

1505.

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), člana 3. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o produženju primjene plaanske dokumentacije ("Sl. list CG- opštinski propisi", br. 030/16) 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 "ZIRINE 2"

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 039/16 od 31.08.2016)

Član 1

Pristupa se izradi Lokalne studije lokacije "ZIRINE 2" Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - LSL).

Član 2

Područje za koje se izrađuje LSL je definisano Programskim zadatkom br. 01-1-1784/2016-1 od 11.08.2016 godine koji je sastavni dio ove Odluke.

Član 3

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju LSL je Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, tj. organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora.

Član 4

Finansijska sredstva potrebna za izradu LSL obezbijediće zainteresovani korisnici prostora.

Član 5

LSL se izrađuje za period do donošenja novog planskog dokumenta.

Član 6

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

Rok za izradu Predloga LSL je 60 dana od završetka Javne rasprave.

Član 7

Kroz izradu LSL u skladu sa Prostornim planom Opštine Herceg - Novi, tj. planskim dokumentima širih teritorijalnih cijelina, karakterom mjesta, njegovim razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora, za novoplanirano građevinsko područje utvrdiće se odgovarajuća organizacija i detaljna namjena površina, te definisati precizni uslovi i smjernice za uređenje prostora i izgradnju objekata u cilju zadovoljenja potreba 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.

Broj: 01-1-1784/2016

Herceg Novi, 11.08.2016. godine

Opština Herceg Novi

Predsjednik

Nataša Aćimović, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Lokalne studije lokacije "ZIRINE 2"

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu planske dokumentacije Lokalne studije lokacije "ZIRINE 2" 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 2016. godinu ("Sl. List CG - opštinski propisi", br. 019/16 od 28.04.2016. godine)

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Lokalne studije lokacije "ZIRINE 2" (u daljem tekstu LSL).

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje LSL nalazi se u okviru katastarske opštine Topla uključujući sledeće katastarske parcele: 2660/1, 2660/2, 2660/3, 2660/4, 2660/5, 2660/6, 2660/7, 2661/1 i 2661/2 sve K. O. Topla u Herceg - Novom.

LSL se radi za prostor unutar granica definisanih koordintama sljedećih graničnih tačaka:

Br.	X	Y
1	6543022.9400	4702523.7100
2	6543022.2900	4702516.4000
3	6543021.8900	4702508.0800
4	6543022.1900	4702500.4600
5	6543021.5000	4702490.8200
6	6543014.2600	4702454.7300
7	6543005.4000	4702433.8100
8	6543003.2900	4702429.4100
9	6543001.9600	4702423.1700
10	6543000.1600	4702418.8400
11	6542995.6500	4702413.0800
12	6543000.6200	4702405.1300
13	6543008.9800	4702395.2500

Orijentaciona površina zahvata plana je cca 22.972, 11 m² odnosno 2,297 ha.

Grafički prikaz zahvata ovog planskog dokumenta (skica zahvata LSL) data je u prilogu kao sastavni dio Programskog zadatka.

III PLANSKA DOKUMENTACIJA

Osnovne smjernice i kriterijumi za planiranje i uređenje prostora u zahvatu LSL dati su u sljedećem materijalu:

- Prostorni plan Crne Gore ("Sl. list CG" br. 24/08);
- Prostorni plan posebne namjena za obalno područje Crne Gore -PPPNO (Odluka o izradi "Sl. list CG", br. 23/11- plan u izradi);
- Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine - PPOHN ("Sl. list CG" op.prop. br. 7/09).

Napomena: Stupanjem na snagu Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o produženju planske dokumentacije ("Sl. list CG", op.prop. broj 30/16) shodno članu 3. iste, produžena je primjena i mogućnost razrade Prostornog plana Opštine Herceg - Novi do 2020. godine - PPOHN ("Sl. list RCG", op. prop. broj 7/09) kao planske jedinice najvišeg reda za prostor Opštine Herceg - Novi, a do donošenja Prostornog urbanističkog plana Opštine Herceg - Novi - PUPOHN shodno Odluci o donošenju PPOHN ("Sl. list CG", o.p.b. 07/09).

Kontakt plan čija je izrada u toku je:

- Lokalna studija lokacije "Zirine" (Odluka o izradi "Sl. list CG", op.prop. br. 37/15).

Plan u izradi u bliskom okruženju je:

- DUP "Mojdeški put" (Odluka o izradi "Sl. list CG", op.prop. br. 07/16).

Važeći planovi u bliskom okruženju su:

- Izmjene I dopune GUP-a za dio naselja Trebjesin ("Sl. list CG", op.prop.br. 05/07);
- Izmjene I dopune GUP-a u zoni igalo iznad Petlje ("Sl. list RCG" op.pr. br. 23/09).
- Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o produženju primjene planske dokumentacije ("Sl. list CG", op.pr. br. 30/16 od 01.07.2016. godine) shodno članu 2. Odluke o produženju primjene planske dokumentacije ("Sl. list CG", op.pr.br. 8/14 od 24.03.2014. godine)
- DUP "Topla" ("Sl. list RCG" op.pr. br. 27/03)

apomena; Plan koji je bio u primjeni i prije stupanja na snagu Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o produženju primjene planske dokumentacije ("Sl. list CG", op.pr. br. 30/16 od 01.07.2016. godine) shodno članu 1. Odluke o produženju primjene planske dokumentacije ("Sl. list CG", op.pr.br. 8/14 od 24.03.2014. godine);

- DUP "Podtrebjesin" ("Sl. list RCG" op.pr. br. 32/92 i 17/97);
- DUP "Mojdeški put" ("Sl. list RCG" op.pr. br. 27/92 I 17/97);

IV OBRAZLOŽENJE

Prostornim planom Opštine Herceg Novi predmetno područje je definisano kao prošireno urbano područje. Shodno članu 7. Odluke o donošenju Prostornog plana Opštine Herceg - Novi za period do 2020. godine ("Sl. list CG" op. prop. br. 07/09) definisano je da će se plan u dijelovima i etapama razrađivati detaljnim urbanističkim planovima, urbanističkim projektima i lokalnim studijama lokacije u skladu sa Smjernicama i mjerama za realizaciju PPOHN (poglavlje C).

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. 019/16), 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.

Planom je neophodno utvrditi i prostorno definisati zone izgradnje i lociranje odgovarajućih sadržaja i aktivnosti, uz obezbjeđenje rješenja saobraćajne i tehničke infrastrukture koja će ih podržavati i neće narušavati sredinu. Područja primjerena za izgradnju moraju biti u skladu sa procjenjenim prostornim potencijalima i utvrđenim kapacitetima sredine. Stvaranjem preduslova za adekvatno komunalno opremanje prostora i stvaranje jedinstvene informacione osnove kojom će se regulisati način i nivo uređenja prostora, a što je zadatak ove LSL, zadat će se osnova za uslove i smjernice za izradu planske dokumentacije.

VI KONCEPTUALNA POLAZIŠTA I METODOLOGIJA

U postupku izrade LSL 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, plana u fazi izrade - Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Odluka o izradi "Sl. list CG", op.prop. br. 23/11) za period do 2030. 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 potencijale 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.

Prilikom definisanja planskog rješenja, koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

Napomene:

1. Posebnu pažnju obratiti na ograničenost područja u pogledu efikasnog rješavanja saobraćaja i naručito saobraćaja u mirovanju, te u tom smislu cijeniti kapacitet za nove sadržaje i izgradnju.
2. Planski dokument treba da sadrži širu provjeru urbanizacije ukupnog prostora saglasno sadržaju i nivou izrade definisanim za izradu lokalne studije lokacije.
3. Prilikom izrade planskog dokumeta u svemu poštovati odredbe Zakona o uredjenju 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.
4. 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).
5. 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), Pravilnik o vrstama minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list CG", br. 63/11, 47/12, 08/15) 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 LSL, a u skladu sa odredbama PPOHN 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 zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova 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 pripremljenih 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, procjenom kapacitetu prostora, kao i na bazi poštovanja principa održivosti i zahtjeva za očuvanje i unapređenje životne sredine.

Predmetno područje je smješteno na prirodnom platou u nagibu neposredno iznad gradske strukture Igala i Tople, dobro je osunčano sa orijentacijom u pravcu juga - jugoistoka. Denivelisano je sa prosječnom nadmorskom visinom oko 130 m i inzverednim vizurama na Herceg Novski zaliv i ulaz u Boku Kotorsku. U neposrednoj blizini lokacije nalazi se naselje Topla i sela Sušćeapan i Trebesin, te kao takvo područje predstavlja pogodan prostor za rast postojećih urbanih cjelina. Sjevernim obodom zahvaata LSL proteže se pješačka kamena staza koja povezuje sa Sušćeapanom i ostalim selima. U njenom zapadnom dijelu proteže se strma pješačka staza koja ne graniči zahvat LSL i koja vodi do kolske saobraćajnice za naselje Gomila.

Prostornim planom Opštine Herceg Novi predmetno područje definisano je u cjelosti kao prošireno urbano područje..

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.

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 bi sanacija narušenih prirodnih i antropogenih predjela obuhvatala mjere sanacije i rekultivacije narušenih djelova životne sredine, u skladu sa zakonskom regulativom.

Shodno planskoj dokumentaciji višeg reda na predmetnom području planirati umjerenu zauzetost i izgrađenost postojećeg terena, pri čemu je 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 (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 i privrednih djelatnosti u naselju, kao i zaštitu i unapređenje životne sredine;
- Određivanje namjene zemljišta u skladu sa razvojem i kapacitetom saobraćaja i infrastrukture. Procedure i akcije na projektovanju i građenju saobraćajne infrastrukture, instalacija tehničke infrastrukture i regulacija vodotokova, moraju se objedinjavati. Pored obaveznih uslova od nadležnih institucija, zaduženih na državnom nivou za poslove saobraćaja, za sve radove na izgradnji saobraćajne infrastrukture potrebno je pribaviti uslove zaštite prirode i kulturnih dobara od nadležnih institucija, kao i saglasnost resornog ministarstva na studije procjene uticaja na životnu sredinu.;
- Povezivanje turističkog sektora sa ostalim relevantnim privrednim sektorima, kao što su poljoprivreda, zdravstvo, usluge, itd;
- Izgradnja u skladu sa očuvanjem "duha mjesta" i slikovitosti ambijenta;
- Razvoj i izgradnja planiranih kapaciteta u skladu sa zahtjevima održivog razvoja, očuvanje prirodne sredine posebno mora, zaštita predjela i zaštita prirodnog zaleđa;
- 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 turističkih kapaciteta treba da se teži očuvanju prirodnih vrijednosti koje čine glavnu osnovu turizma u Opštini, što obuhvata i poštovanje kapaciteta nosivosti odgovarajućih lokacija;
- Planirane 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.
- 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 procjenjenim 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;
- 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);
- Planom definisati postojeće potoke i kanale, te izgradnju u tom dijelu planirati u skladu sa Zakonom. Imajući u vidu velike podužne padove malih vodotoka, regulaciju treba obaviti uz korišćenje kskada pri polasku kroz urbane zone ili prije i nakon presjecanja saobraćajnice. Kod uređenja vodotoka koji protiču kroz urbane zone treba imati u vidu i estetske, a ne samo funkcionalne zahtjeve, tako da se regulacija obavlja po principima, tzv. Urbane regulacije, što podrazumjeva korišćenje prirodnih materijala, prije svega kamena za realizaciju obaloutvrda;
- 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 najstrožijoj kategoriji		

Gore navedeni indeksi se odnose na urbanističke parcele, a ne na komplekse i zone. Indeksi za komplekse i zone, koji u obračun uzimaju bruto površinu kompleksa ili zone, izvode se iz datih indeksa uz uslov da osnovna namjena unutar kompleksa ili zone zauzima 50% - 70% površine.

Prilikom izrade planskog rješenja i propisivanja smjernica za izgradnju voditi računa o karakteristikama prepoznatljivosti gradnje nasljedene iz šireg okruženja, naročito 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. 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 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.

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 suterren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suterren 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 urbanističkih parcela.

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.

Obezbijediti odgovarajući broj podužnih i poprečnih veza u okviru zahvata.

Svim planiranim objektima 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 obezbijediti 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 Herceg - Novi, 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.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

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.

Kroz LSL 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;
- obratiti posebnu pažnju na zaštitu postojećeg zelenila koje je od bitnog pejzažnog značenja za lokaciju i okruženje i važan element ambijentalnih vrijednosti (koncept očuvanja prostorno urbanističko - pejzažnog odnosa).

Zaštita zelenih površina, određivanje kategorije zelenih površina, stepen zaštite i način održavanja postojećeg biljnog fonda u opštini i šumskih ekosistema, očuvanje prirodnih predjela i predjela kulturne baštine, zaštite ekološki značajnih biljnih lokaliteta kao i pojedinačnih kapitalnih primjeraka stabala na teritoriji Opštine propisana je Odlukom o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unaprijeđenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi ("Sl. list CG o.p.", broj 24/15)..Za potrebe izrade LSL za prostor predmetnog zahvata plana potrebno je uraditi taksaciju zelenih površina..

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode.

G. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

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 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.

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:

- zaštitu autohtone vegetacije i in situ kulture;
- zaštitu od buke - mjerama ozelenjavanja cijelim potezom Jadranske 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).

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 smjernicama 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.

LSL se sastoji 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 LSL 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 LSL 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: 01-1-1784/2016-1

Herceg Novi, 11.08.2016. godine

Predsjednica Opštine

Nataša Aćimović, s.r.

Broj: 01-1-1784/2016-1

**Grafički prilog-sastavni dio Programskog zadatka za
izradu LSL ZIRINE 2 Opština Herceg Novi
Skica zahvata plana**

R 1:2500



-  zahvat plana LSL
-  prošireno urbano područje

K.O. Topla

Dana 11.08.2016. godine