

1384.

Na osnovu člana 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11) i člana 31 stav 3 Statuta Opštine Herceg Novi, ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 15/04, 31/06, 14/07, 16/09, 16/11), predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

ODLUKA

o izradi Urbanističkog projekta "Hotel Metalurg"

("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 36/11 od 05.12.2011)

Član 1

Pristupa se izradi Urbanističkog projekta "Hotel Metalurg" u Igalu, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Urbanistički projekat).

Član 2

Područje za koje se izrađuje Urbanistički projekat je definisano Programskim zadatkom br. 01-1-763/11-1 od 10.11.2011.godine koji je sastavni dio ove Odluke.

Član 3

Finansijska sredstva potrebna za izradu Urbanističkog projekta obezbijediće zainteresovani korisnici prostora.

Član 4

Plan se izrađuje za period od pet godina.

Član 5

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

Član 6

Urbanističkim projektom, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom višeg reda, i zakonskom regulativom utvrdiće se odgovarajuća organizacija i namjena prostora, i odrediti uslovi i način korišćenja istog. 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 7

Izrada ovog Urbanističkog projekta će se ustupiti na osnovu javnog poziva, u skladu sa zakonom.

Član 8

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG - Opštinski propisi".

Broj: 01-1-763/11
Herceg Novi, 10.11.2011. godine

Opština Herceg Novi
Predsjednik,
Dejan Mandić, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

Za izradu Urbanističkog projekta "Hotel METALURG"

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Urbanističkog projekta "Hotela Metalurg", sadržan je u Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, član 27 i 31). Programski zadatak je sastavni dio odluke o izradi Urbanističkog projekta "Hotel Metalurg".

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izradjuje Urbanistički projekat "Hotel Metalurg" nalazi se u okviru katastarske opštine Topla i obuhvata prostor ukupne površine cca 1689 m², definisan koordinatama sledećih graničnih tačaka:

----- KOORDINATE GRANIČNIH TAČAKA -----		
	x	y

1	6542578,8700	4701847,5600
2	6542579,3900	4701837,0600
3	6542579,4700	4701835,6100
4	6542579,6600	4701832,7700
5	6542580,0600	4701825,4700
6	6542580,5300	4701818,7400
7	6542580,4900	4701815,5800
8	6542580,2500	4701813,4700
9	6542586,0300	4701816,7400
10	6542596,4400	4701822,7900
11	6542603,9024	4701810,1514
12	6542628,1853	4701824,0656
13	6542626,3296	4701827,2939
14	6542623,4680	4701825,6620
15	6542620,4586	4701830,8825
16	6542623,5539	4701832,5433
17	6542621,9200	4701835,3400
18	6542603,6994	4701866,5273
19	6542591,8767	4701859,8923
20	6542591,7600	4701860,1200
21	6542589,1500	4701858,7500
22	6542589,2670	4701858,3870
23	6542585,9100	4701857,0800
24	6542583,3800	4701855,4200
25	6542581,2100	4701853,2700
26	6542579,5700	4701850,2600

U prilogu ovog Programskog zadatka dat je i grafički prilog sa skicom zahvata Plana (R 1:500).

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Osnovna postojeća planska dokumentacija, kao i 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);
- Generalni urbanistički plan Opštine Herceg Novi ("Sl. list RCG op.pr.", br.1/89);
- Izmjene i dopune DUP-a Igalo- centralna zona ("Sl. list RCG op.pr.", br.17/93)

IV OBRAZLOŽENJE

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana Igalo-centralna zona ("Sl. list RCG op.pr.", br.17/93) data je detaljna razrada Generalnog urbanističkog plana koji je predmetnu lokaciju opredjelio za namjenu-hotel. Pomenutim Izmjenama DUP-a lokacija postojećeg Hotela Metalurg nalazi se u okviru jedinstvene urbanističke parcele sa okolnim objektima solitera, a na osnovu raspoloživih priloga istog plana ne mogu se utvrditi precizne smjernice za uređenje ovog prostora. Kako je od izrade Izmjena DUP-a Igalo-centralna zona prošlo skoro dvije decenije, tokom kojih su znatno izmjenjeni standardi izgradnje i kategorizacije hotelskih objekata u kvalitativnom smislu (prateći sadržaji, veličina smještajnih jedinica itd.), ovim urbanističkim projektom potrebno je dati precizne smjernice za rekonstrukciju postojećeg hotela u skladu sa savremenim zahtjevima turističke privrede.

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 rekonstrukciju postojećeg hotela, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu i to ne samo u okviru zone zahvata već i na nivou naselja. Planiranje ovog prostora mora se sprovesti vrlo pažljivim i promišljenim urbanističkim mjerama koje će podrazumijevati: uklapanje u širi kontekst grada, uklapanje u odnosu na kontaktne zone, i kvalitetnim uređenjem partera, a sve u cilju poštovanja i uklapanja u postojeće ambijentalne vrijednosti grada.

VI METODOLOGIJA

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

- a) Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana Crne Gore do 2020 god., naročito subsektorske studije TURIZAM (SS - AE) 4.6/2
- b) Sagledavanje ulaznih podataka iz važećih lokalnih planskih dokumenata Prostornog plana Opštine Herceg Novi, Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi Izmjena i dopuna DUP-a Igalo centralna zona, kao i kontaktnog plana- Izmjena i dopuna DUP-a sa el. UP Igala za dio centra i Gomile oko Petlje ("Sl. list RCG op.pr.", br.17/99);
- c) Sagledavanje ulaznih podataka iz Strategije razvoja turizma Crne Gore do 2020 god - Master plan iz maja 2008 god. (Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine)
- d) Analiza i ocjena postojeće prethodno navedene dokumentacije;
- e) Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- f) Analiza i ocjena postojećeg stanja objekta i programskih opredeljenja;
- g) Sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja lokacije;
- h) Planirati iskazane zahtjeve budućeg korisnika prostora, u skladu sa važećom zakonskom regulativom

Prilikom izrade planskog dokumenta poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", br. 51/08, 40/10 i 34/11) i odgovarajućih podzakonskih akata.

UP 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", broj 24/10).

VII PROSTORNI MODEL

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

- a) Granice planskog dokumenta i parcelacija
- b) Sadržaj u prostoru i mjere zaštite
- c) Nivelaciona i regulaciona rješenja
- d) Saobraćajno rješenje
- e) Rješenje infrastrukture
- f) Pejzažna arhitektura
- g) Arhitektonsko - oblikovno rješenje
- h) Urbanističko - tehničke uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora
- i) Faze realizacije i ocjenu troškova

a) Granice planskog dokumenta i parcelacija

Urbanistički projekat mora biti urađen na ažurnoj geodetskoj podlozi sa jasno označenim granicama parcela, postojećim objektima, odnosom prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnicama. Grafički prilog sa parcelacijom mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren i kasniju realizaciju.

b) Sadržaj u prostoru i mjere zaštite

Polazeći od programskih odrednica planske dokumentacije višeg reda (PPO i GUP) i razvojnih opredjeljenja Opštine Herceg Novi, na predmetnoj lokaciji planirati hotelsko-ugostiteljske sadržaje više kategorije. Osnovnu koncepciju rješenja bazirati se na činjenici da postojeći sadržaji svojim kapacitetima i infrastrukturom ne zadovoljavaju savremene potrebe korisnika, pa je rekonstrukcijom postojećeg hotela neophodno planirati adekvatne smještajne kapacitete i prateće sadržaje za hotel visoke kategorije.

Prilikom planiranja i projektovanja primjenjivati propise sadržane u "Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Službeni list RSC", br. 23/2005 od 12.04.2005).

Planirana rekonstrukcija ima za cilj intervencije koje će omogućiti prekategoriizaciju cjelokupnog postojećeg hotelskog objekta u hotel sa tri ili četiri zvijezdice sa svim neophodnim pratećim sadržajima.

Neophodno je ispoštovati uslov da je maksimalna dozvoljena spratnost objekta pri rekonstrukciji postojeća spratnost hotela.

Obezbijedi maksimalnu orijentisanost - izloženost ka moru (južna orijentacija) najvećeg mogućeg broja smještajnih jedinica, kao i prirodnu ventilaciju u okviru zone i kontaktnih zona. Takodje treba obezbijediti prilaz objektu sa postojeće saobraćajnice koja se nalazi na zapadnoj strani lokacije. Voditi računa o tome da postoji nesmetana komunikacija požarnih, ambulantnih i dostavnih vozila do objekta.

Objekat treba da zadovolji standarde hotela visoke kategorije što podrazumijeva i odgovarajuće sadržaje:

- 1) Smještajne kapacitete različitih struktura (sobe, hotelske apartmane tipa "suite" ili "junior", sobe za invalide prema propisima i dr.).

Ukupan broj planiranih smještajnih jedinica odrediti na osnovu mogućnosti lokacije.

- 2) Prateće sadržaje (prijemni hol, recepcija, saloni, restorani, bar, SPA centar, multimedijalna ili kongresna sala i sl.)
- 3) Pomoćne prostorije u službi pratećih sadržaja (kuhinja, vešernica, hemijsko čišćenje, magacini, tehničke prostorije, prostorije za boravak zaposlenih, administracija itd). Voditi računa o neophodnim tehničkim etažama.

Pored svih nabrojanih sadržaja takodje voditi računa o postavljanju i pravilnom dimenzionisanju vertikalnih i horizontalnih komunikacija, evakuacionih izlaza, pješačkih komunikacija i sl.

c) Nivelaciono i regulaciono rješenje

Za nivelaciju i regulaciju koristiti ažurne geodetske podloge koje obezbjeđuju minimalnu deformaciju i analizu vezanu za kontaktne zone. Pri rješavanju nivelacije i regulacije treba obezbijediti sve potrebne

elemente koji omogućuju, odnosno garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama.

d) Saobraćajno rješenje

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama planskih dokumenata višeg reda.

Planskim rješenjem unaprijediti sadašnji glavni pristup hotelskom objektu vezujući se na postojeću lokalnu saobraćajnicu sa zapadne strane (Norvešku Ulicu), uz minimalno opterećenje okruženja. Kapacitet saobraćaja u mirovanju planirati u skladu sa realnim mogućnostima na terenu, a shodno zakonskoj regulativi za postojeće hotelske objekte u naseljenim sredinama.

Obezbjediti odgovarajući broj pješačkih veza sa okruženjem i uklopiti ih u planirano parterno rješenje.

Voditi računa o tome da postoji nesmetana komunikacija požarnih, ambulantnih i dostavnih vozila oko objekta.

e) Rješenje infrastrukture

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim planskim dokumentom, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine. Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacijske instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u svim djelovima objekta kao i u okviru uređenja terena. Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja data u planskim dokumentima višeg reda i planskim dokumentima kontaktnih zona, kao i poštujući uslove i podatke javnih (državnih i lokalnih) komunalnih preduzeća. Imati u vidu da objekat hotelsko-ugostiteljskog sadržaja visoke kategorije ima posebne infrastrukturne potrebe i da one moraju biti pažljivo dimenzionisane. Planirati funkcionalni protivpožarni sistem, javnu rasvjetu, hidrantsku mrežu.

f) Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih uređenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Principe u projektovanju pejzažne arhitekture zasnovati na ambijentalnim karakteristikama šire i uže lokacije, postojećim vrstama u kontaktnim zonama, i voditi računa o kvalitetnom uklapanju u oblikovno-funkcionalno rješenje partera. Rješenja pejzažne arhitekture tretirati kao bitne likovne elemente budućeg prostora u interaktivnoj vezi sa izgrađenom strukturom.

g) Arhitektonsko - oblikovno rješenje

Kod planiranja i uređenja ovog prostora primjeniti urbanističke intervencije koje će unaprijediti vizuelnu i ambijentalnu sliku prostora. Takođe voditi računa o odnosima masa i volumena prema kontaktnim zonama. Naručitu pažnju posvetiti izboru materijala i elemenata na fasadi.

h) Opšti urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekta i uređenje prostora

Planski dokument - urbanistički projekat, shodno zakonskim odredbama mora sadržati:

- Urbanističko - tehničke uslove za rekonstrukciju objekta i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, orijentacija objekta najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele itd.)
- Indekse izgrađenosti i zauzetosti,
- Nivelaciona i regulaciona rješenja,
- Gradjevinske i regulacione linije,
- Tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte,
- Smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora
- Idejno rješenje za rekonstrukciju postojećeg objekta u razmjeri 1 : 200
- Smjernice za zaštitu životne sredine

i) Faze realizacije i ocjena troškova

Obzirom na veličinu parcele i jasno definisanu jednonamjensku funkciju objekta, te stepen intervencija na postojećem objektu, nije opravdana a ni moguća podjela u odgovarajuće faze realizacije planskog rješenja. Pretpostavlja se cjelovita rekonstrukcija hotelskog objekta uključujući i parterno rješenje odnosno pejzažnu arhitekturu. Procjenu realizacije ispratiti ekonomskim pokazateljima.

VIII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade UP treba dati tako da se u potpunosti primijuju odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08 i 34/11) i važećem Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list Crne Gore", broj 24/10).

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

- a) Nacrt plana (3 primjerka)
- b) Predlog plana (2 primjerka)
- c) Plan -po donošenju (u skladu sa važećim Pravilnikom)

A. Grafički dio

1. Topografsko-katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom UP područja izdatu od strane nadležnog organa uprave;
2. Izvodi iz planova višeg reda (PPO, GUP, DUP);
3. Ocjenu postojećeg stanja, kapaciteta i namjena na predmetnoj lokaciji, u razmjeri 1:500;
4. Postojeći primarni i sekundarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem, razmjera: 1:500;
5. Koncept organizacije prostora i namjene površina u okviru planom zahvaćenog područja; razmjera 1:500;

II Grafički prilozi za dio plana koji ima elemente detaljne razrade u razmjeri 1:500:

6. Detaljna namjena površina;
7. Spratnost i namjena objekata;
8. Građevinske i regulacione linije;
9. Nivelaciona i regulaciona rješenja objekata i saobraćajnica;
10. Plan uređenja otvorenih površina i ozelenjavanja sa nivelacionim i regulacionim rješenjima;
11. Trase i objekti infrastrukturnih mreža (saobraćaj, hidrotehnička infrastruktura, elektroenergetski sistem - infrastruktura, komunalni servisi - sadržaji, telekomunikacioni sistem)

III

12. Idejna rješenja objekata (osnove, presjeci, izgledi, siluete, krovovi, 3D modeli, detalji opreme, i sl.);
13. Plan uređenja terena i neizgrađenih površina (popločavanje, zelenilo, urbana oprema, i sl.)

B. Tekstualni dio

- Izvode iz planova višeg reda (PPO, GUP, DUP);
- opis lokacije i granice područja za koji se donosi UP;
- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;

- analiza i ocjena postojeće relevantne dokumentacije;
- ocjena prirodnih i stvorenih uslova relevantnih za izradu UP-a;
- obrazloženje odabranog prostornog rješenja;
- namjena površina, objekata i slobodnih površina;
- programsko opredjeljenje i projekcija organizacije i uređenja prostora s orijetacionim potrebama i mogućnostima korišćenja prostora;
- pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji;
- mreža infrastrukturnih sistema i drugih objekata;
- urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata;
- režim i mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
- smjernice za primjenu energetske efikasnosti;
- smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta.

C. SEPARAT SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

Sastavni dio ovog UP-a biće i Separat sa urbanističko tehničkim uslovima koji će se po donošenju planskog dokumenta objaviti na sajtu organa lokalne samouprave.

Obrađivač će, saglasno Zakonu, dostaviti nacrt UP-a 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 UP obradi na način i u formatu kako je propisano Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Obrađivač je dužan da u predlog plana ugradi sve predloge i mišljenja dobijena od nadležnih državnih i lokalnih organa i javnih preduzeća, a koja imaju uporišta u zakonskoj regulativi.

Obrađivač je dužan da u predlog plana ugradi sve predloge i mišljenja dobijena od strane opštinskog organa, a koja imaju uporišta u postojećoj planskoj dokumentaciji i PPO.

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.

Po donošenju predmetnog urbanističkog projekta Obrađivač Plana dostaviće nosiocu pripremnih poslova planski dokument u skladu sa važećim Pravilnikom, kao i Separat sa UTU koji će se objaviti na sajtu nosioca pripremnih poslova.

Broj: 01-1-763/11-1
Herceg Novi, 10.11.2011. god.

Predsjednik,
Dejan Mandić, s.r.

NAPOMENA IZDAVAČA:

Skica koja je sastavni dio ovog propisa nije objavljena iz tehničkih razloga. Možete je pogledati u opciji "Arhiva "Službenog lista Crne Gore - opštinski propisi" - sadržaj po brojevima", u broju 36/11 od 05.12.2011. na strani 43.