

Na osnovu člana 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i člana 31. stav 3. Statuta Opštine Herceg Novi, („Sl. list RCG“, opštinski propisi, broj 15/04, 31/06, 14/07, i „Sl. list CG, opštinski propisi“ 16/09, 16/11 ), Predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

## **ODLUKU**

### **o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja - Igalo“ za UP 122 i UP 168**

#### **Član 1.**

Pristupa se izradi **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“ za UP 122 i UP 168**, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Planski dokument ).

#### **Član 2.**

Područje za koje se izrađuje Planski dokument je definisano Programskim zadatkom br. 01-1- 899/14 od 27.06.2014.godine koji je sastavni dio ove Odluke.

#### **Član 3.**

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Planskog dokumenta 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 zainteresovani korisnici prostora.

#### **Član 5.**

Plan se izrađuje za period od pet godina.

#### **Član 6.**

Rok za izradu Nacrta Planskog dokumenta je 45 dana od dana potpisivanja Ugovora o izradi istog.

Rok za izradu Predloga Planskog dokumenta je 30 dana od završetka javne rasprave.

#### **Član 7.**

Planskim dokumentom, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom višeg reda i zakonskom regulativom, razrađuje se urbano područje - područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera. Namjena se određuje za izgradnju stambenog kompleksa sa sadržajima centralnih djelatnosti. 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.

Broj : 01-1-899/14

Herceg Novi, 27.06.2014.godine



## Obrazloženje

Prostorni plan Opštine Herceg Novi je predmetno urbano područje odredio za područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera (stanovanje, turistički kapaciteti i kapaciteti urbanih funkcija) uz maksimalno očuvanje postojećih i kreiranju novih kvalitetnih zelenih površina i otvorenih urbanih prostora.

Detaljnim urbanističkim planom „Stara Banja – Igalo“ predmetno područje je zamišljeno kao funkcionalna organizacija prostora, koja treba da omogući distribuciju sadržaja, afirmaciju ambijentalnih i arhitektonskih vrijednosti naselja, uređenja i opremanje građevinskog fonda, javnih površina, poprečnih komunikacija i tehničke infrastrukture, vodeći računa o očuvanju zelenog fonda i uslovima zaštite životne sredine.

Kako su se zainteresovani korisnici ovog prostora obratili sa inicijativom za pokretanje izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“ za UP 122 i UP 168, gdje bi se pri izradi novog planskog rješenja za isti prostor implementirale smjernice za uređenje prostora iz Prostornog plana Opštine, u cilju investiranja u stambene komplekse sa sadržajima centralnih djelatnosti, stvoreni su uslovi za donošenje Odluke o izradi, što je prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata u nadležnosti izvršnog organa jedinice lokalne samouprave tj. Predsjednika Opštine.

Godišnjim programom uređenja prostora Opštine Herceg Novi, u ovom planskom periodu predviđeno je da se na osnovu iskazanih potreba i prioriteta korisnika prostora može pristupiti izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“ za UP 122 i UP 168, a u skladu sa članom 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Iz navedenih razloga se predlaže donošenje Odluke o izradi, što je u skladu sa Zakonom, i u nadležnosti izvršnog organa jedinice lokalne samouprave, u ovom slučaju Predsjednika Opštine.

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE  
I IZGRADNJU

**PROGRAMSKI ZADATAK**  
**za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja - Igalo“**  
**za UP 122 i UP 168**

Herceg-Novi, jun 2014. godine

**I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu planskog dokumenta: **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja - Igalo“ za UP 122 i UP 168** – Opština Herceg-Novi, sadržan je u članu 26 i 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja - Igalo“ za UP 122 i UP 168** ( u daljem tekstu - planskog dokumenta).

**II OBUHVAT I GRANICE PLANA**

Područje za koje se izrađuje predmetni planski dokument obuhvata sledeće kat.parc.: 268/1, 268/2, 268/3, 268/4, 268/5, 268/6, 268/7, dio 269, dio 350/1 K.O.Sutorina (lokacija I) i 344, dio 345, dio 350/2 K.O. Sutorina (lokacija II), a sve unutar granica definisanih koordinatama sledećih graničnih tačaka:

| KORDINATE GRANIČNIH TAČAKA ZAHVATA PLANA |            |
|--|------------|
| Y  | X          |
| LOKACIJA I – UP 122                      |            |
| 6541606.79                               | 4700902.45 |
| 6541612.25                               | 4700901.55 |
| 6541628.27                               | 4700895.85 |
| 6541641.20                               | 4700886.72 |
| 6541653.67                               | 4700878.03 |
| 6541665.81                               | 4700869.44 |
| 6541662.78                               | 4700863.43 |
| 6541658.83                               | 4700857.54 |
| 6541655.89                               | 4700852.08 |
| 6541652.61                               | 4700846.37 |
| 6541650.72                               | 4700843.25 |
| 6541640.98                               | 4700827.37 |
| 6541637.95                               | 4700821.92 |
| 6541630.99                               | 4700814.74 |
| 6541624.65                               | 4700806.93 |
| 6541615.34                               | 4700798.97 |
| 6541614.69                               | 4700798.00 |
| 6541613.14                               | 4700797.71 |
| 6541605.11                               | 4700795.81 |
| 6541599.98                               | 4700794.79 |
| 6541587.40                               | 4700794.95 |
| 6541567.78                               | 4700796.53 |
| 6541557.91                               | 4700798.84 |
| 6541560.68                               | 4700805.15 |
| 6541576.42                               | 4700839.67 |
| 6541578.12                               | 4700843.61 |
| 6541584.43                               | 4700857.76 |
| 6541585.24                               | 4700859.01 |
| 6541589.40                               | 4700868.37 |
| 6541593.65                               | 4700876.98 |
| LOKCIJA II – UP168                       |            |
| 6541901.01                               | 4700464.13 |
| 6541902.05                               | 4700464.48 |
| 6541909.30                               | 4700466.97 |
| 6541920.14                               | 4700470.56 |
| 6541926.08                               | 4700470.92 |
| 6541930.19                               | 4700471.06 |
| 6541933.06                               | 4700471.17 |
| 6541931.90                               | 4700462.51 |
| 6541930.72                               | 4700453.20 |
| 6541929.53                               | 4700443.05 |
| 6541928.34                               | 4700432.89 |
| 6541916.20                               | 4700445.02 |
| 6541915.61                               | 4700445.96 |
| 6541908.54                               | 4700454.75 |
| 6541904.68                               | 4700464.32 |



Površina zahvata plana: LOKACIJA I – cca 6528 m<sup>2</sup> (0,653 hektara) i LOKACIJA II – cca 653 m<sup>2</sup> (0,0653 hektara), tj. ukupna površina zahvata cca 0,72 ha.  
Sastavni dio ovog programskog zadatka je i skica sa prikazom zahvata Plana.

### III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Osnovne smjernice i kriterijumi za planiranje i uređenje zone zahvata ovog planskog dokumenta, dati su na osnovu sledeće važeće planske dokumentacije:

- Prostorni plan Crne Gore ("Sl. list CG", br. 24/08).
- Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine ("Sl. list CG op.p.", br. 07/09).
- Detaljni urbanistički plan „Stara Banja – Igalo“ ("Sl. list CG op.p.", br. 07/12).

### IV OBRAZLOŽENJE

Prostorni plan Opštine Herceg Novi je predmetno urbano područje odredio za područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera (stanovanje, turistički kapaciteti i kapaciteti urbanih funkcija) uz maksimalno očuvanje postojećih i kreiranju novih kvalitetnih zelenih površina i otvorenih urbanih prostora.

Detaljnim urbanističkim planom „Stara Banja – Igalo“ predmetno područje je zamišljeno kao funkcionalna organizacija prostora, koja treba da omogući distribuciju sadržaja, afirmaciju ambijentalnih i arhitektonskih vrijednosti naselja, uređenja i opremanje građevinskog fonda, javnih površina, poprečnih komunikacija i tehničke infrastrukture, vodeći računa o očuvanju zelenog fonda i uslovima zaštite životne sredine.

Kako su se zainteresovani korisnici ovog prostora obratili sa inicijativom za pokretanje izrade izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“ za UP 122 i UP 168, gdje bi se pri izradi novog planskog rješenja za isti prostor implementirale smjernice za uređenje prostora iz Prostornog plana Opštine, u cilju investiranja u stambene komplekse sa sadržajima centralnih djelatnosti, stvoreni su uslovi za donošenje Odluke o izradi, što je prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata u nadležnosti izvršnog organa jedinice lokalne samouprave tj. Predsjednika Opštine.

Godišnjim programom uređenja prostora Opštine Herceg Novi, u ovom planskom periodu predviđeno je da se na osnovu iskazanih potreba i prioriteta korisnika prostora može pristupiti izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“ za UP122 i UP 168, a u skladu sa članom 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Iz navedenih razloga se predlaže donošenje Odluke o izradi, što je u skladu sa Zakonom, i u nadležnosti izvršnog organa jedinice lokalne samouprave, u ovom slučaju Predsjednika Opštine.

### V CILJ IZRADE

Izradom ovog planskog dokumenta, u skladu sa razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora, a shodno važećoj planskoj dokumentaciji širih i užih 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.

### VI METODOLOGIJA

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

- Sagledati, analizirati i implementirati ulazne podatke iz Prostornog plana Crne Gore, Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine, Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“ i razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa – razvojna dokumenta i deklarirana razvojna opredjeljenja;
- Kreirati rješenja u kontekstu i u skladu sa Prostornim planom Opštine, i pozitivnom zakonskom regulativom;
- Sagledati, analizirati i implementirati ulazne podatke i uticaje iz ostale relevantne planske dokumentacije;
- Analizirati uticaje kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- Izvršiti analizu i ocjenu postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi);
- Izvršiti analizu kapaciteta, potencijala i ograničenja konkretne lokacije;
- Analizirati i ocijeniti mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.



Planski dokument treba da sadrži širu provjeru urbanizacije ukupnog prostora saglasno sadržaju i nivou izrade definisanim za izradu detaljnog urbanističkog plana. Prilikom izrade planskog dokumenta poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13), ostale zakonske regulative, te odgovarajućih podzakonskih akata (Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG“, br.24/10) i sl.).

## VII PROSTORNI MODEL

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

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

### A. GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA I PARCELACIJA

Planski dokument mora biti urađen na ažurnoj geodetskoj podlozi sa jasno označenim granicama parcele, 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 NAMJENA POVRŠINA

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi, a za koji će se šira provjera urbanizacije izvršiti na osnovu utvrđenog kapaciteta prostora i mogućnostima za gradnju, i na nivou generalnog koncepta namjene površina i infrastrukturnih sistema, treba planirati stambene komplekse koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:

- planirati izgradnju stambenog kompleksa sa sadržajima centralne djelatnosti;
- namjenu predmetnog prostora planirati kao stanovanje srednjih gustina (mješovito), sa max.parametrima na nivou urbanističke parcele:
  - Indeks pokrivenosti 0.4
  - Indeks izgrađenosti 1.2
  - Maksimalan broj nadzemnih etaža 4
- funkcionisanje stambenog kompleksa potrebno je obezbjediti planiranjem odgovarajućih sadržaja u stambenim objektima za zadovoljenje zajedničkih potreba stanovništva (trgovina, usluge i sl. shodno važećem Pravilniku), a sve prema odgovarajućem normativima. U cilju zaštite sredine i uslova stanovanja, u stambenom kompleksu ne mogu se obavljati poslovne djelatnosti koje svojim štetnim uticajima ugrožavaju stanovanje.
- voditi računa o karakteristikama prepoznatljivosti gradnje nasljeđene iz šireg okruženja, naročito u dijelu koji se odnosi na veličinu planiranih kompleksa i pojedinačnih objekata, odnosno prema neposrednom okruženju i poštovanju principa usaglašenosti i stvaranja harmoničnih rješenja. Akcenat treba staviti na arhitekturu, poštovanju morfologije terena, oblikovanju i odgovarajućem volumenu objekta.
- 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.

Primenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi i Pravilnika.



### C. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

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

Po pravilu primjeniti princip jedna urbanistička parcela-jedan objekat. Urbanističke parcele jasno definisati numeracijom. Pri formiranju urbanističkih parcela poštovati uslove definisane Prostornim planom Opštine (3.1.7 *Urbanistička parcela u građevinskom području naselja*).

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.

Primenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi i Pravilnika.

### D. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama Prostornog plana opštine Herceg Novi i Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“.

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

Kapacitet saobraćaja u mirovanju planirati prema standardima i rešenjima iz PPO i DUP-a „Stara Banja – Igalo“, odnosno druge zakonske regulative za ovakve vrste namjena, uz obavezu parkiranja i garažiranja unutar urbanističkih parcela. Za poslovne objekte u veličini koja nije manja od 30% korisne površine objekta.

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

Svim objektima u kompleksu mora biti omogućen kolski pristup u slučaju potrebe (akcidenti, servisiranje itd.). Ne mogu se planirati i graditi objekti koji nemaju omogućen kolski pristup.

Objektima nije dozvoljen prilaz kolima preko zelenih površina i otvorenih uređenih površina (trgovi, placete i sl.).

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

Minimalna širina kolovoza povezujućih saobraćajnica mora da omogući dvosmerni saobraćaj i iznosi 5,5 m.

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

U dubini od 10m od regulacione linije puta potrebno je utvrditi pojas zaštitnog putnog zemljišta.

U zaštitnom pojasu puteva mogu da se grade, odnosno postavljaju, vodovod, kanalizacija, toplovod, železnička pruga 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 puteva potrebno je obezbijediti 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 dio 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 planskim dokumentom, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog kompleksa, 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.

Primenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi, Pravilnika i DUP-a "Stara Banja – Igalo".

#### 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.

Planom treba predvidjeti:

- 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;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;

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

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

Planski dokument, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.
- režim zaštite kulturne baštine, odnosno graditeljskog nasleđa, ukoliko je ima;
- režim zaštite životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata ozelenjavanja;
- smjernice za primjenu energetske efikasnosti;
- mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda.

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa oblicima, bojama i materijalima primjerenim području Boke Kotorske. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i neposrednim okruženjem.

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.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora su definisani Odredbama, pravilima i normativima u Prostornom planu Opštine, i to:

- formiranje urbanističkih parcela,
- urbanistička parcela i okućnica,
- prilaz urbanističkoj parceli,
- uslovi uređenja prostora,
- regulaciona i građevinska linija,
- udaljenost osnove objekta od granice parcele,



- ukupna bruto građevinska površina objekta,
- visina objekta, suteran i podrum,
- potkrovlje i visina nadzlitka, visina objekta,
- oblikovanje objekta,
- krov objekta,
- istak vijenca objekta,
- uređenje parcele,
- živice, ograde, vrtovi, kiosci i pokretne naprave.

Svi uslovi navedeni i definisani u PPO i DUP-a "Stara Banja – Igalo" su sastavni dio ovog programskog zadatka i na odgovarajući način moraju biti ugrađeni u rješenja na planiranoj površini.

#### G. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

Poseban kulturni i simbolički značaj ima more, tj. morski akvatorijum Opštine, tako da njegovo očuvanje, zaštita i održiva upotreba imaju prioritet u odnosu na ostale upotrebe.

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 mjere 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 materiju 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.

Primjenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi.

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

Planiranim rješenjima obezbijediti očuvanje, unaprijeđivanje i zaštitu pejzaža, i utvrditi mjere za spriječavanje devastacije prirodnih odlika pejzaža. Planiranim rješenjima spriječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih odlika pejzaža, i posebno voditi računa o:

- što manjem uzimanju novih prostora za potrebe izgradnje, pri čemu 70% ukupne površine mora biti najmenje slobodnim, neizgrađenim površinama;
- korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija;
- zaštiti mediteranske vegetacije i in situ kultura, i očuvanju vrijednih grupacija egzota, naročito uz saobraćajnice, šetališta i pristane;
- zabrane izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje;
- izboru biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina zasnovan na ekološkim karakteristikama područja.

Posebnu pažnju obratiti na eventualno prisustvo makije, i sprovesti mjere maksimalnog očuvanja makije u obliku parkovskih površina ili zelenih tampon zona.

Primjenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi.

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

#### I. EKONOMSKA ANALIZA, NAČIN, FAZE I DINAMIKA REALIZACIJE

Posebnu ekonomskom analizom treba:

- opisati ekonomsko-demografsko okruženje za predloženu izgradnju u regionalnom i ekonomskom kontekstu;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz raznih scenarija izgradnje;
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljivost socio-ekonomskih pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;

Procijeniti investicionu vrijednost te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.



Izradom plana potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se pojedine cijeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane. Predložene faze realizacije plana obavezno bazirati na ekonomskim pokazateljima.

## VII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Sadržaj, obim i nivo obrade plana treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i važećih Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“ br. 24/10), i Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG“ br. 63/11 i 47/12), kao i premu Uputstvu za primjenu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

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

- Nacrt plana (3 primjerka u analognoj i 6 digitalnoj formi)
- Predlog plana (2 primjerka u analognoj i 2 u digitalnoj formi)
- Plan (Prema važećem Pravilniku)

### A. GRAFIČKI DIO

#### I Grafički prilozi za dio plana koji predstavlja generalni koncept

- 1) Topografsko – katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom planskog dokumenta izdatu i ovjerenu od strana nadležnog organa uprave;
- 2) Izvod iz planskog dokumenta višeg reda – PPO 1:10.000;
- 3) Generalni koncept – šira provjera izgradnje na predmetnom području, razmjera 1:2500 (1:1000);
- 4) Generalni koncept organizacije prostora i namjene površina u okviru planom zahvaćenog područja; razmjera 1:2500 (1:1000);
- 5) Analiza i ocjena postojećeg stanja sa planom oblika intervencija, razmjera 1:2500 (1:1000);
- 6) Postojeći primarni i sekundarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem, razmjera: 1:2500 (1:1000);

#### II Grafički prilozi za dio plana koji ima elemente detaljne razrade u razmjeri 1:1000

- 7) Geodetska podloga sa granicom zahvata;
- 8) Detaljna namjena površine;
- 9) Fizička struktura i namjena objekta – uslovi uređenja prostora (postojeća i planirana)
- 10) Plan parcelacije, nivelacije i regulacija za sve vrste objekata;
- 11) Plan uređenja otvorenih površina i ozelenjavanja sa nivelacionim i regulacionim rješenjima;
- 12) Trase i objekti infrastrukturnih mreža;
  - saobraćaj;
  - hidrotehnička infrastruktura;
  - elektroenergetski sistem – infrastruktura;
  - komunalni servisi – sadržaj;
  - telekomunikacioni sistem.

### B. TEKSTUALNI DIO

(Tekstualni dio planskog dokumenta treba da sadrži: uvodni dio, analitički dio, opšte i posebne ciljeve, planirano rješenje i smjernice za sprovođenje plana):

- Izvod iz planova višeg reda;
- Opis lokacije i granice područja za koji se donosi plan;
- Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- SWOT analiza sa ocjenom postojećeg stanja;
- Analiza i ocjena postojeće relevantne dokumentacije;

- Ocjena prirodnih (hidroloških, geoloških i dr.) , stvorenih uslova i potencijala sa ocjenom ograničavanja za planiranje prostora;
- Obrazloženje odabranog prostornog rješenja;
- Namjena površina, objekata i slobodnih površina;
- Programsko opredjeljenje i projekcija organizacije i uređenja prostora s orijentacionim potrebama i mogućnostima korišćenja prostora;
- Ekonomsko demografska analiza;
- Pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji;
- Mreža infrastrukturnih sistema i drugih objekata;
- Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekta;
- Smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora;
- Smjernice za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- Strateška procjena uticaja na životnu sredinu;
- Režim zaštite kulturne baštine;
- Režim i mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terensa;
- Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
- Smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta ( način, faze i dinamika realizacije plana);
- Ekonomsko-tržišna projekcija.

### C. 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, 47/11, 35/13 i 39/13) sastavni dio planskog dokumenta je i Separat sa urbanističko - tehničkim uslovima.

### VIII OBAVEZE OBRADIVAČA

Obradivač planskog dokumenta će, nadležnom organu, koje je nosilac pripremnih poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, sledeće faze:

- Nacrt plana
- Predlog plana

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

Obradivač je dužan da u predlog plana, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve predloge i mišljenja dobijena od strane nadležnih organa, a koja imaju uporišta u postojećoj planskoj dokumentaciji i PPO.

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.

Obradivač je dužan da izradi Separat sa urbanističko tehničkim uslovima u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Po donošenju predmetnog planskog dokumenta obradivač plana će isti dostaviti nosiocu pripremnih poslova, u skladu sa važećim Pravilnikom, kao i Separat sa UTU, koji će objaviti na sajtu nosioca pripremnih poslova.

Herceg Novi, 27.06.2014.godine.

Br: 01-1-899/14

PREDSJEDNIK OPŠTINE  
Milan Vajagić

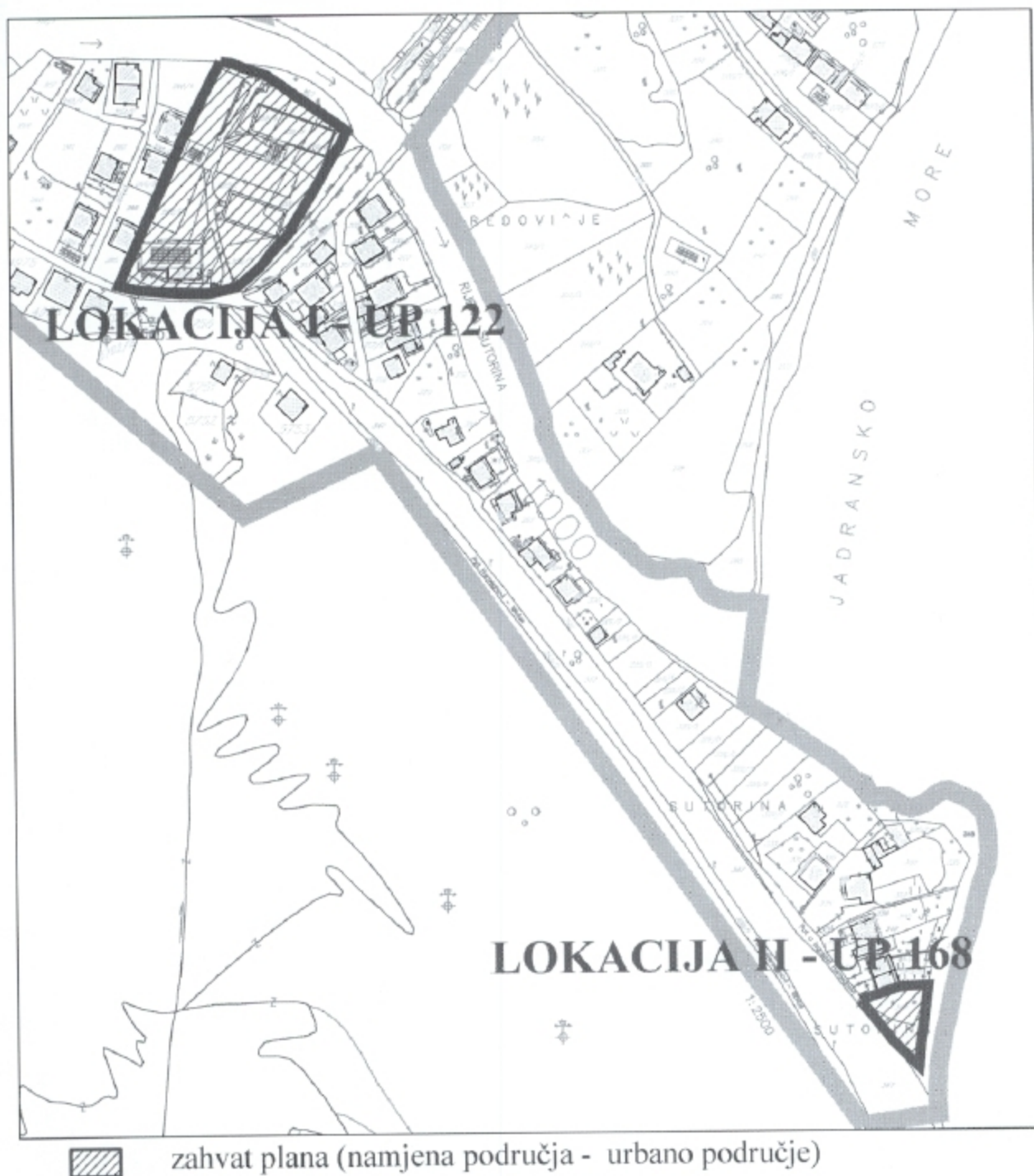


Broj: 01-1-899/14

**Grafički prilog uz Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna DUP-a "Stara Banja - Igalo" za UP122 i UP168, Opština Herceg Novi**

**Skica zahvat plana**

**R 1:2500**



K.O. Sutorina