

Na osnovu čl. 31 i 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11) i člana 31 stav 3 Statuta Opštine Herceg Novi ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", br. 15/04, 31/06, 14/07, i "Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 16/09, 16/11), Predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

## **ODLUKA**

### **o izradi Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije "Stari vinogradi"**

**("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 29/12 od 24.09.2012)**

#### **Član 1**

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije "Stari vinogradi", Opština Herceg Novi (u daljem tekstu: Izmjene i dopune Plana).

#### **Član 2**

Područje za koje se izrađuju Izmjene i dopune Plana je definisano Programskim zadatkom br. 01-1-882/12-1 od 04. 09. 2012. godine koji je sastavni dio ove odluke.

#### **Član 3**

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Izmjena i dopuna Plana 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 planskog dokumenta obezbijediće se iz sredstava budžeta Opštine Herceg Novi.

#### **Član 5**

Plan se izrađuje za period od pet godina.

#### **Član 6**

Rok za izradu Nacrta Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije "Stari vinogradi" je 60 dana od dana potpisivanja Ugovora o izradi istog.

Rok za izradu Predloga Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije "Stari vinogradi" je 45 dana od završetka javne rasprave.

Izmjenama i dopunama Plana, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom višeg reda i zakonskom regulativom, utvrdiće se nova organizacija i način korišćenja ovog prostora, i dati precizne smjernice za uređenje ovog 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.

#### **Član 8**

Izrada ovog planskog dokumenta će se ustupiti na osnovu javnog poziva, u skladu sa zakonom.

#### **Član 9**

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

Opštinski propisi".

Broj: 01-1-882/12  
Herceg Novi, 04.09.2012. godine

Predsjednik,  
Dejan Mandić, s.r.

## **PROGRAMSKI ZADATAK**

**za izradu Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije "Stari vinogradi"**

### **I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna lokalne studije lokacije "Stari vinogradi", sadržan je u Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11

**Član 31 i 53). Programski zadatak je sastavni dio odluke o izradi Izmjena i dopuna lokalne studije lokacije "Stari vinogradi" (u daljem tekstu: Izmjena i dopuna Plana).**

### **II OBUHVAT I GRANICE PLANA**

Izmjene i dopune plana izrađuju se za kompletno područje zahvata važeće Lokalne studije lokacije "Stari vinogradi" (Odluka o donošenju LSL za lokaciju "Stari vinogradi" - "Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 2/09 od 19.01.2009. godine), ukupne površine cca 0,6 ha..

Skica zahvata Plana data je u prilogu Programskog zadatka.

### **III OBRAZLOŽENJE**

Lokalnom studijom lokacije "Stari vinogradi" ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 2/09), detaljnije je razrađena namjena individualnog stanovanja planirana GUP-om Opštine Herceg Novi. Ubrzo po donošenju ove lokalne studije lokacije usvojen je novi Prostorni plan Opštine Herceg Novi do 2020. godine ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 7/09 od 18.02.2009. godine) koji je dao novu kategorizaciju stanovanja u okviru urbanog građevinskog područja. S tim u vezi, zainteresovani korisnici prostora obratili su se u junu 2012. godine Sekretarijatu za prostorno planiranje i izgradnju sa inicijativom za izmjenu važeće lokalne studije lokacije gdje bi se pri izradi novog planskog rješenja za isti prostor implementirale i smjernice za uređenje prostora iz novog Prostornog plana Opštine.

### **IV CILJ IZRADE**

Izradom ovog planskog dokumenta, u skladu sa razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora, a shodno važećoj planskoj dokumentaciji širih teritorijalnih cjelina, potrebno je naći najbolje rješenje kojim će se definisati novi uslovi za uređenje prostora, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu vodeći računa o zaštiti životne sredine.

### **V METODOLOGIJA**

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

- a) Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana Crne Gore do 2020 god.;
- b) Sagledavanje ulaznih podataka iz važećih lokalnih planskih dokumenata višeg reda;
- c) Sagledavanje ulaznih podataka iz planova u okruženju - Detaljnog urbanističkog plana Zelenika-centar i Detaljnog urbanističkog plana Zelenika-Dragomir;
- d) Sagledavanje ulaznih podataka i analiza Lokalne studije lokacije "Stari vinogradi" čijoj izmjeni se pristupa;
- e) Sagledati, analizirati i implementirati ulazne podatke i uticaje iz ostale relevantne planske dokumentacije, kao i planova čija je izrada u toku;
- f) Analiza i ocjena postojeće prethodno navedene dokumentacije;
- g) Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- h) Analiza i ocjena postojećeg stanja i programskih opredeljenja;
- i) Sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja lokacije;
- j) 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, 34/11, 47/11), ostale zakonske regulative, te odgovarajućih podzakonskih akata.

Izmjene i dopune Plana 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).

## **VI 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) Nivelaciono i regulaciono rješenje
- 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**

Izmjene i dopune lokalne studije lokacije moraju biti urađene 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) Sadržaji u prostoru i mjere zaštite**

Na prostoru u zahvatu ovog planskog dokumenta treba planirati namjenu stanovanja sa pratećim - kompatibilnim sadržajima. Izvršiti prekategoriizaciju postojećeg stanovanja u skladu sa kategoriizacijom stanovanja datom u PPOHN.

Funkcionisanje stambenog naselja potrebno je obezbijediti planiranjem odgovarajućih

sadržaja u stambenim objektima ili izgradnjom samostalnih objekata za zadovoljenje zajedničkih potreba stanovništva (trgovina, usluge, površine za sport i rekreaciju i dr. shodno važećem Pravilniku), a sve prema odgovarajućim normativima. U cilju zaštite sredine i uslova stanovanja, u stambenom naselju ne mogu se obavljati poslovne djelatnosti koje svojim štetnim uticajima ugrožavaju stanovanje.

Detaljnu razradu prostora u okviru cjeline bazirati na specifičnim karakteristikama terena, vizurama i odnosu prema okruženju, te zatečenom korišćenju prostora i zatečenoj vegetaciji.

Plansko rješenje zasnovati na sledećim opredeljenjima:

- U okviru zahvata planirati namjene i sadržaje koji će odgovoriti uslovima dugoročnog korišćenja lokacije jer neadekvatan izbor namjene u praksi posljedično povlači i degradiranje atraktivnosti nekog prostora;
- Detaljne kategorije namjena površina i sadržaje u okviru objekata odrediti u skladu sa razvojem i kapacitetom saobraćaja i infrastrukture;
- Prostorni razvoj i izgradnju uskladiti sa ekološkim karakteristikama prostora. Predvidjeti očuvanje koridora svežeg vazduha, provjetravanja, insolacije i ostalih zahtjeva za podizanje kvaliteta higijene planiranog kompleksa;
- Primjenjivati integralno principe zaštite i principe razvoja i izgradnje, te poštovati kapacitet nosivosti lokacija;
- Voditi računa o karakteristikama prepoznatljivosti gradnje nasljeđene iz šireg okruženja, naručito u dijelu koji se odnosi na veličinu planiranih kompleksa i pojedinačnih objekata, odnosu prema neposrednom okruženju i poštovanju principa usaglašenosti i stvaranja harmoničnih rješenja. Akcenat treba staviti na arhitekturi, poštovanju morfologije terena, 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.

### **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 zahvata kao i veze sa kontaktnim zonama.

### **d) Saobraćajno rješenje**

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

Obezbjediti odgovarajući broj pješačkih veza sa okruženjem i uklopiti ih u planirano parterno rješenje. Plansko rješenje treba da omogući nesmetan pristup i kretanje lica sa posebnim potrebama.

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

Kapacitet saobraćaja u mirovanju planirati u skladu sa važećom regulativom i normativima.

### **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 uredjenja 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. Planirati funkcionalni protivpožarni sistem, javnu rasvjetu, hidrantsku mrežu i dr.

#### **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 izgradjenom strukturom.

#### **g) Arhitektonsko - oblikovno rješenje**

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

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

Planski dokument mora sadržati:

- Urbanističko - tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, orijentacija objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele itd.)
- Indekse izgradjenosti 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,
- Smjernice za zaštitu životne sredine,
- Ostalo propisano zakonskim odredbama.

#### **i) Faze realizacije i ocjena troškova**

Jasno definisati faze realizacije plana i dokazati ih ekonomskim parametrima koje mora da prati procjena troškova izgradnje planiranih infrastrukturnih sistema.

Prilikom primjene ovog planskog dokumenata u postupcima uređenja prostora strogo usloviti izdavanje odobrenja za gradnju objekata predhodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumjeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi osim završne obrade kolovoza ulične i putne mreže.

### **VII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE I OBAVEZE OBRADIVAČA**

Obim i nivo obrade Izmjena i dopuna LSL treba dati tako da se u potpunosti ispoštuju odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11).

Lokalna studija lokacije lokalne samouprave sadrži naručito:

1. Izvode iz planskih dokumenata širih teritorijalnih cjelina;
2. Granice područja za koje se donosi planski dokument sa koordinatama graničnih tačaka;
3. Detaljnu namjenu površina;

4. Ekonomsko-demografsku analizu;
5. Plan parcelacije;
6. Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata;
7. Građevinske i regulacione linije;
8. Trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica, i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
9. Nivelaciona i regulaciona rješenja;
10. Tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
11. Smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjericama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
12. Režim zaštite kulturne baštine;
13. Mjere za zaštitu životne sredine;
14. Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
15. Ekonomsko-tržišnu projekciju;
16. Način, faze i dinamiku realizacije plana.

Planski dokument izraditi u svemu u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list CG", broj 24/10).

S tim u vezi tekstualni dio lokalne studije lokacije treba da sadrži:

- Uvodni dio;
- Analitički dio;
- Opšte i posebne ciljeve;
- Planirano rješenje;
- I smjernice za sprovođenje plana.

Grafički dio lokalne studije lokacije mora da sadrži kartografske i grafičke priloge izrađene u zakonom propisanoj razmjeri, na kojima se prikazuju postojeće stanje i planirani zahvati u prostoru, i sadrži:

- Topografsku kartu odnosno topografsko-katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom plana izdatu od strane nadležnog organa državne uprave;
- Izvode iz planskih dokumenta višeg reda;
- Izvode iz planskih dokumentata područja koje plan obuhvata i kontaktnog područja;
- Inžinjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena;
- Stanje fizičkih struktura i namjene površina sa prikazom objekata izgrađenih suprotno zakonu ili planu;
- Administrativnu podjelu i podjelu na planske jedinice;
- Plan namjene površina i objekata javnih funkcija;
- Plan mjera, uslova i režima zaštite životne sredine, prirodne i kulturne baštine;
- Stanje i plan zelenih i slobodnih površina (predjela);
- Stanje i plan saobraćajne infrastrukture;
- Stanje i plan hidrotehničke infrastrukture;
- Stanje i plan elektroenergetske infrastrukture;
- Stanje i plan telekomunikacione infrastrukture;
- Stanje i plan termotehničke infrastrukture;
- Plan parcelacije, nivelacije i regulacije;
- Plan sa smjericama za sprovođenje planskog dokumenta (faze, realizacije, oblici intervencija i dalja planska razrada).

Obrađivač lokalne studije lokacije će tražene sadržaje grafički prezentovati po metodologiji za

koju se sam opredjeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

Rješenja sa detaljnom razradom (u razmjeri 1:1000 i 1:500) moraju biti prikazani planom fizičkih struktura i prostornih oblika tj. maketom ili 3D vizuelizacijom.

Grafički dio treba da sadrži i dvije sintezne karte, i to:

- Stanje organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja (sa determinantama prostornog razvoja odnosno konstantama u prostoru i ograničenjima za izgradnju) i
- Plan organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja.

Svi grafički prilozi moraju ispunjavati uslove za efektivnu implementaciju što znači da moraju imati: (1) jasno definisan koncept urbanističkog rješenja za cijeli kompleks, (2) odgovarajuće tehničke prikaze parcela, objekata, saobraćajne infrastrukture, pejzažne arhitekture, itd., sa jasnim regulacionim i nivelacionim podacima.

Plansko rješenje mora integrisati sve naprijed navedene uslove i smjernice, kao i normative definisane odgovarajućim zakonskim aktima i planovima višeg reda.

Planski dokument se izrađuje na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi, a moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.

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

- a) Nacrt plana (3 primjerka analogne i 6 primjeraka digitalne forme)
- b) Predlog plana (2 primjerka analogne i 2 primjerka digitalne forme)
- c) Plan -po donošenju (u skladu sa važećim Pravilnikom)

Kompletna planska dokumentacija se predaje u digitalnoj formi (AutoCad-u, Word-u i PDF-u na CD-u) i u analognoj formi (ažurirani i identični po sadržaju).

Sastavni dio Izmjena i dopuna Plana biće i Separat sa urbanističko tehničkim uslovima za sve faze realizacije, koji će obrađivač plana dostaviti nosiocu pripremnih poslova uz Predlog planskog dokumenta kako bi se isti po donošenju plana objavio na sajtu organa lokalne samouprave u zakonskom roku.

Obrađivač će, saglasno Zakonu, dostaviti nacrt Izmjena i dopuna 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 Izmjene i dopune Plana 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 Izmjena i dopuna Plana ugradi sva mišljenja i primjedbe dobijene od nadležnih državnih i lokalnih organa, i javnih preduzeća, a koja imaju uporišta u zakonskoj regulativi.

Obrađivač je dužan da u predlog Izmjena i dopuna Plana ugradi sve predloge i mišljenja dobijena od strane opštinskog organa, a koja imaju uporišta u važećoj planskoj dokumentaciji višeg reda.

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

Br: 01-1-882/12-1

Herceg Novi, 04.09.2012. godine

PREDSJEDNIK OPŠTINE,

Dejan Mandić, s.r.

VD SEKRETAR,

Milovan Baždar, 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 29/12 od 24.09.2012. na strani 46.