

1624.

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 Lokalne studije lokacije "Podi - Vistas" na Podima ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 037/15 od 30.10.2015)

Član 1

Pristupa se izradi Lokalne studije lokacije "Podi-Vistas" na Podima, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Planski dokument).

Član 2

Područje za koje se izrađuje Planski dokument je definisano Programskim zadatkom br. 01-1-1784/15-1 od 09.10.2015. 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 zainteresovani korisnici prostora.

Član 5

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

Član 6

Rok za izradu Nacrta Planskog dokumenta je 60 dana od dana potpisivanja Ugovora o izradi istog.
Rok za izradu Predloga Planskog dokumenta je 45 dana od završetka javne rasprave.

Član 7

Kroz izradu Planskog dokumenta, u skladu sa Prostornim planom Opštine tj. planskim dokumentima širih teritorijalnih cjelina, za novoplanirano građevinsko područje utvrdiće se odgovarajuća organizacija i detaljna namjena korišćenja prostora, te dati precizne smjernice i uslovi za njegovo uređenje. 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.

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.

Broj: 01-1-1784/15

Herceg Novi, 09.10.2015. godine;

Opština Herceg Novi

Predsjednik,

Nataša Aćimović

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Lokalne studije lokacije "Podi-Vistas" na Podima

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu planskog dokumenta: Lokalne studije lokacije "Podi-Vistas" na Podima, Opština Herceg-Novi, sadržan je u članu 28 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) i u Programu uređenja prostora Opštine Herceg Novi za 2015. godinu ("Sl. List CG Opštinski propisi", br. 15/15 od 08.05.2015. godine).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Lokalne studije lokacije "Podi-Vistas" na Podima (u daljem tekstu - Planskog dokumenta).

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje predmetni planski dokument obuhvata sljedeće katastarske parcele: 402, 413, 414, 415, 416, dio 419, 425, 426, 1162/1, 1162/2, 1163, 1164, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173/1, 1173/2, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181/1, dio 1181/2, 1182, 1183, 1184, 1185, 1187, dio 2003 sve K.O. Podi, Opština Herceg Novi.

Planski dokument se radi za prostor unutar granica definisanih koordinatama sljedećih graničnih tačaka, a sve u okviru katastarske opštine Podi:

6544371.57	4702844.01	6544759.24	4702487.20	6544402.98	4702508.91
6544386.47	4702841.63	6544780.15	4702455.81	6544397.26	4702510.71
6544402.99	4702837.07	6544786.24	4702436.50	6544390.65	4702512.58
6544429.79	4702825.41	6544787.63	4702432.21	6544380.59	4702513.16
6544437.72	4702818.71	6544787.46	4702415.96	6544363.42	4702519.66
6544443.94	4702818.96	6544787.46	4702409.97	6544357.94	4702522.14
6544443.74	4702815.33	6544796.03	4702391.83	6544352.91	4702523.91
6544443.83	4702805.23	6544796.15	4702386.95	6544338.73	4702528.88
6544442.08	4702797.34	6544796.68	4702382.01	6544330.43	4702532.18
6544442.90	4702790.21	6544786.31	4702382.59	6544307.45	4702539.25
6544442.52	4702784.69	6544766.99	4702388.72	6544304.37	4702541.13
6544440.82	4702775.49	6544752.40	4702383.29	6544285.43	4702552.34
6544436.26	4702765.57	6544748.40	4702379.85	6544286.78	4702554.01
6544431.07	4702751.33	6544730.35	4702369.03	6544283.21	4702571.17
6544428.75	4702743.76	6544710.20	4702356.88	6544296.73	4702585.63
6544433.64	4702737.73	6544707.92	4702356.69	6544330.80	4702622.78
6544437.37	4702730.26	6544687.74	4702356.83	6544323.42	4702637.46
6544434.93	4702723.94	6544658.51	4702360.68	6544322.58	4702653.99
6544427.02	4702721.78	6544614.44	4702359.90	6544332.70	4702653.52
6544428.55	4702711.24	6544604.55	4702349.17	6544336.76	4702657.97
6544430.27	4702693.85	6544599.89	4702349.39	6544346.33	4702659.58
6544432.42	4702674.89	6544623.88	4702372.10	6544359.00	4702661.57
6544436.00	4702654.92	6544612.82	4702381.69	6544364.18	4702667.04
6544438.45	4702639.05	6544614.08	4702384.98	6544367.78	4702670.73
6544445.35	4702637.33	6544613.33	4702388.62	6544380.07	4702673.85
6544454.53	4702638.71	6544613.34	4702395.12	6544392.92	4702663.00
6544470.34	4702642.73	6544612.28	4702404.16	6544398.40	4702658.10
6544484.40	4702638.73	6544610.33	4702412.07	6544405.23	4702657.43
6544498.94	4702634.72	6544603.91	4702421.54	6544407.25	4702671.08
6544508.77	4702631.49	6544597.94	4702432.25	6544407.40	4702681.14
6544520.20	4702631.17	6544592.22	4702439.69	6544407.26	4702690.62
6544529.57	4702616.48	6544585.64	4702445.79	6544402.14	4702705.24
6544533.63	4702610.98	6544579.60	4702450.02	6544397.00	4702706.00
6544542.90	4702595.03	6544571.47	4702456.41	6544382.93	4702700.37
6544547.95	4702581.71	6544569.93	4702456.13	6544379.69	4702703.61
6544552.97	4702573.98	6544561.69	4702461.46	6544386.00	4702720.00
6544562.15	4702559.87	6544557.53	4702466.00	6544391.71	4702724.05
6544568.62	4702553.59	6544549.70	4702467.72	6544394.32	4702729.58
6544575.19	4702547.89	6544542.25	4702468.58	6544391.25	4702736.15
6544589.61	4702540.37	6544529.24	4702478.50	6544383.61	4702741.08
6544602.94	4702528.20	6544518.25	4702489.98	6544372.58	4702754.10

6544607.19	4702524.72	6544500.73	4702508.73	6544373.30	4702761.78
6544627.62	4702503.98	6544487.72	4702506.79	6544370.74	4702765.49
6544640.34	4702494.13	6544487.00	4702506.00	6544363.00	4702771.67
6544650.30	4702495.54	6544484.00	4702504.00	6544357.92	4702777.26
6544672.79	4702496.17	6544465.00	4702503.00	6544347.42	4702786.96
6544684.75	4702500.81	6544445.00	4702504.00	6544355.94	4702804.09
6544699.00	4702507.00	6544438.33	4702502.53	6544358.34	4702808.89
6544740.00	4702523.00	6544422.14	4702489.47	6544355.94	4702809.62
6544742.17	4702521.18	6544419.20	4702489.81	6544363.42	4702836.16
6544749.53	4702505.79	6544413.73	4702503.20	6544370.88	4702838.75

Orjentaciona površina zahvata plana iznosi cca 73 215.94 m² ili 7.32 hektara.
Sastavni dio ovog Programskog zadatka je i skica sa prikazom zahvata.

A PLANSKA DOKUMENTACIJA

Osnovne smjernice i kriterijumi za planiranje i uređenje zone zahvata 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);

Napomena: Prilikom izrade predmetne LSL neophodno je upoznati se sa sadržajem svih važećih kontaktnih planova i planova u bliskom okruženju, kao i planova čija je izrada u toku.

IV OBRAZLOŽENJE

Prostornim planom Opštine Herceg Novi predmetno područje je definisano kao prošireno ruralno područje sa potencijalnim poljoprivrednim površinama i urbano područje u vrlo malom (neznatnom) jugoistočnim dijelom zahvata.

Kako su se zainteresovani korisnici ovog prostora obratili sa inicijativom za pokretanje izrade Lokalne studije lokacije za predmetni prostor u cilju detaljne razrade i valorizacije istog shodno planovima višeg reda, i kako je Programom uređenja prostora za ovaj planski period predviđeno pokretanje lokalnih studija lokacije na osnovu iskazanih potreba i prioriteta ("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 razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora, potrebno je naći najbolje rješenje kojim će se definisati precizni uslovi urbanističke regulacije i smjernice za izgradnju novoplaniranih objekata kao razrada plana višeg reda, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu vodeći računa o zaštiti životne sredine, sa posebnom pažnjom na zonu zaštite kulture crnog bora, koja malim sjeveroistočnim dijelom ulazi u zahvat predmetnog planskog dokumenta.

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. g., 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) Sagledavanje ulaznih podataka iz ostale relevantne planske dokumentacije;
- 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 potencijala i ograničenja konkretne lokacije. (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 u tom smislu cijeniti kapacitet za nove sadržaje i izgradnju.

Planski dokument treba da sadrži širu provjeru urbanizacije ukupnog prostora saglasno sadržaju i nivou izrade definisanim za izradu lokalne studije lokacije.

Prilikom izrade planskog dokumenta 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.

LSL 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 ("Službeni list CG", broj 48/08, 40/10, 40/11, 27/14), Zakon o zaštiti prirode ("Službeni list CG", broj 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 6/14), Zakon o putevima ("Službeni list RCG", broj 42/04 i "Službeni list CG", broj 21/09, 54/09, 40/10, 36/11), Zakon o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11), Zakona o vodama ("Sl. list CG", br. 27/07, 32/11) 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, Odlukom o Opštinskim i nekategorisanim putevima 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. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- E. PEJZAŽNA ARHITEKTURA
- F. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA
- G. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE
- H. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI
- I. FAZE REALIZACIJE

A. PRIRODNI USLOVI

U skladu sa odredbama PPO za potrebe izrade ove lokalne studije lokacije 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 konzimirati) 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 zahtijev za rješenje o lokaciji priložiti i geomehanički elaborat kojim se opravdava izgradnja na toj lokaciji i definišu uslovi za takvu izgradnju)
- k) 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 deo 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.

Predmetna lokacija predstavlja površinu denivelisanog terena sa djelimično kaskadno uređenim terasama - docima na kojima su se uzgajale masline, gdje je još uvijek prisutan značajan fond starijih stabala, koje uz prateći biljni fond, kamene podzide i ostatke starih objekata grade mediteranski prepoznatljiv ambijantalni karakter ruralnog područja. Zbog povoljne orijentacije i topografije lokacija raspolaže sa izvanrednim pogledom na ulaz u zaliv i sa cjelodnevnom osunčanošću.

Prostornim planom Opštine Herceg Novi predmetno područje definisano je kao novoplanirano građevinsko područje označeno kao prošireno ruralno područje sa potencijalnim poljoprivrednim površinama i prioritetom za uređenje. Vrlo mali jugoistočni dio zahvata plana ulazi u planiranu zonu urbanog područja, dok malim sjeveroistočnim dijelom ulazi u zonu zaštite kulture crnog bora.

"Ruralno građevinsko područje čine površine mješovite namjene u kojima preovladava stambena izgradnja niskih gustina zelene i poljoprivredne površine, a nalaze se i svi sadržaji naselja koji prate stanovanje (javni i društveni sadržaji, sportsko-rekreativni, poslovno-servisni, turističko-ugostiteljski, kao i infrastrukturni i komunalni objekti i uređaji bez štetnih uticaja na okolinu). Naziv "ruralno" odnosi se prije svega na arhitektonsko-urbanističke karakteristike ambijenta.

Ovim Planom, gdje se smatralo potrebnim, u okviru graditeljskog područja naselja razgraničene su i površine ugostiteljsko-turističke, sportsko-rekreativne i pakovske namjene. One su posebno označene i iako im je namjena posebno definisana, smatraju se dijelom građevinskog područja naselja, a ne izdvojenim građevinskim područjem posebne namjene (koja je označena na drugi način). Rješavaju se planiranim prostornim planom nižeg reda."

U ruralnim područjima, adekvatni vidovi turizma poput agroturizma, razvijaće se u skladu sa kapacitetima nosivosti određenog područja i u skladu sa principima i ciljevima održivog razvoja.

Shodno planskoj dokumentaciji višeg reda i zahtjevu zainteresovanih korisnika prostora na predmetnom području planirati sadržaje u skladu sa kvalitetom ambijenta, seoski turizam (etno - eko koncept), sa organskom poljoprivredom - proizvodnjom zdrave hrane, a naročito proizvodnju i preradu mediteranskih kultura, u cilju aktiviranja i podsticanja razvoja naselja u zaleđu opštine i ruralnim predjelima. Plansko rješenje potrebno zasnovati na sljedećim opredeljenjima:

- U okviru zahvata planirati kategorije detaljnih namjena površina koje će odgovoriti uslovima dugoročnog korišćenja naselja i pojedinih objekata. S tim u vezi planirati i odgovarajuće prateće sadržaje koje će dodatno unaprijediti predmetni prostor (sportsko-rekreativni sadržaji, zelenilo, pješačke i kolske komunikacije, saobraćaj u mirovanju ili sl.);
- Dovođenje u sklad planiranih funkcija i kapaciteta sa namjenama i funkcijama iz neposrednog okruženja, tj. prilikom planiranja predmetnog naselja potrebno je imati u vidu karakter naselja u okruženju, njegovu pretežnu namjenu stanovanja, planirani razvoj turističkih djelatnosti u naselju, kao i zaštitu i unapređenje životne sredine;
- Razvoj ruralnog turizma, koji podrazumjeva formiranje eko i etno seosko-turističkih naselja u kombinaciji sa poljoprivrednom proizvodnjom, koje bi, svojim rekonstruisanim i ambijentu primjerenim objektima u tradicionalnoj sredini, nudili osobenu turističku ponudu zainteresovanim domaćim ali i inogostima.

- Povezivanje turističkog sektora sa ostalim relevantnim privrednim sektorima, kao što su poljoprivreda, zdravstvo, usluge, itd.;
- Određivanje namjene zemljišta u skladu sa razvojem i kapacitetom saobraćaja i infrastrukture;
- Izgradnja u skladu sa očuvanjem "duha mjesta" i slikovitosti ambijenta;
- Razvoj i izgradnja planiranih turističkih i ostalih kapaciteta u skladu sa zahtjevima održivog razvoja, očuvanje prirodne sredine posebno mora, zaštita predjela i zaštita prirodnog zaleđa;
- Kada je u pitanju zaštita predjela posebno treba obratiti pažnju na zonu zaštite kulture crnog bora, koja malim sjeveroistočnim dijelom ulazi u zahvat predmetnog planskog dokumenta;
- Prostorni razvoj i izgradnju uskladiti sa ekološkim karakteristikama prostora i predvidjeti očuvanje koridora svežeg vazduha, provjetravanja, insolacije i ostalih zahtjeva za podizanje kvaliteta higijene planiranog naselja;
- Kod razvoja i izgradnje seosko-turističkih kapaciteta treba da se teži očuvanju prirodnih vrijednosti koje čine glavnu osnovu turizma u Opštini, što obuhvata i poštovanje kapaciteta nosivosti odgovarajućih lokacija. Primjenjivati integralno principe zaštite i principe razvoja i izgradnje;
- Kod razvoja i izgradnje seosko-turističkih kompleksa, za koje je pored smještajnih kapaciteta potrebno planirati i pripadajuće zelenilo, sportsko-rekreativne sadržaje, interne komunikacije i sl., kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru. Objekte je potrebno uklopiti u prirodno okruženje što to znači da planska rješenja ne smiju konkurisati prirodnim cjelinama.
- U okviru programa "brendiranja" turizma hercegNovskog područja, potrebno je formirati/izgraditi manje zelene pijace, tako da mogu biti korišćene kao svojevrsni "etno-eko prostori".

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.

Shodno Pravilniku, građevinsko zemljište turističke namjene izvan urbanih naselja može se planirati na prostorima manje prirodne i ambijentalne vrijednosti na način da:

- Smještajni objekti i prateći sadržaji (otvoreni sportski, rekreacioni, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) budu planirani sa mjerama poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite životne sredine, više kategorije u odnosu na položaj, veličinu, a posebno visinu, u skladu sa okruženjem;
- Smještajni objekti budu organizovani kao hotel ili turističko naselje koje je oblikovanjem skladno s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima;
- Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni srazmjerno svakoj fazi građenja smještajnih objekata;
- Gustina korišćenja prostora iznosi najviše 120 kreveta/ha, indeks zauzetosti pojedinačne urbanističke parcele nije veći od 0,2, a indeks izgrađenosti nije veći od 0,8;
- Najmanje 40% površine svake parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo;
- Nove smještajne jedinice i prateći sadržaji moraju biti izgrađeni najmanje 100m od obalne linije, shodno propisu o integralnom upravljanju obalnim područjima Mediterana;
- Odvođenje otpadnih voda bude riješeno zatvorenim kanalizacionim sistemom sa prečišćavanjem."

Shodno Prostornim planom Opštine Herceg Novi za prostor u zahvatu plana, primjenjivaće se urbanistički parametri za stanovanje niskih gustina (porodično stanovanje), definisani maksimalnim dozvoljenim parametrima:

- indeks izgrađenosti 0,8;
- indeks zauzetosti 0,4;
- do dvije nadzemne etaže (navedeni indeksi se odnose na urbanističke parcele).

(Navedeni indeksi se odnose na urbanističke parcele a ne na kompleks ili zonu zahvaćenu ovim planskim dokumentom.)

Voditi računa o karakteristikama prepoznatljivosti gradnje nasljedene iz šireg okruženja, naručito u dijelu koji se odnosi na veličinu planiranog naselja i pojedinačnih objekata, odnosu prema neposrednom okruženju i poštovanju principa usaglašenosti i stvaranja harmoničnih rješenja. Akcenat 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 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 "viđelice" 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.

Unutar predmetnog prostora planirati uređene terene sa pješačkim stazama i sl., kao i parking prostore odgovarajućih kapaciteta a u skladu sa potrebama i standardima definisanim u Prostornom planu Opštine.

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 ukopan 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 nadzidkom 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 nadzidka 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. 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.

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

Pješački saobraćaj rješavati unutar zona i povezati sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja.

Neophodno je obezbijediti odgovarajući broj podužnih i poprečnih veza u okviru zahvata.

U okviru naselja potrebno je predvidjeti mrežu komunikacija za lica sa posebnim potrebama.

Svim objektima u naselju mora biti omogućen kolski pristup 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 obezbjediti infrastrukturu za prikupljanje i kontrolisano odvođenje atmosferskih voda.

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 ovom studijom lokacije, 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.

E. 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. Naročitu pažnju treba posvetiti zaštiti i unapređenju kulture crnog bora i starih stabla maslina.

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 mediteransku i autohtonu vegetaciju.

Plansko rješenje potrebno je izraditi i u skladu sa Odlukom o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unaprijeđenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi ("Sl. list CG Opštinski propisi", br. 24/15). Za potrebe izrade plana za prostor predmetnog zahvata plana uraditi taksaciju zelenih površina.

F. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Za početak izrade plana neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plansku dokumentaciju raditi u digitalnom obliku.

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 urbanističke parcele ili urbanističkih parcela mora biti prikazan na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

G. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

U slučaju da na predmetnoj lokaciji postoje evidentirani spomenici kulturne baštine, arheološki lokaliteti ili bilo koja druga spomenička vrednost, takvi objekti moraju biti zaštićeni, granica zaštitnog pojasa definisana, i mere zaštite, očuvanja i korišćenja definisane.

Mjere zaštite kulturnog i istorijskog 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.

Smjernice i uslove u vezi 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, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih i slikovitih odlika predmetnog pejzaža i posebno voditi računa o:

- zaštititi autohtone vegetacije i in situ kulture - posebno treba obratiti pažnju na zaštitu kulture crnog bora i starih stabala maslina;
- 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. 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

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. 24/2010, 33/2014").

Lokalna studija lokacije treba da sadrži:

- Izvode iz planske dokumentacije višeg reda (PPO i dr.);
- Izvode iz planske dokumentacije za kontaktna područja;
- Granice područja za koje se plan (LSL) donosi;
- Detaljnu namjenu površina;
- Ekonomsko-demografsku analizu;
- Plan parcelacije, elemente urbanističke regulacije i urbanističko -tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora u zonama detaljne razrade (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.;
- Građevinske i regulacione linije;
- Nivelaciona i regulaciona rješenja, tačke i uslove priključenja objekata na saobraćajnice;
- Infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- Uporedne tabele postojećih i planskih bilansa i kapaciteta;
- Smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjericama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- Smjernice za uklapanje eventualnih neformalnih objekata izgrađenih bez građevinske dozvole;

- Režim zaštite kulturne baštine;
- Mjere za zaštitu životne sredine;
- Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- Ekonomsko-tržišnu projekciju;
- Način, faze i dinamiku realizacije plana.

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.

Na osnovu člana 29 stav 2 i 62 Zakona o uređenju prostorai 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 neophodnim za izradu tehničke dokumentacije.

Obrađivač 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).

Napomena: U skladu sa fazama realizacije Plana obrađivač je u obavezi da za svaku od faza sačiniti separat sa UTU uslovima neophodan za izradu tehničke dokumentacije.

Obrađivač 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.

Obrađivač 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 kojema se štiti javni interes.

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

Herceg - Novi, 09.10. 2015. godine

Broj: 01-1-1784/15-1

Predsjednik Opštine

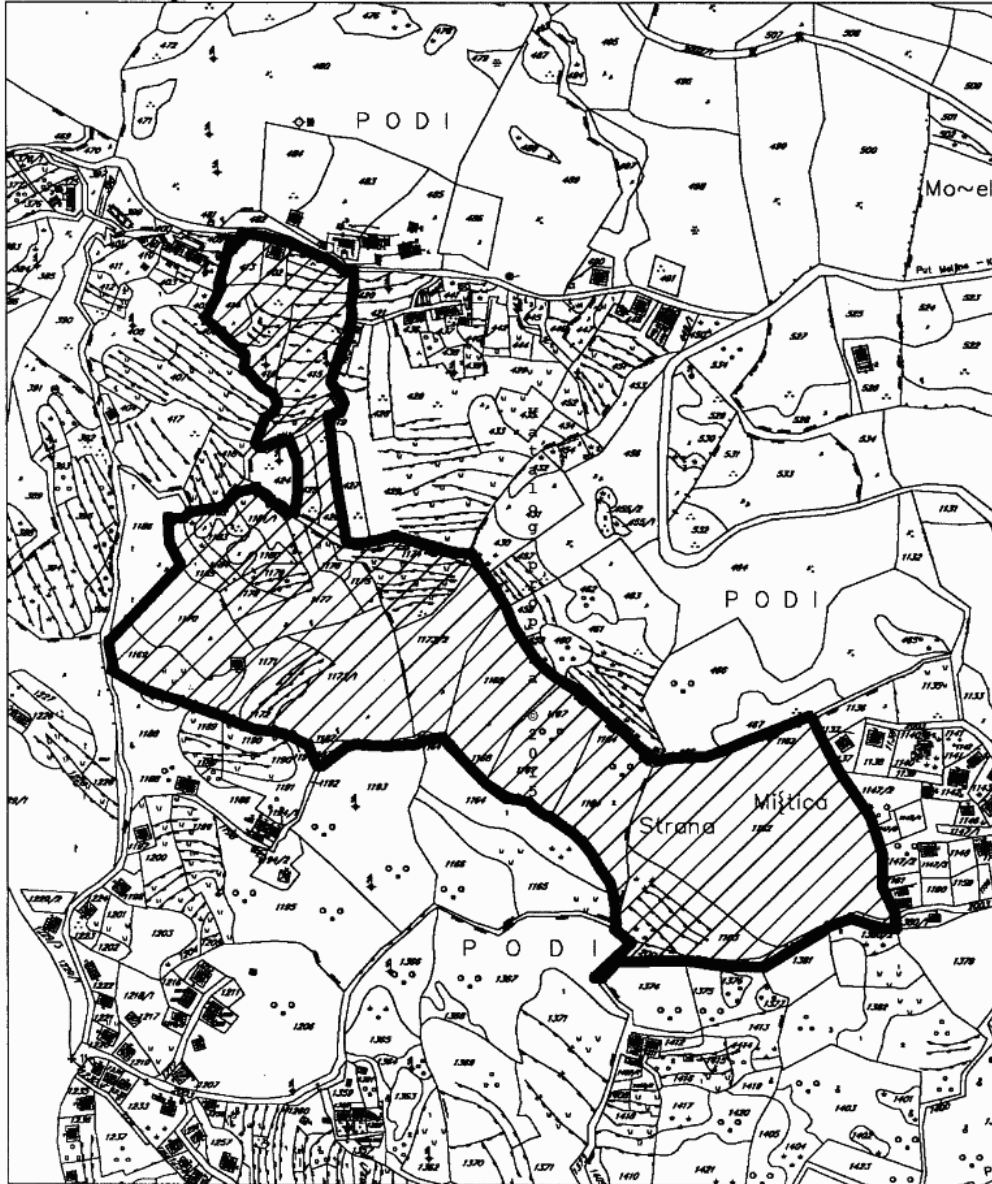
Nataša Aćimović, s.r.

Broj: 01-1-1784/15-1

**Grafički prilog - sastavni dio Programski zadatak za izradu
LSL "Podi-Vistas" na Podima, Opština Herceg Novi**

Skica zahvat plana

R 1:3000



 zahvat plana

K.O. Podi

Dana 09.10.2015.godine