

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Urbanističkog projekta za katastarske parcele 689 i 732 K.O. Baošići u Baošićima

HERCEG-NOVI, maj 2015. godine

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu planskog dokumenta: **Urbanističkog projekta za katastarske parcele 689 i 732 K.O. Baošići u Baošićima**, Opština Herceg-Novi, sadržan je u članu 27 i 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi **Urbanističkog projekta za katastarske parcele 689 i 732 K.O. Baošići u Baošićima** (u daljem tekstu-planskog dokumenta).

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje ovaj planski dokument nalazi se u okviru katastarske opštine Baošići i obuhvata katastarske parcele 689 i 732 K.O. Baošići, kao i dio kat. parc. 745 (u naravi put).

Orijentaciona površina zahvata plana je cca 0,75 ha.

Grafički prikaz zahvata ovog planskog dokumenta dat je u prilogu programskog zadatka.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Osnovne smjernice i kriterijumi za planiranje i uređenje zone zahvata ovog planskog dokumenta, dati su u sljedećem materijalu:

- Prostorni plan Crne Gore („Sl. list CG“ br. 24/08)
- Prostorni plan Opštine Herceg Novi („Sl.list CG op.pr.“ br.7/09);

Napomena: Takođe, prilikom izrade ovog urbanističkog projekta neophodno je upoznati se sa sadržajem svih važećih kontaktnih planova i planova u bliskom okruženju, planova čija je izrada u toku, i planova koji su se ranije primjenjivali za predmetni prostor.

IV OBRAZLOŽENJE

Prostornim planom Opštine Herceg Novi predmetno područje planirano je kao urbano područje-područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera.

Kako su se zainteresovani korisnici ovog prostora obratili sa inicijativom za pokretanje izrade urbanističkog projekta za predmetni prostor u cilju detaljne razrade i valorizacije ovog prostora shodno planovima višeg reda, i kako je Programom uređenja prostora za ovaj planski period predviđeno pokretanje urbanističkih projekata na osnovu iskazanih potreba i prioriteta („Sl. list CG“ opštinski propisi br. 15/15), stvoreni su uslovi za donošenje Odluke o izradi ovog plana, što je prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata u nadležnosti izvršnog organa jedinice lokalne samouprave, tj. Predsjednika Opštine.

V CILJ IZRADE

Izradom ovog planskog dokumenta, u skladu sa razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora, potrebno je naći najbolje rješenje kojim će se definisati precizni uslovi urbanističke regulacije i smjernice za izgradnju novoplaniranih objekata kao razrada plana višeg reda, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu vodeći računa o zaštiti životne sredine.

VI KONCEPTUALNA POLAZIŠTA I METODOLOGIJA

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

- a) Sagledavanje ulaznih podataka iz važećih državnih i lokalnih planskih dokumenata Prostornog plana Crne Gore do 2020god, Prostornog plana Opštine Herceg Novi do 2020.godine i kontaktnih planova u okruženju;
- b) Sagledavanje ulaznih podataka iz razvojnih planova državnog i lokalnog nivoa – razvojna dokumenta i deklarirana razvojna opredjeljenja (sektorske studije, strategije i dr.);
- c) Sagledati i analizirati ulazne podatke i uticaje iz ostale relevantne planske dokumentacije, ranijih planskih rješenja i planova čija je izrada u toku;
- d) Sagledavanje kapaciteta, potencijala i ograničenja prostora koji se obrađuje;
- e) Sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijala i ograničenja konkretne lokacije. (Investiciona namjera ili iskazana težnja vlasnika i korisnika prostora nije apsolutni input za planiranje rješenja, već ulazni podatak koji treba analitički sagledati i ocijeniti mogućnosti za njegovu realizaciju);
- f) Analiza i ocjena prethodno navedene dokumentacije;
- g) Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- h) Analiza i ocjena programskih opredjeljenja i postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi);
- i) Kreiranje planskog koncepta u kontekstu i u skladu sa Prostornim planom opštine, i pozitivnom zakonskom regulativom.

Napomene:

Posebnu pažnju obratiti na ograničenost područja u pogledu efikasnog rješavanja saobraćaja i u tom smislu cijeniti kapacitet za nove sadržaje i izgradnju.

Planski dokument treba da sadrži širu provjeru urbanizacije ukupnog prostora saglasno sadržaju i nivou izrade definisanim za izradu lokalne studije lokacije.

Prilikom izrade planskog dokumenta u svemu poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i ostalih podzakonskih akata.

Planski dokument izraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima „Sl. list Crne Gore, br. 24/2010, 33/2014“ (u daljem tekstu Pravilnik).

Primjeniti odredbe ostale relevantne zakonske i podzakonske regulative: 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 putevima („Službeni list RCG“, broj 42/04 i „Službeni list CG“, broj 21/09, 54/09, 40/10, 36/11), Zakon o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) i dr.

VII PROSTORNI MODEL

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

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

A. PRIRODNI USLOVI

Za potrebe izrade ovog urbanističkog projekta moraju se provjeriti mogućnosti za izgradnju objekata na predmetnom prostoru. S tim u vezi, u cilju dobijanja relevantnih ulaznih podataka za ovaj prostor, kao preduslov za izradu planskog rješenja, neophodno je u prvoj fazi izrade planskog dokumenta izvršiti odgovarajuća istraživanja da bi se ispitalo da li je prostor u pogledu prirodnih uslova moguće privesti namjeni.

Naime, građevinsko područje ne može se planirati (nije planirano konzumirati) na područjima na kojima su utvrđeni sledeći faktori ograničenja:

- a) nepovoljni mikroklimatski uslovi za stanovanje
- b) klizišta
- c) polja za eksploataciju
- d) zemljišta nedovoljne nosivosti
- e) predjeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama
- f) šume i šumska zemljišta
- g) intenzivno obrađivana poljoprivredna zemljišta i druga vrijedna poljoprivredna zemljišta
- h) područja zahvata zagađenja određenim privrednim aktivnostima
- i) zaštitna područja i druga područja pod zaštitom (izuzetno uz dozvole nadležnih institucija)
- j) strma zemljišta čiji nagib prelazi odnos 1:1 (100% ili 45°) (osim u slučaju da planovi nižeg reda koji su stupili na snagu prije donošenja ovog plana, planiraju ovakvo zemljište za izgradnju, u kom slučaju je neophodno uz zahtjev za rješenje o lokaciji priložiti i geomehanički elaborat kojim se opravdava izgradnja na toj lokaciji i definišu uslovi za takvu izgradnju)
- k) zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

Nakon izvedenih istraživanja o rezultatima istih je potrebno obavjestiti nosioca pripremnih poslova kako bi se pribavili uslovi i smjernice za dalje planiranje od nadležnih institucija. Navedeni materijal će biti sastavni deo elaborata Plana.

B. SADRŽAJI U PROSTORU I NAMJENA POVRŠINA

Detaljne namjene površina i sadržaje definisati na bazi ocjene postojećeg stanja, smjernica iz planova višega reda, uslova i ograničenja koja proističu iz pozitivne regulative, procenjenom kapacitetu prostora, kao i na bazi poštovanja principa održivosti i zahtjeva za očuvanje i unapređenje životne sredine.

Prostornim planom Opštine Herceg Novi predmetno područje definisano je kao urbano područje-područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera.

Prema tekstualnom dijelu istog plana u urbanom građevinskom području naselja nalaze se :

- a) predjeli za stanovanje, stambene i mješovite funkcionalne namjene zgrada (stanovanje većih gustina, mješovito stanovanje i porodično stanovanje);
- b) predjeli za poslovne, društvene i slične djelatnosti;
- c) predjeli za privredne, ugostiteljsko-turističke, servisne, uslužne i slične djelatnosti, sve bez štetnih uticaja na okolinu;
- d) saobraćajna infrastruktura i pojasevi;
- e) predjeli za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje sve bez štetnih uticaja na okolinu;
- f) predjeli za parkovske površine, sportsko-rekreativne površine, dječija igrališta i slične površine;
- g) i druge slične namjene koje nisu nespojive sa prethodno navedenim, pa se mogu planirati u naselju a što se prostorno razrađuje planovima nižeg reda.

Shodno planskoj dokumentaciji višeg reda i zahtjevu zainteresovanih korisnika prostora na kat. parceli 732 K.O. Baošići planirati stambeno-poslovni kompleks, a na parceli 689 K.O. Baošići stanovanje, pri čemu je plansko rješenje potrebno zasnovati na sledećim opredeljenjima:

- **Planirati kategorije detaljnih namjena površina koje će odgovoriti uslovima dugoročnog korišćenja kompleksa u okviru zahvata i pojedinih objekata.** S tim u vezi planirati i odgovarajuće prateće sadržaje koje će dodatno unaprijediti predmetni prostor (sportsko-rekreativni sadržaji, zelenilo, pješačke i kolske komunikacije, saobraćaj u mirovanju ili sl.);
- **Dovođenje u sklad planiranih funkcija i kapaciteta sa namjenama i funkcijama iz neposrednog okruženja, imajući pri tom u vidu karakter naselja Baošići, položaj kompleksa u naselju, pretežnu namjenu stanovanja u neposrednom okruženju, planirani razvoj turističkih djelatnosti u naselju, kao i zaštitu i unapređenje životne sredine;**
- **Planirane namjene moraju biti kompatibilne sa namjenom školstva u neposrednom okruženju tj. objektom postojeće osnovne škole koja se nalazi uz zahvat predmetnog planskog dokumenta.** S tim u vezi strogo usloviti moguće poslovne djelatnosti u okviru kompleksa;
- Prateće sadržaje planirati na način da ne ometaju osnovnu namjenu i služe svakodnevnim potrebama stanovnika, a u skladu sa važećim Pravilnikom (Sl. list Crne Gore, br. 24/2010, 33/2014);
- **Određivanje namjene zemljišta u skladu sa razvojem i kapacitetom saobraćaja i infrastrukture.** Plansko rješenje ne smije da ugrožava pristupačnost i bezbjednost kretanja do i oko objekta škole;
- Izgradnja u skladu sa očuvanjem „duha mjesta“ i slikovitosti ambijenta;
- Razvoj i izgradnja planiranih kapaciteta u skladu sa zahtjevima održivog razvoja, očuvanje prirodne sredine posebno mora, zaštita predjela i zaštita prirodnog zaleđa;
- Prostorni razvoj i izgradnju uskladiti sa ekološkim karakteristikama prostora. U odnosu na postojeći objekat škole i druge okolne objekte, kao i među novoplaniranim objektima u okviru zahvata plana, **predvidjeti očuvanje koridora svežeg vazduha, provjetravanja, insolacije i ostalih zahtjeva za podizanje kvaliteta higijene planiranog kompleksa i okolnog prostora;**
- **Poštovati kapacitet nosivosti lokacija i primjenjivati integralno principe zaštite i principe razvoja i izgradnje;**
- Kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru. Objekte je potrebno uklopiti u prirodno okruženje što to znači da **planska rješenja ne smiju konkurisati prirodnim cjelinama i okruženju.**

C. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Prilikom izrade planskog rješenja poštovati urbanističke parametre i uslove date Prostornim planom Opštine i važećim Pravilnikom kojim su definisani kriterijumi za određivanje namjena površina.

Za **stanovanje niskih gustina (porodično stanovanje)** maksimalni dozvoljeni parametri su: indeks izgrađenosti 0,8, indeks zauzetosti 0,4 i do dvije nadzemne etaže (navedeni indeksi se odnose na urbanističke parcele).

Za **stanovanje srednjih gustina (mješovito stanovanje)** maksimalni dozvoljeni parametri su: indeks izgrađenosti 1,2, indeks zauzetosti 0,4 i do četiri nadzemne etaže (navedeni indeksi se odnose na urbanističke parcele).

Za **stambeno-poslovni kompleks, u skladu sa istovjetnim namjenama u okruženju** primjeniti urbanističke parametre date Prostornim planom Opštine Herceg Novi za stanovanje srednjih gustina, i to:

- indeks zauzetosti **0.4**
- indeks izgrađenosti **1.2**

(Navedeni indeksi se odnose na urbanističke parcele a ne na kompleks ili zonu zahvaćenu ovim planskim dokumentom.)

Prilikom izrade situacionog rješenja i idejnih rješenja objekata voditi računa o karakteristikama prepoznatljivosti gradnje nasljedene iz šireg okruženja, naručito u dijelu koji se odnosi na veličinu planiranih kompleksa i pojedinačnih objekata, odnosu prema neposrednom okruženju (naručito prema objektu škole), i poštovanju principa usaglašenosti i stvaranja harmoničnih rješenja. **Akcentat treba staviti na arhitekturi, oblikovanju i odgovarajućem volumenu objekata.**

Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, **volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent, prvi i osnovni kriterijum** kojega se trebaju pridržavati projektanti ili planeri prilikom planiranja ovog prostora. Volumeni moraju biti u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i ne smiju remetiti sliku kraja. Potrebno je postići usklađenost u oblikovanju i primjeni materijala.

Objekte treba oblikovati u skladu sa oblicima, bojama i materijalima primerenim području Boke Kotorske. Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa pejzažom i tradicionalnom arhitekturom neposrednog okruženja (završna obrada zidova kamen, kosi krovovi, prostrane terase, elementi „videlice“ u krovu...). Posebnu pažnju obratiti na oblikovanje krovnih površina. Primjeniti princip tradicionalnog oblikovanja krovova, i materijala karakterističnih za ovo područje (crijep, kanalice). Nije dozvoljena primjena svodnih krovova.

Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Unutar predmetnog prostora planirati uređene terene sa pješačkim stazama i sl., kao i parking prostore odgovarajućih kapaciteta a u skladu sa potrebama i standardima definisanim u Prostornom planu Opštine.

U obračun urbanističkih pokazatelja poštovati rješenja data Prostornim planom Opštine:

- otvoreni bazeni sa pripadajućom korisnom površinom se obračunavaju kao objekti čija redukovana površina u iznosu od 20% stvarne površine ulazi u ukupan obračun indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti;
- manji šankovi, nadkrivene zone za odmor, odmorišta, i sl., se obračunavaju kao izgrađene površine, i njihova površina ulazi u ukupan obračun indeksa zauzetosti;

- sve saobraćanice, uključujući mirujućí saobraćaj, se obračunavaju kao izgrađene površine;
- zaštitni pojas uz saobraćajnice, pristupne ulice i rampe se ne obračunavaju kao slobodne površine.

Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

Primjenjivati i ostale uslove definisane Smjernicama i mjerama za realizaciju Prostornog Plana Opštine Herceg Novi (poglavlje C) i ostalom zakonskom regulativom.

D. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama Prostornog plana opštine Herceg Novi. Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama uz obavezu parkiranja i garažiranja unutar urbanističkih parcela ili kompleksa. Kapacitete saobraćaja u mirovanju planirati u skladu sa PPO.

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

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

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

Svim objektima u kompleksu mora biti omogućen kolski pristup u slučaju potrebe (akcidenti, servisiranje itd.).

U zaštitnom pojasu pored javnog puta zabranjena je izgradnja građevinskih i drugih objekata, kao i postavljanje postrojenja, uređaja i instalacija osim izgradnje saobraćajnih površina pratećih sadržaja javnog puta, kao i postrojenja, uređaja i instalacija koji služe potrebama javnog puta i saobraćaja na javnom putu.

U zaštitnom pojasu javnih puteva mogu da se grade, odnosno postavljaju, vodovod, kanalizacija i drugi sličan objekat, kao i telekomunikacioni i elektro vodovi, instalacije, postrojenja i sl. prema saobraćajno-tehničkim uslovima i saglasnosti upravljača javnog puta.

Radi zaštite puteva od spiranja i odronjavanja, potrebno je, ako priroda zemljišta dopušta, obezbediti kosine useka, zaseka i nasipa, kao i druge kosine u putnom zemljištu tzv.

"bioarmiranjem", tj. ozeleniti travom, šibljem i drugim autohtonim rastinjem koje ne ugrožava preglednost puta.

Duž planiranih puteva potrebno je obezbjediti 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 deo ovog programskog zadatka i na odgovarajući način moraju biti ugrađeni u rješenja ovog planskog dokumenta, kao i Zakona o putevima.

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovom studijom lokacije, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni državni organi, institucije i preduzeća.

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:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- zaštititi mediteransku i autohtonu vegetaciju.

F. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

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

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbjediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na validnoj geodetskoj podlozi kako bi se deformacije svele na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističke parcele ili urbanističkih parcela mora biti prikazan na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

G. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

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 mere 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 materija 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.

H. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI

Planiranim rješenjima obezbijediti očuvanje, unapređenje i zaštitu pejzaža, i utvrditi mjere za spriječavanje devastacije prirodnih odlika pejzaža. **Spriječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti**, i posebno voditi računa o:

- zaštititi autohtone vegetacije i in situ kulture,
- zabraniti izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu;
- izboru biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina koji treba biti zasnovan na ekološkim karakteristikama područja.

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

I. FAZE REALIZACIJE

Izradom plana potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se pojedinačne cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane.

Faze realizacije moraju biti jasno definisane, dokazane ekonomskim parametrima, koje mora da prati procjena troškova izgradnje planiranih infrastrukturnih sistema (troškovi opremanja i uređenja građevinskog zemljišta).

VIII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Sadržaj i nivo obrade plana treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list Crne Gore, br. 24/2010, 33/2014“).

Urbanistički projekat treba da sadrži:

- Granice područja za koje se plan (urbanistički projekat) donosi;
- Ažurne katastarske planove u digitalnom ili analognom obliku;
- Izvode iz planske dokumentacije višeg reda sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za odnosno područje;
- Izvode iz planske dokumentacije za kontaktna područja;
- Detaljnu namjenu površina;
- Ekonomsko-demografsku analizu;

- Plan parcelacije, elemente urbanističke regulacije i urbanističko –tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (prostorni raspored, kapacitet, površine pod objektima i slobodne površine; indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti; broj korisnika površina i objekata-broj stanovnika i zaposlenih; veličine urbanističkih parcela, vrste objekata, visinu i orijentaciju objekata, najveći broj spratova, broj stanova, bruto razvijene građevinske površina i dr.;
- Kriterijume za primjenu energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije;
- Građevinske i regulacione linije;
- Trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice i uslove za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- Nivelaciona i regulaciona rješenja, tačke i uslove priključenja objekata na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- Upporedne tabele postojećih i planskih bilansa i kapaciteta (po planskim jedinicama);
- Mjere za urbanističko i arhitektonsko oblikovanje prostora;
- Režim zaštite kulturne baštine;
- Smjernice za zaštitu životne sredine;
- Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- Ekonomsko-tržišnu projekciju;
- Način, faze i dinamiku realizacije plana;
- Idejna rješenja objekata.

Urbanistički projekat sadrži naručito:

- Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja, odnosno dispoziciju objekata sa nivelacionim i regulacionim rješenjem;
- Idejna rješenja objekata (osnove, presjeci i izgledi, siluete, krovovi, boje, detalji opreme i sl.)
- Situacioni plan saobraćajnica;
- Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu ili idejna rješenja komunalne infrastrukture sa sinhron planom za veće komplekse, a po potrebi i plan pojedinačnih instalacija i građevina (situacija i profil);
- Plan uređenja terena i neizgrađenih površina (zelenilo, popločanje, urbana oprema);
- Analiza uklopljenosti planiranih objekata u kontekst (studija vizuelnog uticaja, 3D model, maketa).
- Urbanistički projekat može da sadrži i varijantna rješenja.

Planski document sastoji se iz tekstualnog i grafičkog dijela. Tekstualni dio sadrži: uvodni dio, analitički dio, opšte i posebne ciljeve, planirano rješenje i smjernice za sprovođenje plana. Grafički dio čine kartografski i grafički prikazi na kojima se u zakonom propisanoj razmjeri prikazuju postojeće stanje i planirani zahvati u prostoru. (Planirana rješenja prikazati u razmjeri 1:1000, 1:500 ili 1:250)

Broj kartografskih prikaza, odnosno grafičkih priloga, u zavisnosti od obima i načina prezentacije tematskih sadržaja, može se povećati ili smanjiti, u mjeri u kojoj je to neophodno za racionalno prikazivanje planskih rješenja.

Grupisanjem više tematskih sadržaja na jednom kartografskom prikazu ili grafičkom prilogu ne smije se narušiti njihova čitljivost i preglednost, odnosno mogućnost identifikacije površina i objekata svake pojedine teme.

Planski dokument obavezno sadrži i separat sa urbanističko-tehničkim uslovima neophodnim za izradu tehničke dokumentacije.

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

- a) Nacrt plana (u tri primjerka analogne forme i pet primjeraka digitalne forme)
- b) Predlog plana (u tri primjerka analogne forme i tri primjerka digitalne forme)
- c) Plan (nakon donošenja u skladu sa važećim Pravilnikom).

Napomena: U skladu sa fazama realizacije Plana obradivač je u obavezi da za svaku od faza sačiniti separat sa UTU uslovima neophodan za izradu tehničke dokumentacije.

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 ugradi sve predloge i mišljenja dobijena od strane opštinskog organa koja imaju uporišta u postojećoj planskoj dokumentaciji, kao i mišljenja kojima se štiti javni interes.

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

Herceg – Novi, 13.05.2015.godine
Broj: 01-1-798/15-1

PREDSJEDNIK OPŠTINE
Nikola Gojković