) - mjerama za stabilizovanje obale radi sprečavanja daljeg obrušavanja i širenja korita, prirodnim materijalima i zasadima koji imaju funkciju prirodne armature obale. Strane treba izvesti u kamenu sa drenažama. Dno rijeke treba da ostane u prirodnom materijalu;
- zaštititi autohtone vegetacije i in situ kulture;
- zaštititi od buke - mjerama ozelenjavanja cijelim potezom magistrale zahvata plana, kao i unutar plana;
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu;
- izboru biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina koji treba biti zasnovan na ekološkim karakteristikama područja. Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode.

## **I. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA I FAZE REALIZACIJE**

Izradom plana potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se pojedinačne cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane. Faze realizacije moraju biti jasno definisane, dokazane ekonomskim parametrima, koje mora da prati procjena troškova izgradnje planiranih infrastrukturnih sistema (troškovi opremanja i uređenja građevinskog zemljišta).

## **VIII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE**

- a. Sadržaj i nivo obrade plana treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list Crne Gore", br. 24/10, 33/14).

Detaljni urbanistički plan treba da sadrži:

- Granice područja za koje se DUP donosi;
- Ažurne katastarske planove u digitalnom ili analognom obliku;
- Izvode iz planske dokumentacije višeg reda sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za odnosno područje;
- Izvode iz planske dokumentacije za kontaktna područja;
- Detaljnu namjenu površina;
- Ekonomsko-demografsku analizu;
- Plan parcelacije, elemente urbanističke regulacije i urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (prostorni raspored, kapacitet, površine pod objektima i slobodne površine; indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti; broj korisnika površina i objekata-broj stanovnika i zaposlenih; veličine urbanističkih parcela, vrste objekata, visinu i orijentaciju objekata, najveći broj spratova, broj stanova, bruto razvijene građevinske površina i dr.;
- Kriterijume za primjenu energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije;

- Građevinske i regulacione linije;
- Trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice i uslove za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- Nivelaciona i regulaciona rješenja, tačke i uslove priključenja objekata na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- Usporedne tabele postojećih i planskih bilansa i kapaciteta (po planskim jedinicama);
- Mjere za urbanističko i arhitektonsko oblikovanje prostora;
- Režim zaštite kulturne baštine;
- Smjernice za zaštitu životne sredine;
- Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- Ekonomsko-tržišnu projekciju;
- Način, faze i dinamiku realizacije plana.

Shodno Pravilniku Detaljni urbanistički plan sadrži i:

- Opis područja za koje se donosi;
- Ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja;
- Usporedne tabele postojećih i planskih bilansa i kapaciteta (po planskim jedinicama);
- Smjernice za tretman neformalnih objekata, izgrađenih bez građevinske dozvole;
- DUP može sadržati i pregled objekata za javnu upotrebu i objekata od opšteg interesa; površine i kapacitete za javne funkcije, javne površine i javno zelenilo, kao i lokacije/zone za koje treba raspisati javni urbanističko-arhitektonski konkurs.

Planski dokument sastoji se iz tekstualnog i grafičkog dijela. Tekstualni dio sadrži: uvodni dio, analitički dio, opšte i posebne ciljeve, planirano rješenje i smjernice za sprovođenje plana. Grafički dio čine kartografski i grafički prikazi na kojima se u zakonom propisanoj razmjeri prikazuju postojeće stanje i planirani zahvati u prostoru. (Planirana rješenja prikazati u razmjeri 1:1000.)

Broj kartografskih prikaza, odnosno grafičkih priloga, u zavisnosti od obima i načina prezentacije tematskih sadržaja, može se povećati ili smanjiti, u mjeri u kojoj je to neophodno za racionalno prikazivanje planskih rješenja.

Grupisanjem više tematskih sadržaja na jednom kartografskom prikazu ili grafičkom prilogu ne smije se narušiti njihova čitljivost i preglednost, odnosno mogućnost identifikacije površina i objekata svake pojedine teme.

## **b. SEPARAT SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA**

Na osnovu člana 29 stav 2 i 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) sastavni dio planskog dokumenta je i Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima neophodan za izradu tehničke dokumentacije.

## **IX OBAVEZE OBRADIVAČA**

Obradivač planskog dokumenta će nadležnom organu, koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti u skladu sa Zakonom, sljedeće faze:

- a) Nacrt plana (u tri primjerka analogne forme i pet primjeraka digitalne forme)
- b) Predlog plana (u tri primjerka analogne forme i tri primjerka digitalne forme)
- c) Plan (nakon donošenja u skladu sa važećim Pravilnikom).

Obradivač će, saglasno Zakonu, dostaviti nacrt plana opštinskom organu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremnih poslova, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja nacrta plana.

Obradivač je dužan da u predlog plana ugradi sve predloge i mišljenja dobijena od strane opštinskog organa koja imaju uporišta u postojećoj planskoj dokumentaciji, kao i mišljenja kojima se štiti javni interes.

Predlog plana obradivač će dostaviti opštinskom organu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

**Broj: 01-1-2087/15-1**

**Herceg - Novi, 01.12.2015. godine**

**Predsjednik Opštine**

Nataša Aćimović, s.r.

**Broj: 01-1-2007/16-1**

**Grafički prilog uz Programski zadatak za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Solla" u Igaku, Opština Herceg Novi**

**Skica zahvata plana R 1:5 000**



**ZAHVAT PLANA**



**PODRUČJE ZONE ZAŠTITE RJEKE  
SUTORINE**



**K.O. Sutorina i K.O. Topla**

**Dana 01.12.2016.godine**