

# IZMJENE I DOPUNE PROGRAMSKOG ZADATKA

## ZA IZRADU PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

### **1. Uvod**

---

Programski zadatak je polazni metodološki i organizacioni osnov za pokretanje izrade i donošenje Prostorno-urbanističkog plana opštine (u daljem tekstu: PUP) i kao takav je dio Odluke o izradi PUP. Programski zadatak za izradu Prostorno-urbanističkog plana opštine Herceg Novi je usklađen sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG br. 51/08, 40/10, 31/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), kao i drugim zakonskim aktima koji se odnose na problematiku razvoja, uređenja i izgradnju prostora.

Razlog za izradu Izmjena i dopuna Programskog zadatka za izradu PUP-a Opštine Herceg Novi je prije svega pozivanje na obavezu poštovanja nove regulative koja je donijeta tokom poslednjih pet godina, odnosno u periodu od kada je izrađen prvobitni Programski zadatak kao sastavni dio Odluke o izradi PUP-a, tokom kojeg se nije ustupila izrada plana i nisu otpočete značajnije aktivnosti na izradi istog.

Naručilac izrade PUP-a je Opština Herceg Novi, a nosilac pripremnih poslova je Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine opštine Herceg Novi.

Plan se radi za vremenski horizont od 10 godina odnosno do 2025. godine, sa smjernicama za postplanski period (do 2030. godine).

#### **1.2. Obuhvat PUP-a**

Prostorno-urbanističkim planom opštine Herceg Novi obuhvatiće se cjelokupna teritorija opštine čija površina iznosi cca 235 km<sup>2</sup>, izuzev prostora u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro („Sl.list RCG“ br.30/07).

#### **1.3. Razlozi za pokretanje izrade PUP-a**

U prethodnom periodu za područje teritorije opštine Herceg Novi bila su u upotrebi dva planska dokumenta koja po svojoj sadržini i obuhvatu regulišu prostornu problematiku nivoa PUP-a, i to: Prostorni plan opštine Herceg Novi koji je donijet 2009 godine („Sl. list CG op. propisi“ br. 7/09), i Generalni urbanistički plan Herceg Novog iz 1988 godine („Sl. list RCG op. propisi“ br. 1/89). Oba planska dokumenta su u metodološkom i sadržajnom smislu izrađena u skladu sa tada važećom regulativom i standardima. U međuvremenu, 2008. godine je donijet novi Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata kojim se reguliše problematika planiranja, uređenja i izgradnje u prostoru te se u tom smislu nametnula formalno-pravna obaveza izrade PUP-a kao jedinstvenog dokumenta kojim će se odrediti ciljevi i mjere prostornog i urbanističkog razvoja za teritoriju opštine Herceg Novi.

Pored formalno-pravnog zahtjeva postoji i niz suštinskih pitanja i razloga za izradu ovog dokumenta. Dosadašnji razvoj i dostignuti nivo razvijenosti opštine Herceg Novi, tekuća pitanja razvoja, kao i sagledavanje mogućnosti daljeg razvoja ove opštine, ukazuju na potrebu definisanja prostorne osnove budućeg razvoja bazirane na principima održivog razvoja, savremenim načelima i standardima organizacije i korišćenja prostora, kao i integralnom posmatranju i planiranju razvoja, zaštite životne sredine i izgradnje u prostoru. Namjena prostora i zemljišta, razvoj mreže naselja, komunalna opremljenost prostora, opremljenost naselja objektima javnih službi, prostorna organizacija privrednih djelatnosti, zaštita i unapređenje prirodnog i kulturnog nasleđa, razvoj turizma na teritoriji opštine kao i razvoj Herceg Novog u centar jedinstvene ponude u oblasti zdravstvenog turizma, nalažu da se utvrdi jasna prostorno-planska strategija razvoja, prostorna rješenja kao i instrumenti i mjere za njihovu realizaciju.

#### **1.4. Istorijski prikaz načina korišćenja prostora u samom gradu i okruženju**

Gotovo do polovine XX vijeka grad se uglavnom razvijao stihijski oko starog jezgra, nekadašnjeg Tvrtkovog grada, bez nekih osnovnih arhitektonskih i urbanističkih zakonitosti. Isto je važno i za okolinu, a način korišćenja zemljišta imao je karakteristike koje određuju prirodni uslovi, reljef, nadmorska visina, nagib, ekspozicija i klima u interakciji sa aktivnostima stanovništva. Tek 1934.godine opštinski vijećnici prvi put raspravljaju o izradi urbanističkog plana, a značajni koraci u pogledu planiranja i uređenja prostora preduzeti su ipak mnogo kasnije, tek od 60-tih godina. Naime, prostor Opštine Herceg Novi bio je u zahvatu Regionalnog prostornog plana Južnog Jadrana („Sl. List SRCG” , br. 18/69), a 1971. godine Skupština opštine Herceg Novi donijela je Odluku o usvajanju Generalnog plana Boke Kotorske za područje Opštine Herceg Novi kao dijela Projekta „Južni Jadran” GP-71 („Sl. List SRCG” br. 23/71) na osnovu koga je stvorena osnova za razvoj urbanog područja Opštine do 1990.godine. Nakon toga, 1972.godine donešena je Odluka o usvajanju zoning plana Opštine Herceg Novi.

Sprovođenje postavki GP-71 nije se vršilo prema njegovim koncepcijama, tako da se znatno odstupilo od definisanih namjena, da bi u periodu poslije katastrofalnog zemljotresa 1979.godine nefunkcionalna izgrađenost prostora poprimila takve razmjere da se pojavio problem mogućnosti sprovođenja GP-71. Posljedice katastrofalnog zemljotresa inicirale su potrebu preispitivanja Regionalnog prostornog plana „Južni Jadran” i Generalnih planova opštinskih centara postradalog područja. 1982. godine otpočele su pripreme radnje na izradi PPO i GUP-a-2001, a u decembru iste godine donešena je odluka o granicama zahvata GUP-a i PPO 2001 koji su donešeni znatno kasnije 1988 („Sl. List RCG” op. p. 1/89). U februaru 2009.godine donešen je novi Prostorni plan Opštine Herceg Novi sa vremenskom projekcijom do 2020.godine.

Krupnije promjene koje su nastale u dosadašnjem razvoju vezane su u najvećoj mjeri za priobalni dio gdje su koncentrisane sve urbane funkcije. Na tom prostoru nastali su i krupniji konflikti sa odgovarajućim ograničenjima ali i ekološkim problemima.

#### **1.5. Položaj i prirodne odlike opštine**

Opština Herceg-Novog smještena je na krajnjem zapadu Crne Gore. Kao dio Boke Kotorske, područje opštine pripada jugoistočnom dijelu jadranskog primorja i nalazi se između 18° 25' - i 18° 42' istočne geografske dužine i 42° 32' sjeverne geografske širine.

Sjevero-istočni dio područja oivičen je masivom Orjen (1895 m/mm), dok se prema zapadu graniči sa Konavlima. Južni dio područja pripada Topljanskom i HercegNovskom zalivu i dijelu Tivatskog zaliva, uključujući poluostrvo Luštica (568 m/mm). Preko Bokokotorskih vrata (širine 1,6 morskih milja), izlazi se na otvoreno more pored rta «Oštra».

Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim letima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha rijetko se spuštaju ispod 0° C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosečna godišnja temperatura na ovom području iznosi 15.8 ° C (16.2 ° C u samom gradu). Godišnje deset mjeseci ima temperaturu veću od 10° C, a četiri ljetnja mjeseca višu od 20° C.

Reljefne karakteristike hercegNovske opštine izražene su brdovitim terenima između kojih su se razvili brojni kraški oblici. U kontinentalnom dijelu posebno se ističe masiv Orjena sa svojim primorskim krečnjačkim ograncima Dobrošticom i Radoštakom, a na poluostrvu Luštica dominira najviši vrh Obosnik. Obalu uglavnom karakterišu različiti oblici sitne razuđenosti koji su nešto više izraženi na spoljnoj strani poluostrva Luštice.

Zahvaljujući povoljnoj klimi, reljefu i konfiguraciji terena HercegNovsko područje posjeduje izuzetno bogat i raznovrstan hortikulturni potencijal.

#### **1.6. Stanovništvo i privreda**

Poslednji relevantni podaci prikupljeni su popisom stanovništva 2011. godine kada je evedintirano da u opštini Herceg Novi živi 30.864 stanovnika, što je 5% od ukupnog stanovništva Crne Gore. Broj domaćinstava u Opštini po poslednjem popisu je 11090, a stopa prirodnog priraštaja 2013.godine iznosila je 1,1.

Stanovništvo opštine je raspoređeno u 21 mjesnu zajednicu ili 28 naselja. Od toga je 10 naselja ruralnog karaktera, a 18 urbanog ili periurbanog karaktera. Većina stanovništva živi u gradu (Igalo, Herceg-Novi, Topla, Savina), od vangradskih mjesnih zajednica najbrojnije su - Bijela i Zelenika, potom ostala naselja duž rivijere (Kumbor-Kamenari), dok manji broj stanovnika živi u prigradskim (Podi, Sutorina) i seoskim naseljima u zaleđu.

Privreda opštine počiva na turizmu, građevinstvu, trgovini, zdravstvenom turizmu, i industriji .

Udio aktivnog stanovništva iznosio je u opštini Herceg-Novi 2003.godine 27%, a 1991.godine 36%, čime se nastavlja tendenciju pada iako je, u odnosu na mnoge sredine u okolini, i dalje povoljno. U ovom periodu neke djelatnosti: finansijske i posredničke usluge, trgovina i uprava doživljavaju porast, dok ostale doživljavaju pad.

Od ukupne, trenutne radne snage u Herceg Novom, 1,3% angažovano je u primarnom sektoru (poljoprivreda i šumarstvo) i više od 70% u sektoru usluga (činovnički poslovi, komercijalni i tehnički poslovi).

Stopa nezaposlenosti, posmatrana kao odnos broja nezaposlenih i broja aktivnog stanovništva prema poslednjim podacima Biroa rada na dan 12.maja 2015.godine bila je 10,10%, a na nivou Crne Gore 14,36%. Struktura nezaposlenih prema dužini radnog staža je 21,08% onih što prvi put traže zaposlenje, i 78,92% onih što posjeduju radni staž.

Tržište radne snage nastavlja da se suočava sa značajnim izazovima. Glavni razlozi su struktura nezaposlenosti, jasno uspostavljena shema sezonskog zapošljavanja (izgradnja, poljoprivreda i turizam) i značajan uticaj na neformalni sektor.

## **1.5. Planiranje i uređenje prostora u Opštini**

### **1.5.1.Državni planski dokumenti**

Postojeći državni planski dokumenti su Prostorni plan Crne Gore - PPCG (2008.godina), Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro - PPPNMD (2007.godina) i više državnih studija lokacije.

**PPCG** je najvažniji državni planski dokument koji daje ulazne podatke za sve druge planske i razvojne dokumente kako na državnom, tako i na lokalnom nivou.

Prema PPCG prioriteti razvoja Opštine Herceg Novi su: funkcija turizma sa zdravstvenom komponentom i intenzivna poljoprivreda (Njivice, Igalo, Sutorinsko polje ); funkcije kulturnog i uslužnog centra i cjelogodišnji turizam, zdravstveno rehabilitacioni turizam i funkcije bolničko-medicinskog centra (Herceg Novi ); proizvodne funkcije u vezi sa brodogradilištem, proizvodnim zanatstvom i stanovanjem, nautičkim turizmom i turističkim kapacitetima u naseljenim mjestima duž rivijere (Zelenika-Bijela ), turizam visoke kategorije i specijalizovana poljoprivreda (priobalje na otvorenom moru, poluostrvo Luštica i planinsko zaleđe ).

**PPPNMD** obuhvata dijelove šest primorskih opština, a među njima i dijelove prostora Opštine Herceg Novi. Planiranje prostora u zoni PPPNMD u ingerenciji je Ministarstva održivog razvoja i turizma. Prostor koji je obuhvaćen ovim planskim dokumentom podijeljen je na 68 sektora-reona, od kojih se 13 nalazi u Opštini Herceg Novi, i to sektori: 1,2,3,4,5,6,7 i 30,31,32,33,34,35. Vlada Crne Gore do sada je usvojila tri državne studije lokacije I to za Sektore 5, 32 i 34, a pokrenuta je i izrada DSL za Sektor 1(Rt Kobilica-Njivice-Ušće Sutorine).

### **1.5.2.Lokalni planski dokumenti**

**PPO Herceg Novi**, donijet u februaru 2009.godine, dao je strateški okvir za opšti prostorni razvoj Opštine do 2020.godine. Čitava teritorija Opštine Herceg –Novi koja ima površinu od 235 km<sup>2</sup> (23.549,35 ha) izuzev u dijelu koji obuhvata PPPNMD obrađena je ovim planom. PPR je bio uzor pri izradi PPO, kako u planskim rješenjima, tako i u strukturi i metodologiji izrade istog. Prostornim planom opštine data je ocjena stanja prostornog razvoja, strategija razvoja i koncepti organizacije, uređenja i korišćenja prostora, kao i smjernice i mjere za realizaciju istog. U odnosu na ranija planska rješenja u pogledu stanovanja kao najzastupljenije namjene, PPO je definisao novu kategorizaciju ove namjene i umjesto prethodne podjele na individualno i kolektivno stanovanje, u skladu sa realnim stanjem na terenu posebno izdvojio stanovanje niskih gustina (porodično stanovanje), stanovanje srednjih gustina (mješovito stanovanje) i stanovanje visokih gustina (gradsko stanovanje).

Iako sa vremenskom projekcijom do 2020.godine, površine za određene vidove razvoja (urbano područje, ruralno područje, područje za razvoj turizma i sl. ) date su apsolutno u PPO, prema pogodnosti datog

područja za datu namjenu. Dio teritorije pogodne za određenju namjenu koji će biti realizovan do 2020. godine određen je u idealnom dijelu, srazmjernom projekcijama broja stanovnika i turističkih kapaciteta, i nije lokacijski vezan.

Iako je rađen sa projekcijom razvoja do 2020.god. u skladu sa novim zakonom, PPO će se primjenjivati samo do donošenja Prostorno-urbanističkog plana opštine (PUP-a).

**GUP** (Generalni urbanistički plan) rađen je 1989. godine sa pretpostavljenim vremenskim horizontom do 2001.godine, ali se u nedostatku donošenja novog planskog akta istog ranga primjenjivao do unazad neko vrijeme. Ovim planskim dokumentom bila je obrađena površina od 7.763 ha ili 33% ukupne teritorije opštine. Unutar zahvata GUP-a, građevinsko područje činilo je 1.108 ha (14% zahvata GUPa) ili 5% ukupne teritorije opštine. Naime, GUP je rađen na osnovu razvojnih i društvenih pretpostavki koje se bitno razlikuju od današnjih, imajući u vidu vrijeme kada je usvojen. Stoga, ovaj plan nije mogao da spriječi brojne negativne razvojne pojave u prostoru u proteklom periodu.

Građevinsko područje opštine Herceg Novi obrađeno je sa još oko 90 planskih dokumenta uključujući i sve izmjene i dopune istih. Generalno rečeno, sprovodljivost planova je vrlo velika u oblasti stanovanja, niska u oblasti privrede i društvenih djelatnosti, a veoma mala u oblasti tehničke infrastrukture-prije svega saobraćaja.

Za veliki broj **detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata** koji se primjenjuju može se reći da su prevaziđeni i po planskim rješenjima i po sadržaju planova. Jedan dio tih planova je urađen prije GUPa i nije usklađen sa njim. Drugi dio je rađen nakon usvajanja GUPa, a prije donošenja Zakona o planiranju i uređenju prostora iz 1995.god. tako da im sadržaj ne odgovara sadržaju predviđenom po Zakonu. Treći dio je rađen nakon usvajanja GUPa i poslije donošenja pomenutog Zakona o planiranju i uređenju prostora, ali se tada GUP nije dosledno primjenjivao, pa ni ti planovi nisu u potpunosti u skladu sa GUPom. I finalno, u poslednje vrijeme donose se planovi koji se prije svega usklađuju sa novim Prostornim planom Opštine kao najvišim lokalnim planskim dokumentom, a u skladu sa novijom zakonskom regulativom.

Iz navedenih razloga, kao i zbog veoma čestih promjena zakonskih okvira, problemi u sprovođenju ovako raznolike planske dokumentacije su veoma brojni.

## **2. Formalno pravni okvir za izradu Plana**

---

### **2.1. Pravni osnov**

Programski zadatak za izradu Prostorno-urbanističkog plana opštine je polazna, stručna osnova za izradu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi.

*Programski zadatak je urađen u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG br. 51/08, , 40/10, 31/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14).* Pravni osnov za izradu Programskog zadatka PUP-a, sadržan je u odredbama čl. 25 i 31 istog Zakona.

Naručilac je posebnom odlukom pokrenuo postupak izrade Strateške procene uticaja –SPU. Odluka o izradi strateške procjene za PUP je sastavni dio odluke o izradi Plana. SPU će biti u potpunosti integrisana u postupak izrade PUP-a, što omogućava činjenica, odnosno zakonska obaveza da postupci izrade ova dva dokumenta teku paralelno.

Programski zadatak za izradu PUP-a je sastavni dio Odluke o izradi PUP-a, a Programski zadatak za izradu strateške procjene uticaja je sastavni dio Odluke o izradi strateške procjene za PUP.

### **2.2. Referentna zakonska i ostala regulativa za izradu PUP-a**

Planiranje i uređenje prostora

- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG br. 51/08, 40/10, 31/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14).

- Pravilnik 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“)

#### **Zaštita prirode i životne sredine**

- Zakon o životnoj sredini („Službeni list CG”, broj 48/08, 40/10, 40/11, 27/14),
- Zakon o zaštiti prirode („Službeni list CG”, broj 51/08, 21/09, 40/11, 62/13, 6/14),
- Zakon o nacionalnim parkovima („Službeni list CG”, broj 28/14),
- Zakon o šumama („Službeni list CG”, broj 74/10, 40/11),
- Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, br. 80/05 i „Službeni list CG”, br. 73/10, 40/11 i 59/11),
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, br. 80/05 i „Službeni list CG”, br. 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13),
- Zakon o moru („Službeni list CG”, broj 17/07, 6/08, 40/11),
- Zakon o integrisanom sprječavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG”, broj 80/05, i „Službeni list CG”, broj 54/09, 40/11).

#### **Zaštita kulturne baštine**

- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG”, broj 49/10, 40/11).

#### **Zagađenje vazduha**

- Zakon o zaštiti vazduha („Službeni list CG”, broj 25/10, 40/11).

#### **Buka**

- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG”, 28/11, 1/14).

#### **Vode**

- Zakon o vodama („Službeni list RCG”, broj 27/07, 32/11 i 47/11)
- Zakon o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja („Službeni list CG”, broj 13/07, 40/11).
- Pravilnik o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama („Službeni list CG”, broj 66/09).
- Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Službeni list CG”, broj 2/07).
- 

#### **Otpad**

- Zakon o upravljanju otpadom („Službeni list CG”, broj 64/11),
- Pravilnik o bližim karakteristikama lokacije, uslovima izgradnje, sanitarno-tehničkim uslovima, načinu rada i zatvaranja deponija („Službeni list CG”, broj 31/13).

#### **Zemljište**

- Zakon o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG”, br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Službeni list RCG”, br. 15/92, 59/92, 04/93, 27/94 i 32/11),
- Zakon o poljoprivredi i ruralnom razvoju („Službeni list CG”, br. 56/09, 18/11, 40/11, 34/14 i 1/15)
- Zakon o rudarstvu („Službeni list CG”, broj 65/08, 74/10, 40/11),

#### **Energetika**

- Zakon o energetici („Službeni list CG”, broj 28/10, 40/11, 42/11, 6/13).
- Zakon o efikasnom korišćenju energije („Službeni list CG”, broj 57/14 i 3/15).

#### **Putna infrastruktura**

- Zakon o putevima („Službeni list RCG”, broj 42/04 i „Službeni list CG”, broj 21/09, 54/09, 40/10, 36/11).

#### **Turizam**

- Zakon o turizmu („Službeni list CG”, br. 61/10, 40/11, 53/11, 31/14),
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG”, broj 63/11, 47/12).

#### **Ostalo**

- Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list CG”, br. 29/07, 73/10, 32/11, 40/11)
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG”, br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11)
- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list CG”, broj 40/13, 56/13).

- Zakon o zaštiti od jonizujućeg zračenja i radijacionoj sigurnosti (“Službeni list CG”, broj 80/05, 54/09, 40/11)
- 
- **Ostala relevantna zakonska i podzakonska regulativa...**

### **Međunarodni sporazumi i konvencije**

- Konvencija o zaštiti morske sredine i priobalnog područja Sredozemlja (Barselonska konvencija),
- Konvencija UN (Rio) o biološkom diverzitetu,
- Okvirna konvencija UN o klimatskim promjenama,
- Konvencija o vrstama koje migriraju,
- Pariska konvencija o zaštiti svjetske kulturne i prirodne baštine,
- Evropska konvencija o zaštiti arheološkog nasleđa,
- Konvencija za zaštitu arhitektonskog nasleđa Evrope,
- Aarhus konvencija o pristupu informacijama, učešću javnosti u donošenju odluka i pristup pravosuđu u oblasti životne sredine,
- Espoo konvencija o prekograničnom uticaju,
- Konvencija Savjeta Evrope o vrijednosti kulturnog nasljeđa za društvo,
- Sporazum o formiranju energetske zajednice,
- Ostala relevantna regulativa EU.

### **2.3. Referentna dokumenta za izradu Plana**

Pregled i procjena raspoložive postojeće dokumentacije i podloga od značaja za izradu planskog dokumenta zasnivaju se na planskoj, razvojnoj, tehničkoj i drugoj građi (planovi, studije, strategije, programi, projekti, statistička građa, ankete, podloge i drugi informaciono-dokumentacioni podaci i elementi sa stanovišta upotrebljivosti za izradu PUPa).

Osnovnu dokumentaciju čine državni planski i strateški dokumenti:

- Prostorni plan Crne Gore do 2020;
- Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro;
- Sektorske studije rađene za PPCG (2005-2006);
- Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore;
- Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine;
- Regionalni masterplan za turizam (DEG)-Prostorni koncept za turistički razvoj regiona Boka Kotorska
- Strategija razvoja saobraćaja Crne Gore;
- Strategija razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine;
- Strategija upravljanja otpadom Crne Gore;
- Vodoprivredna osnova RCG (2001. godine);
- Prostorni planovi područja posebne namjene (Obalno područje i dr.);
- Prostorno-planska i strateška dokumentacija kontaktnih područja

Ostala studijska i tehnička dokumentacija:

- Podaci i izvještaji o stanju životne sredine, zdravstvenom stanju stanovništva;
- Podaci o stanovništvu iz Popisa 2011;
- Podaci o prirodnim uslovima, studijski i istraživački radovi;
- Podaci o spomenicima kulture i prirode;
- Ostali nepomenuti izvori (studije, programi, ekspertize, projekti, arhivska građa i sl).

Planska dokumentacija lokalnog nivoa:

- Prostorni plan Opštine Herceg Novi;
- Strategija razvoja opštine Herceg Novi;
- Ostala planska dokumenta.

### 3. Područje obuhvata i nivo obrade

---

Prostorno-urbanistički plan se radi za teritoriju cijele opštine, a generalni urbanistički koncept za opštinsko središte, važnija naselja ili zone. Važnija naselja ili zone se utvrđuju u okviru plana za cijelu teritoriju opštine. Dijelovi teritorije za koje će se raditi drugi planski dokumenti ili drugi lokalni planski dokumenti se definišu PUP-om.

#### 3.1. Razmjere izrade Plana

U skladu sa članom 50 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, PUP će biti rađen na kartama razmjere 1:25 000 za cio obuhvat plana, u 1:10 000 za karakteristične dijelove u obuhvatu plana definisane PUP-om, a u 1:10 000 ili 1:5 000 za generalno urbanističko rješenje centra lokalne samouprave, i drugih naseljenih mjesta i centara (koji će se naknadno utvrditi po potrebi).

Analogne i digitalne forme topografsko-katastarskih planova moraju biti pribavljene i ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

### 4. Ciljevi izrade PUP-a

---

Polazeći od osnovnih ciljeva prostornog planiranja: (1) uravnotežen socio-ekonomski razvoj; (2) unapređenje kvaliteta života; (3) odgovorno i održivo upravljanje prirodnim resursima; (4) zaštita životne sredine; i (5) racionalno korišćenje prostora, ovde su naznačeni preliminarni **opšti i posebni ciljevi**, a u postupku izrade pojedinih faza PUP-a biće precizno i detaljno utvrđeni, i o njima biti raspravljano u predviđenom postupku.

#### 4.1 Opšti ciljevi

Opšti ciljevi PUP-a su:

- Stvaranje formalnog i planskog osnova za uravnotežen i ravnomjeran teritorijalni razvoj na području teritorije lokalne samouprave, kao i razvoj, organizaciju i uređenje prostora opštine, i zaštitu i unapređenje sredine, u skladu sa deklarisanom politikom i razvojnim opredjeljenjima na državnom nivou, a na principima održivog razvoja;
- Definisanje pretpostavki i rješenja koji će doprineti unapređenju kvaliteta življenja stvaranjem uslova za: ublažavanje depopulacionih trendova, ostanak i povratak stanovništva odnosno zadovoljavanje njihovih potreba (javne službe, komunalna infrastruktura, uslužne aktivnosti); i privređivanje lokalnog stanovništva (diverzifikacija ekonomskih aktivnosti, stvaranje uslova za zapošljavanje, programi razvoja turizma, poljoprivrede, MSP i dr.) kompatibilnog sa funkcijama zaštite prirodnih vrijednosti;
- Efikasno, racionalno i organizovano korišćenje ljudskih, prirodnih i izgrađenih (antropogenih) potencijala u socioekonomskom, prostornom i ekološkom pogledu;
- Zaštita javnog interesa, područja i objekata od javnog interesa, kao i zaštita javnih dobara;
- Aktiviranje i odgovorno upravljanje raspoloživim prirodnim i stvorenim resursima, životnom sredinom i kulturnim dobrima;
- Definisanje rješenja koja će omogućiti razvoj cjelogodišnjeg turizma, i dalji razvoj Herceg Novog u jedinstveni centar zdravstvenog turizma;
- Razvoj uravnotežene mreže naselja, sekundarnih centara i razvoj ruralnog područja;
- Stvaranje prostornih rješenja koja podržavaju prekograničnu saradnju.
- Utvrđivanje strateških prioriteta kao i prioriternih prostornih pitanja koja će biti razrješavana kroz izradu drugih planova, ili na drugim, nižim planskim nivoima.

#### 4.2 Posebni ciljevi

Posebni ciljevi PUP-a su:

- Racionalno korišćenje prostora radi povećanja funkcionalne i razvojne efikasnosti;
- Racionalno korišćenje i zaštita poljoprivrednog, građevinskog, šumskog i drugog zemljišta;
- Obezbeđenje uslova za uređenje i izgradnju prostora i naselja;
- Spriječavanje degradacije i zaštita poljoprivrednog zemljišta, šuma, zaštićenih prirodnih dobara;
- Zaštita prirodne i kulturne baštine; neposredna zaštita i promocija kulturnog nasleđa, reaktiviranje značaja ruralnog nasleđa i ostalih objekata kulturne baštine kao i posredna promocija kulturnog i prirodnog nasleđa kroz prostorna rješenja namjena i korišćenja prostora;
- Sanacija, zaštita i očuvanje životne sredine; stvaranje uslova za efikasnu zaštitu i prezentaciju prirode i prirodnih vrijednosti;
- Povećanje dostupnosti u okviru disperzne mreže naselja, razvoj sekundarnih centara i ravnomjerniji socio-ekonomski razvoj, posebno razvoj ruralnog područja;
- Rekonstrukcija, izgradnja i kvalitetno održavanje saobraćajne, hidrotehničke, energetske i telekomunikacione infrastrukture kojom se obezbeđuje racionalna organizacija prostora, integralan razvoj i uređenje prostora;
- Stvaranje uslova za diverzifikovanu turističku ponudu i razvijanje različitih oblika turizma;
- Usklađivanje različitih ili suprotnih interesa u korišćenju prostora;

## 5. *Faze izrade Plana*

---

- Faza I: Pripremni poslovi;
- Faza II: Analiza postojećeg stanja sa SWOT analizom;
- Faza III: Strateške postavke prostornog razvoja (koje uključuju i razmatranje više strateških opcija i odabir najpovoljnije u saradnji sa ključnim zainteresovanim stranama) i definisanje konačnih opštih i posebnih ciljeva za izradu prostornog planskog dokumenta;
- Faza IV: Koncept prostornog razvoja; koncepti organizacije i korišćenja prostora, planirani kapaciteti i prostorna rješenja;
- Faza V: Izrada Nacrta PUP-a uključujući i smjernice i mjere za realizaciju PUP-a Herceg – Novi;
- Faza VI: Pribavljanje mišljenja nadležnih ministarstava, institucija na državnom i lokalnom nivou;
- Faza VII: Javna rasprava;
- Faza VIII: Izrada Predloga PUP-a uključujući i smjernice i mjere za realizaciju PUP-a Herceg – Novi;
- Faza IX: Usvajanje PUP-a.

Faze III-IV su definisane tako da završetak svake predstavlja presječnu tačku kada se ostvaruje verifikacija od strane naručioca plana. Na ovaj način se ostvaruje praćenje toka izrade PUP-a od strane naručioca a obrađivaču obezbeđuje kontinuiran rad na PUP-u. Formalne verifikacije pojedinih faza kako su definisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 80/05, 40/10, 31/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) vršiće se u skladu sa zakonskim obavezama.

Proces izrade Strateške procjene uticaja na životnu sredinu vodi se paralelno navedenim koracima izrade Plana.

U proces izrade PUP-a biće uključeni akteri i interesne grupe relevantne za donošenje i implementaciju planskih rješenja itd. (javni, privatni, nevladin sektor);

Sadržaj, obim i nivo obrade plana treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG”, br. 51/08, 40/10, 31/11, 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 CG“ br. 24/10, 33/2014).

### ***Faza I: Pripremni poslovi***

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju planskog dokumenta je organ lokalne samouprave. Pripremnim poslovima smatraju se: priprema odluke o izradi plana, priprema programskog zadatka, pribavljanje podataka i raspoložive dokumentacije kao i ažurnih podloga koji se odnose na postojeće stanje,



saradnja sa ovlaštenim subjektima na pribavljanju smjernica i uslova za izradu plana, pribavljanje propisanih saglasnosti, i sl., u svemu kako je definisano Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 51/08, 40/10, 31/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14).

Dokumentaciju (kao što je Zakonom propisano članom 33) pribavlja Opština Herceg Novi na zahtjev obrđivača PUP-a.

Podaci i raspoloživa dokumentacija za analizu postojećeg stanja obuhvataju naročito:

- Podatke o realizaciji postojeće planske dokumentacije i stanju planiranja u opštini;
- Ažurirane karte i topografsko-katastarske podloge;
- Istražene i u odgovarajućim dokumentima prikazane prirodne uslove, naročito u oblasti seizmoloških, geoloških i geomehaničkih podataka;
- Namjenu površina i korišćenje prostora;
- Tehničku infrastrukturu;
- Mrežu objekata društvene infrastrukture;
- Mrežu i objekte komunalne infrastrukture;
- Mrežu saobraćajnica sa pratećim objektima;
- Površine za poljoprivredu, neobrađivo zemljište, šume, zaštićene površine i površine za posebne namene;
- Zaštićena prirodna dobra, površine posebnih pejzažnih vrijednosti definisanih u drugim dokumentima a prema zakonskoj regulativi, degradirana područja;
- Površine tekuće i planirane eksploatacije mineralnih sirovina;
- Površine i veličine naselja i pregled postojeće izgrađenosti u opštini i zone bespravne gradnje;
- Pokazatelje privrednog razvoja;
- Pokazatelje demografskog razvoja;
- Postojeće i planirane turističke kapacitete;
- Podatke o uslugama socijalne i zdravstvene zaštite, obrazovanju i uslugama javnog prevoza;
- Podatke o stambenim potrebama i socijalnom stanovanju;
- Programe i planove razvoja privrednih subjekata;
- Programe i planove razvoja javnih preduzeća;
- Statističke podatke koje se odnose stanovništvo, privredni razvoj, tehničku opremljenost prostora, korišćenje zemljišta, prirodne resurse;
- Zaštićena kulturna dobra i podatke koji se odnose na kulturno nasleđe;
- Obezbeđen pristup svoj planskoj dokumentaciji koja je prethodno rađena za područje opštine, a za koju se ocenjuje da je od značaja za izradu PUP-a.

## **Faza II: Analiza postojećeg stanja sa SWOT analizom**

Analizu postojećih stanja obavlja Obrđivač plana. Opština i nadležne javne ustanove se obavezuju da će u procesu izrade planskog dokumenta omogućiti Obrđivaču pristup neophodnim informacijama i da će koordinirati, na zahtjev Obrđivača, bilo kakvim potrebnim istraživanjima u cilju smanjenja vremena, napora, i troškova u vezi sa prikupljanjem podataka.

SWOT analiza je sastavni dio analize postojećeg stanja. SWOT analize se rade sektorski, odnosno tematski, i sintezno. Na bazi SWOT analize se izvode ocjene o postojećem stanju i definišu opšti i operativni ciljevi.

SWOT analiza se radi na bazi standardizovanog formata:

**Snaga**, tj., ono što čini današnji resurs za budući prostorni razvoj lokalne samouprave-područja Herceg Novi.

**Slabosti**, tj., ono što predstavlja slabost u prostornom razvoju područja Opštine Herceg Novi.

**Mogućnosti** tj., ono što se ocenjuje kao potencijal koji opština Herceg Novi može da ostvari u budućnosti, imajući u vidu kontekst razvoja zemlje, regionalni i lokalni nivo-nivo PUP-a.

**Prijetnje** tj., ono što čini moguću prepreku na putu ostvarenja mogućnosti prostornog razvoja (političke, pravne, tehničke, finansijske, institucionalne i dr. moguće prepreke).

## Obrađivač je obavezan da uradi:

- Analizu i ocjenu stanja u organizaciji, korišćenju i uređenju prostora, koja obavezno sadrži: stepen realizacije planske dokumentacije, jasno izražene razlike između rješenja u važećim planovima i stanja u prostoru, prikaz pozitivnih tendencija u prostornom razvoju i mogućnosti za rješavanje konflikata u prostoru.
- Analizu prirodnih (topografskih, geomorfoloških, geoloških, seizmičkih, hidroloških, klimatskih i drugih) obilježja u sklopu ograničenja i potencijala dobijenih na osnovu SWOT analize;
- Analizu životne sredine i ocjenu stanja životne sredine i prirodnih elemenata teritorije uključujući prirodna dobra i ekološki osjetljiva područja i izvore zagađenja životne sredine (tlo, voda, vazduh, buka). Obrađivač identifikuje područja koja treba zaštititi od izgradnje; posebna pažnja se obraća na područja koja se koriste kao i/ili su obilježena kao industrijske zone;
- Ekonomsko-demografsku analizu koja podrazumijeva: identifikaciju glavnih privrednih sektora, trendove, prednosti i mane, ključne zainteresovane strane i izazove, demografsku razvoj (presjek po starosnoj dobi, sastav domaćinstava, stepen obrazovanja, strukturu i dinamiku stanovništva);
- Analizu i ocjenu razvoja turizma;
- Pregled i analizu postojeće namjene zemljišta, kategorija vlasništva zemljišta, i ostalih pokazatelja vezanih za zemljište;
- Ocjenu stanja kulturnog nasljeđa teritorije, zaštićenost i konflikti na relaciji nova izgradnja-zaštita;
- Društveni pregled uključujući: stambenu potražnju, pristup javnim uslugama i uslugama u zajedni (administrativnih, obrazovnih, zdravstvenih, trgovinskih, rekreativnih, kulturnih, itd), uz kritičku analizu neservisiranih i slabo servisiranih oblasti; identifikaciju socijalno ugroženih grupa i slabe dostupnosti uslugama i servisima;
- Pregled i ocjenu stanja postojeće saobraćajne mreže i prevoznih usluga;
- Pregled i ocjenu stanja postojeće mreže komunalnih usluga (vodovod, fekalna i atmosferska kanalizacija, struja, telekomunikacije);
- Pregled postojećih i planiranih parkova, zelenih površina, i otvorenih javnih površina;
- Pregled sistema upravljanja čvrstim otpadom uključujući postojeće mehanizme sakupljanja i odlaganja otpada i lokacije postojećih deponija uz kritički pregled neservisiranih područja i sektorskih ekoloških i prostornih problema;
- Ocjenu stanja postojeće izgrađenosti u opštini i utvrditi procene potreba za novim površinama za izgradnju;
- Izvještaj o Fazi II u formi analitičko-dokumentacione osnove sa sljedećim okvirnim sadržajem:
  - Izvodi iz planova višeg hijerarhijskog nivoa i strateških dokumenata/studija, PPO i dr.;
  - Položaj Opštine u odnosu na okruženje;
  - Rezultate analize postojeće planske dokumentacije za plansko područje;
  - Rezultate urađenih ekspertiza za različite oblasti;
  - Analize i ocjene razvoja aktivnosti na planskom području i njen uticaj na životnu sredinu i prirodna i kulturna dobra i odvijanje drugih aktivnosti u prostoru, analiza i ocjena problema, resursa, prostorne organizacije, izgradnje i uređenja prostora opštine prema tematskim cjelinama napred navedenim pojedinačno, međusektorski i sintezno;
  - Raspoloživost i uslovi održivog korišćenja prostora;
  - Spisak dokumentacije korišćene za izradu planskog dokumenta (planske, razvojne, tehničke i dr);
  - Spisak analitičkih dokumenata izrađenih za potrebe Faze II;

Svi grafički prilozi se rade u razmeri: 1: 25 000 po potrebi u 1:10 000 u zavisnosti od teme/sektora. Naručilac će obezbediti saradnju sa timom koji radi SPU.

**Faza III:** *Strateške postavke prostornog razvoju opštini Herceg Novi (koje uključuju i razmatranje više strateških opcija i odabir najpovoljnije u saradnji sa ključnim zainteresovanim stranama) i definisanje ciljnih opredeljenja za izradu PUP-a;*

Cilj ove faze je ispitivanje različitih strateških opcija razvoja opštine i utvrđivanje one koja će dalje biti razrađivana u prostornom planskom dokumentu. Tokom ove faze postiže se konsenzus među zainteresovanim stranama po pitanju zajedničkih pitanja i relevantnih strateških izbora. Strateške postavke su u tesnoj vezi sa utvrđenim potencijalima, razvojnim mogućnostima, kao i preprekama sa kojima se suočava Opština Herceg Novi. Tokom razmatranja strateških postavki mogu se uključiti u razmatranje različite razvojne opcije, diverzifikovani ciljevi ili razvojni prioriteti. Strateške postavke su u tesnoj vezi sa SWOT analizom, opredeljenjima razvoja Opštine i planovima glavnih zainteresovanih strana. Ova faza se završava definisanim polazištima za izradu PUP-a za period do 2025 odnosno postplanski period do 2030.

Stoga, naslanjajući se na nalaze iz Faze II, Obradivač je obavezan da uradi:

- Izvještaj o Fazi II i III koji sadrži:
  - Strategiju razvoja u prostoru
  - Opšte i operativne ciljeve i
  - Ciljeve razvoja po pojedinim oblastima.
- Prezentaciju preliminarних rezultata, na jednoj radionici koju opština treba da organizuje, u pogledu angažovanja različitih zainteresovanih strana i dobijanja njihovog inputa za izradu koncepta prostornog razvoja; koncepta organizacije i korišćenja prostora, planirane kapacitete i prostorna rešenja.

Obaveza Naručica je da obezbedi saradnju sa timom koji radi SPU.

**Faze IV:** *Koncept prostornog razvoja, organizacije i korišćenja prostora, planirani kapaciteti i prostorna rješenja.*

Na bazi rezultata Faze II i Faze III radi se koncept prostornog razvoja, organizacije i korišćenja prostora i planiraju kapaciteti i prostorna rešenja.

Obradivač je obavezan da uradi:

- Procjenu očekivanih vrednosti kratkoročnog i dugoročnog rasta privrednih aktivnosti (podijeljene po sektorima);
- Procjenu očekivanog kratkoročnog i dugoročnog rasta stanovništva u okviru konteksta države;
- Kratkoročne i dugoročne prognoze za porast potražnje za površinom za servisne sadržaje, infrastrukturom, smještajem, javnim objektima i uslugama u okviru zajednice, itd.
- Konceptiju prostorne organizacije opštine i korišćenje prostora opštine u skladu sa postojećim i planiranim ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno-istorijskim razvojem;
- Konceptiju namjene površina, uređivanja, izgradnje i korišćenja prostora.
- Konceptiju razvoja mreže naselja, saobraćajnog povezivanja naselja;
- Identifikuje predviđene zahtjeve zemljišta za buduće stambene, turističke i industrijske svrhe, infrastrukturu, komunalne usluge, javne ustanove i usluge u okviru zajednica, itd.;
- Konceptiju organizacije i korišćenje prostora za potrebe razvoja turizma;
- Konceptiju organizacije i korišćenje prostora za potrebe razvoja Herceg Novog u centar specifičnih zdravstvenih usluga nacionalnog značaja;
- Konceptiju zaštite kulturnog nasleđa;
- Konceptiju zaštite životne sredine, prirode, prirodnog nasleđa, osetljivih područja kao i mere zaštite od zagađenja životne sredine (tlo, voda, vazduh, buka). Obradivač identifikuje područja koja treba zaštititi od izgradnje; posebna pažnja se obraća na područja za koja se planira intenzivna izgradnja, turistički kapaciteti ili proizvodni kapaciteti;

- Mrežu infrastrukture i komunalnih objekata, u svemu prema sadržaju iz Faze II i faze III.
- Ostala prostorna pitanja koja podržavaju prethodna ili su rezultat Faze II i Faze III.
- Prezentaciju preliminarnih rezultata, na jednoj radionici koju opština treba da organizuje, u pogledu angažovanja različitih zainteresovanih strana i dobijanja njihovog inputa za izradu koncepta prostornog razvoja; koncepta organizacije i korišćenja prostora, planirane kapacitete i prostorna rešenja.

Svi grafički prilozi se rade u razmeri: 1: 25 000 po potrebi u 1:10 000 u zavisnosti od teme koja se prikazuje.

Naručilac će obezbediti saradnju sa timom koji radi SPU.

### **Faza V: Izrada Nacrta Plana**

Obradivač izrađuje Nacrt Plana koji sadrži:

#### **I PLANSKA RJEŠENJA KOJA SE ODOSE NA CIJELU OPŠTINU**

U skladu sa čl. 25 Zakona o uređenju i izgradnji objekata, tekstualni dio treba da sadrži:

##### **1. Polazne osnove**

- Regionalna dimenzija prostornog razvoja (Izvod iz Prostornog plana Crne Gore)
- Obaveze, uslovi i smjernice iz ostalih planskih dokumenta višeg reda i susjednih područja
- Opis granica PUP-a
- Ocjena postojećeg stanja prostornog uređenja sa SWOT analizom prema sadržaju Faze II
- Položaj i pravci razvoja lokalne samouprave u odnosu na susjedne jedinice lokalne samouprave i u odnosu na cijelu državu

##### **2. Strategija razvoja i ciljevi organizacije, uređenja i korišćenja prostora**

- Strategija razvoja u prostoru
- Opšti i operativni ciljevi
- Ciljevi razvoja po pojedinim oblastima ili sektorima

##### **3. Koncept prostornog razvoja, organizacije i korišćenja prostora, planirani kapaciteti i prostorna rešenja**

Definisati osnovnu koncepciju namjene površina, uređivanja, izgradnje i korišćenja prostora sa prikazom bilansa površina, sve u skladu sa članom 25 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, Prostorne cjeline odrediti kao prostorno-funkcionalne cjeline definisane istim ili sličnim karakteristikama stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora (prirodni ili stvoreni uslovi, način korišćenja površina i objekata i sl.), ili istim, srodnim ili međusobno komplementarnim potencijalima prostora i planiranim namjenama površina.

##### **Za cjelokupni zahvat plana neophodno je prikazati i definisati:**

- Osnove za rejonizaciju i razradu mreža naselja
- Prostorni razvoj i razmještaj privrednih djelatnosti
- Razvoj turizma i prostorni razmještaj turističkih kapaciteta
- Prostorni razmještaj infrastrukture-mreže infrastrukturnih sistema sa uslovima priključenja (saobraćajnice, energetske, hidrotehničke i komunalni objekti)
- Infrastrukturne i komunalne objekte od posebnog interesa
- Područja za poljoprivredu, šume i ostala neizgrađena područja
- Eksploataciju mineralnih sirovina
- Koncesiona područja

- Rejonizacija, prostorni razvoj i uređenje ruralnih područja
- Osnovnu koncepciju i parametre stambene izgradnje
- Prostorni razvoj i razmještaj uslužnih djelatnosti (uključujući turizam) i javnih službi
- Zaštićena područja i zone, lokacije za objekte od opšteg interesa
- Prirodno nasleđe, zaštitu predjela, prirodnih dobara i posebnih pejzažnih vrednosti, kao i pejzažno oblikovanje prostora
- Zaštitu životne sredine
- Zaštitu kulturnih dobara
- Zaštitu od elementarnih nepogoda i industrijskih akcidenata
- Zaštitu od značaja za odbranu zemlje
- Prostore i zone za koje će se raditi detaljni prostorni planovi, detaljni urbanistički planovi, urbanistički projekti i lokalne studije lokacije, kao i područja gdje se ne predviđa donošenje planova detaljnije razrade
- Neformalna naselja-prostori i zone sa objektima izgrađenim bez građevinske dozvole
- Obnovljive izvore energije
- Ekonomsko-tržišnu projekciju.

Svi grafički prilozi se rade u razmeri: 1: 25 000, po potrebi u 1:10 000.

#### **4. Implementacija prostorno-urbanističkog plana opštine**

Za svaku od tačaka iz poglavlja 3. definisati

- Mjere i smjernice za implementaciju tačaka iz poglavlja 3.
- Listu prioriteta, odnosno prioriternih projekata po tačkama iz poglavlja 3.
- Smjernice etapnog razvoja
- Smjernice za realizaciju plana
- Način, faze i dinamiku realizacije (učesnici u implementaciji, lista prioriternih aktivnosti za implementaciju PUP-a)

#### **II PLANSKA RJEŠENJA KOJA SE ODOSE NA CENTAR OPŠTINE I ZNAČAJNIJA NASELJA ILI ZONE**

Planska rješenja na nivou generalnog urbanističkog koncepta biće urađena za područje centra opštine i značajnijih naselja ili zona.

Generalno urbanistiko rješenje zasnovano je na dugoročnoj strategiji i koncepciji uređenja prostora i izgradnje, a sadrži osnovu koncepcije i parametre izgradnje objekata prema vrsti i namjeni.

##### **Za centar lokalne samouprave prostorno-urbanistički plan sadrži:**

- Pokazatelje i ocjenu stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
- Podatke o planskim kategorijama po pojedinim cjelinama-zonama (prostorni raspored površina i značajnijih objekata, kapaciteti, potrebne neizgrađene i izgrađene površine, kvalitativne i kvantitativne karakteristike planiranih struktura, broj korisnika površina i objekata-broj stanovnika i broj zaposlenih);
- Osnovne uslove korišćenja površina i objekata;
- Opšte mjere zaštite površina objekata, vrijednosti životne sredine, prirodnih vrijednosti i kulturno-istorijskih dobara i dr.;
- Pregled i plan sanacije i rekonstrukcije neformalnih objekata, djelova naselja i naselja izgrađenih bez građevinske dozvole;
- Mreže infrastrukturnih sistema u naselju sa uslovima priključenja (saobraćajnice, energetske, hidrotehničke i komunalni objekti).
- Prostore i zone za koje će se raditi detaljni urbanistički planovi, urbanistički projekti i lokalne studije lokacija, sa smjernicama

**Za ostale utvrđene centre, značajnija naselja ili zone** (kao i ruralna naselja i tj. naselja za koje se ne predviđa donošenje detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata) prostorno-urbanistički plan treba da sadrži smjernice sa urbanističko-tehničkim uslovima za uređenje i izgradnju prostora kojim se planira:

- Uređenje centralnih djelova naselja;
- Način formiranja urbanističkih parcela;
- Uslovi regulacije i nevelicije saobraćajnica;
- Način snabdjevanja vodom, energijom i telekomunikacionom infrastrukturom;
- Uređenje prostora za privredne aktivnosti i javne objekte;
- Uslovi za regulaciju objekata;
- Uslovi zaštite životne sredine i očuvanja kulturnog i ambijentalnog nasljeđa i dr.
- Prostori i zone za koje je potrebno raditi detaljne urbanističke planove, urbanističke projekte i lokalne studije lokacija

Za sve nabrojane tačke rade se i smernice za uređenje i izgradnju tj. pravila uređenja i pravila građenja, kao i mjere zaštite gde je potrebno.

Svi grafički prilozi se rade R - 1: 5 000.

### III SMJERNICE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU PROSTORA U RURALNIM NASELJIMA (naselja za koje se ne predviđa donošenje detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata)

PUP će za utvrđene tipove ruralnih naselja na području opštine sadržati smjernice sa urbanističkim uslovima za uređenje i izgradnju prostora kojim se utvrđuje:

Za ostale utvrđene centre, značajnija naselja ili zone prostorno-urbanistički plan treba da sadrži smjernice sa urbanističko-tehničkim uslovima za uređenje i izgradnju prostora kojim se planira uređenje centralnih djelova naselja;

- Način formiranja urbanističkih parcela;
- Uslovi regulacije i nevelicije saobraćajnica;
- Način snabdjevanja vodom, energijom i telekomunikacionom infrastrukturom;
- Uređenje prostora za privredne aktivnosti i javne objekte;
- Uslovi za regulaciju objekata;
- Uslovi zaštite životne sredine i očuvanja kulturnog i ambijentalnog nasljeđa i dr.
- Pravila uređenja i pravila građenja.

#### **Faza VI: Pribavljanje mišljenja nadležnih ministarstava i institucija**

#### **Faza VII: Javna rasprava**

Obrađivač priprema svu potrebnu dokumentaciju za javnu raspravu i pruža podršku Opštini za vrijeme trajanja javne rasprave.

Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu stavlja se na javnu raspravu istovremeno sa stavljanjem na javnu raspravu nacrtu PUP-a.

#### **Faza VIII: Predlog plana**

Nosilac pripremnih poslova dostavlja Izveštaj o javnoj raspravi Obradivaču, koji primjedbe i sugestije, na odgovarajući način ugrađuje u planski dokument. Takođe, Obradivač je dužan da:

- Pripremi odgovore sa obrazloženjima na sva dostavljena mišljenja, sugestije i primjedbe;
- Izradi Predlog Plana sa sadržajem koji je identičan Nacrtu PUP-a, uz tražene i usvojene dopune i izmene.

### Faza IX: Usvajanje PUP-a.

Predlog PUP-a koji je dobio saglasnost nadležnog Ministarstva zajedno sa Strateškom procjenom dostavlja se skupštini lokalne samouprave radi donošenja.

## **6. Strateška procjena uticaja plana na životnu sredinu**

Paralelno sa izradom plana predviđena je izrada Strateške procjene uticaja na životnu sredinu na osnovu Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG" broj 80/05 i „Sl list CG”, br. 73/10, 40/11 i 59/11).

Izveštaji o strateškoj procjeni koji se izrađuju za planove ili programe na različitim hijerarhijskim nivoima moraju biti međusobno usklađeni i usklađeni sa procjenama uticaja projekata na životnu sredinu, kao i planovima i programima zaštite životne sredine.

Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu sadrži podatke kojima se opisuju i procjenjuju mogući značajni uticaji na životnu sredinu do kojih može doći realizacijom plana ili programa, kao i razmatranih varijantnih rješenja, uz vođenje računa o ciljevima te obuhvatu plana ili programa.

*Stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu radi stručni tim koji angažuje Naručilac po posebnom ugovoru. Tim koji radi na Strateškoj proceni utjecaja na životnoj sredini saraduje sa timom koji radi na izradi prostorno-urbanističkog plana. Naručilac će obezbediti saradnju sa timom koji radi SPU.*

## **7. Plan predjela**

Članom 25 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br . 51/08, 40/10, 31/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) propisana je obaveza izrade Plana predjela sa smjernicama za pejzažno oblikovanje prostora, a Članom 27 Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG”, broj 51/08, 21/09,40/11, 62/13, 6/14), definiše se da se predjeli prema značaju i karakterističnim obilježjima razvrstavaju u prirodne predjele i predjele kulturne baštine. Zaštita predjela vrši se planiranjem i sprovođenjem sveobuhvatnih mjera kojima se sprečavaju neželjene promjene i degradacija prirodnih, prirodni bliskih ili stvorenih predjela, radi očuvanja značajnih obilježja i karaktera predjela, raznovrsnosti, jedinstvenosti i estetske vrijednosti i omogućavanja trajnog korišćenja prirodnih dobara.

Prije izrade prostorno-planske dokumentacije pribavlja se mapa predjela koju izrađuje organ uprave, a prije izrade projektne dokumentacije pribavlja se analiza zelenila sa pejzažnom taksacijom.

Prostorno planskom i projektnom dokumentacijom i planovima korišćenja prirodnih dobara definiše se očuvanje značajnih i karakterističnih osobina predjela, kao i održavanje bioloških, geoloških i kulturnih vrijednosti koje određuju njegov karakter i estetski doživljaj.

## **8. Faze izrade Plana**

<b>Faza</b>	<b>Nosilac poslova</b>	<b>Obaveza/Rezultat</b>
<b>Faza I:</b> Pripremni poslovi	Nosilac pripremnih poslova	Prikupljena postojeća planska građa prema spisku iz Faze I; obezbeđene ažurne podloge.
		Obezbeđene smjernice i uslovi nadležnih institucija i javnih preduzeća.
<b>Faza II:</b> Analiza postojećeg stanja i SWOT analiza	Obradivač	Ocena stanja postojeće dokumentacije i stanja u prostoru prema sadržaju Faze II;
		Izrađene eventualne bazne studije za oblasti koje nisu dovoljno razrađene kroz postojeću dokumentaciju;
		Obavljena i obrađena anketa ključnih aktera u prostoru; SWOT analiza.

<b>Faza III:</b> Strateške postavke prostornog razvoja	Obrađivač u saradnji sa nosiocem pripremnih poslova /Izvršni organ lokalne samouprave/	Urađena strategija prostornog razvoja; Definisani opšti i operativni ciljevi; Saradnja sa ključnim zainteresovanim stranama.
<b>Faza IV:</b> Koncept prostornog razvoja, organizacije i korišćenja prostora, planirani kapaciteti i prostorna rešenja	Obrađivač	Koncept prostornog razvoja, organizacije i korišćenja prostora, planirani kapaciteti i prostorna rešenja prema sadržaju Faze IV.
<b>Faza V:</b> Nacrt PUP-a	Obrađivač	Nacrt PUP-a se dostavlja Nosiocu izrade pripremnih poslova /Izvršnom organu lokalne samouprave/
<b>Faza VI:</b> Pribavljanje mišljenja Nadležnih ministarstava, institucija na državnom i lokalnom nivou	Nosilac pripremnih poslova	Prikuplja mišljenja nadležnih organa, institucija i javnih preduzeća lokalne samouprave; (ako postoji savjet za uređenje prostora lokalne samouprave daje ocjenu prednacrtu).
	Nosilac pripremnih poslova	Nosilac pripremnih poslova dostavlja PUP na mišljenje Ministarstvu;  Nosilac pripremnih poslova uz nacrt PUP dostavlja mišljenja nadležnih organa, institucija i javnih preduzeća lokalne samouprave, kao i izjavu da je planski dokument izrađen u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata;
	Ministarstvo	Nacrt PUP-a, u digitalnoj formi, dostavlja na mišljenje organima državne uprave, privrednim društvima i drugim pravnim licima nadležnim za poslove: zaštite životne sredine; zaštite kulturne i prirodne baštine; poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva; zdravstva; energetike, rudarstva i industrije; turizma; sprječavanja i zaštite od industrijskih nesreća; saobraćaja; pomorstva; telekomunikacija; radio difuzije; odbrane; projekcije razvoja; seizmike.
	Ministarstvo	Daje mišljenje o Nacrtu PUP-a Nosiocu pripremnih poslova.
	Nosilac pripremnih poslova	1. Planski dokument u koji je ugrađeno mišljenje, nosilac Pripremnih poslova dostavlja izvršnom organu Lokalne samouprave radi utvrđivanja Nacrta PUP-a; 2. Uz planski dokument dostavlja se Program održavanja javne rasprave.



<b>Faza VII:</b> Javna rasprava	Izvršni organ lokalne samouprave	Utvrđuje i stavlja nacrt PUP-a na javnu raspravu;
	Nosilac pripremnih poslova	Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu stavlja se na javnu raspravu istovremeno sa stavljanjem nacrta PUP-a; Javna rasprava oglašava se u jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore, na sajtu Nosioca pripremnih poslova.
	Nosilac pripremnih poslova	Dužan je da sačini Izvještaj o javnoj raspravi i da ga dostavi Obradivaču Plana, kao I Izvještaj o učešću zainteresovanih organa i organizacija u javnoj raspravi o SPU koji će se kasnije dostaviti organu nadležnom za zaštitu životne sredine prilikom ocjene tj. davanja saglasnosti na Izvještaj o SPU.
<b>Faza VIII:</b> Predlog Plana	Obradivač	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ugrađuje, na odgovarajući način, primjedbe i sugestije iz prethodne faze u planski dokument;</li> <li>• Dostavlja Predlog PUP-a Nosiocu pripremnih poslova.</li> </ul>
	Nosilac pripremnih poslova	Dostavlja usagašeni Predlog PUP-a i izvještaj o SPU, sa izvještajem sa javne rasprave izvršnom organu lokalne samouprave.
	Izvršni organ lokalne samouprave	Utvrđuje Predlog PUP-a.
	Izvršni organ lokalne samouprave	Nakon utvrđivanja, dostavlja predlog PUP-a na saglasnost Ministarstvu; (Ministarstvo provjerava da li je Predlog PUP-a saglasan sa mišljenjem Ministarstva na Nacrt PUP-a, kao i sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata).
	Ministarstvo	Daje saglasnost u roku od 20 dana od dana prijema Predloga Plana.
	Nosilac pripremnih poslova	Priprema predlog Odluke o donošenju PUP-a, koja sadrži, naročito: granice područja koje zahvata; vrijeme za koje se donosi, globalni sadržaj i odredbe od značaja za implementaciju planskog dokumenta; komunalno opremanje građevinskog zemljišta i dr.
	Skupština lokalne samouprave	Donosi Prostorno-urbanistički plan Opštine kao najviši lokalni planski dokument
	Obradivač , Sekretarijat, Organ nadležan za donošenje Plana	Ovjeravanje, potpisivanje, dostavljanje, arhiviranje i čuvanje planskog dokumenta u skladu sa važećim Pravilnikom

## 9. *Kvalifikacije Obradivača i članova tima*

---

Zadatak će preuzeti kvalifikovana kompanija sa referencama i iskustvom iz oblasti prostornog i urbanističkog planiranja i izrade prostorno planske dokumentacije, sve u skladu sa čl.35, 36 i 37 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Eksperti koji imaju ključnu ulogu u izradi Plana nazivaju se ključni eksperti

<b>Ključni eksperti</b>	<b>Zahtjevi</b>
Vodja tima - Odgovorni planer	Vodja tima - Odgovorni planer može biti diplomirani prostorni planer, diplomirani inženjer arhitekture-planer urbanista, specijalista iz oblasti urbanizma, sa najmanje 10 godina iskustva u oblasti prostornog ili urbanističkog planiranja, odnosno da je radio/la na sličnim zadacima u oblasti pripreme ili izrade planske dokumentacije, te da posjeduje licencu odgovornog planera. Vođa tima može biti zadužen za bilo koju tematsku oblast iz ovog zadatka ili može imati samostalnu funkciju.
Ekspert - planer	Ekspert - planer može biti diplomirani prostorni planer ili diplomirani inženjer arhitekture, sa najmanje 5 godina iskustva na sličnim zadacima i poslovima u oblasti pripreme i izrade planske dokumentacije, te da posjeduje licencu odgovornog planera.
Ekspert – urbanista	Ekspert –urbanista može biti, diplomirani inženjer arhitekture - urbanista, specijalista iz oblasti urbanizma, sa najmanje 5 godina iskustva u oblasti prostornog ili urbanističkog planiranja, odnosno da je radio/la na sličnim zadacima u oblasti pripreme ili izrade planske dokumentacije, te da posjeduje licencu odgovornog planera.
Ekspert iz oblasti zaštite životne sredine	Ekspert iz oblasti zaštite životne sredine može biti diplomirani prostorni planer koji posjeduje profesionalne referenece iz oblasti zaštite životne sredine, sa najmanje 5 god iskustva na sličnim zadacima u oblasti pripreme i izrade planske dokumentacije, te da posjeduje licencu odgovornog planera.
Ekspert iz oblasti zaštite graditeljskog nasleđa	Ekspert iz oblasti zaštite graditeljskog nasleđa može biti diplomirani inženjer arhitekture sa iskustvom i referencama u oblasti zaštite graditeljskog nasleđa ili sa tim povezanih razvojnih disciplina, kao i da je radila/o na sličnim zadacima u oblasti pripreme i izrade planske dokumentacije, sa najmanje 5 god iskustva na sličnim zadacima, te da posjeduje konzervatorsku licencu.
Ekspert za zaštitu prirodnog nasljeđa i planiranje predjela	Ekspert za zaštitu prirodnog nasljeđa i planiranje predjela može biti diplomirani inženjer pejzažne arhitekture sa iskustvom od najmanje 5 godina na sličnim zadacima u oblasti pripreme i izradi planske dokumentacije, da posjeduje profesionalne reference iz oblasti zaštite prirode i oblasti prirodnog nasljeđa i da posjeduje licencu planera.
Ekspert - ekonomista planer	Ekspert - ekonomista planer može biti diplomirani ekonomista sa iskustvom iz oblasti urbane ekonomije ili sa tim povezanih razvojnih disciplina, sa najmanje 5 godina iskustva, da je radila/o na sličnim zadacima u oblasti pripreme i izrade planske dokumentacije, te da posjeduje licencu odgovornog planera za oblast ekonomije.

#### Širi tim eksperata

Ekspert za oblast saobraćaja	Ekspert za oblast saobraćaja može biti diplomirani inženjer saobraćaja, diplomirani inženjer građevinarstva, sa najmanje 5 godina iskustva u oblasti prostornog ili urbanističkog planiranja, odnosno da je radio/la na sličnim zadacima u oblasti pripreme ili izrade planske dokumentacije, te da posjeduje licencu planera.
Ekspert za oblast vodovod i kanalizacija	Ekspert za oblast vodovod i kanalizacija može biti diplomirani inženjer hidrotehnike, diplomirani inženjer građevinarstva, sa najmanje 5 godina iskustva u oblasti prostornog ili urbanističkog planiranja, odnosno da je radio/la na sličnim zadacima u oblasti pripreme ili izrade planske dokumentacije, te da posjeduje licencu planera.
Ekspert za oblast energetike	Ekspert za oblast energetike može biti diplomirani inženjer elektrotehnike smjer jaek struje, sa najmanje 5 godina iskustva u oblasti prostornog ili urbanističkog planiranja, odnosno da je radio/la na sličnim zadacima u oblasti pripreme ili izrade planske dokumentacije, te da posjeduje licencu planera.
Ekspert za oblast telekomunikacije	Ekspert za oblast telekomunikacije može biti diplomirani inženjer elektrotehnika, smjer slaba struja, sa najmanje 5 godina iskustva u oblasti prostornog ili urbanističkog planiranja, odnosno da je radio/la na sličnim zadacima u oblasti pripreme ili izrade planske dokumentacije, te da posjeduje licencu planera.
Ostali eksperti	Ostali stručnjaci za čijim se stručnim angažmanima ukaže potreba u toku izrade Prostorno urbanističkog plana. Angažovi stručnjaci po potrebi moraju imati stručna i akademska zvanja sa referencama u disciplinama u kojima su angažovani.

#### **10. Obaveze obrađivača**

Obrađivač plana će Sekretarijatu koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti, u skladu sa ugovorom:

- Nacrt PUP-a ( u najmanje pet primjerka analogne forme i pet primjeraka digitalne forme)
  - Predlog PUP-a ( u najmanje tri primjerka analogne forme i pet primjeraka digitalne forme)
  - Planski dokument po donošenju ( u svemu u skladu sa važećim *Pravilnikom o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta*).
- Obrađivač treba da pripremi mjesečne izvještaje o stepenu izvršenosti posla, adekvatnu prezentaciju Nacrta i Predloga i da učestvuje u javnoj raspravi i medijskoj promociji, a prema programu koji utvrdi nosilac pripremnih poslova.

Obrađivač je dužan da, nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, pripremi elaborat sa pregledom i stavom o svim podnijetim primjedbama i mišljenjima na Nacrt PUP-a. Predlog PUP-a, sa ugradjenim prihvaćenim primjedbama i sugestijama, obrađivač će dostaviti nosiocu pripremnih poslova, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Obrađivač je u obavezi da blisko saraduje sa opštinom i ostalim zainteresovanim organima na razvoju razumijevanja strategija, planova i predviđanja za budući rast, njihovih budućih potreba za zemljištem, infrastrukturom i uslugama, i njihov budući planirani plan kapitalnih investicija.

## ***11. Obaveze Nosioca pripremnih poslova***

---

Opština se obavezuje da će imenovati koordinatora koji će biti zadužen za svu komunikaciju sa Obradivačem plana i sve druge aktivnosti u procesu izrade i donošenja plana.

Obaveza je Naručioca da obezbedi uslove za saradnju tima koji radi PUP i tima koji radi SPU.

Opština će kao nosilac pripremnih poslova, u najkraćem roku, pripremiti i obaviti sve radnje predviđene Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (obezbedjenje adekvatnih digitalnih podloga i karata, postojeće planske i studijske dokumentacije, pribavljanje uslova nadležnih institucija i komunalnih preduzeća).

***Br.01-1-1000/2015***

***Herceg Novi, 09.06.2015god.***

***PREDSJEDNIK OPŠTINE***  
***Nikola Gojkovic***