

1626.

Na osnovu člana 31 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i člana 31 Statuta Opštine Herceg Novi, ("Sl. list RCG, opštinski propisi", broj 15/04, 31/06, 14/07, "Sl. list CG, opštinski propisi", broj 16/09,16/11), Predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

ODLUKA

o izradi Lokalne studije lokacije "Porto Bono" na Luštici

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 037/15 od 30.10.2015)

Član 1

Pristupa se izradi Lokalne studije lokacije "Porto Bono" na Luštici, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Plan).

Član 2

Područje za koje se izrađuje Plan je definisano Programskim zadatkom br. 01-1-1813/15-1 od 14.10.2015. godine koji je sastavni dio ove Odluke.

Član 3

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Plana je Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Opštine Herceg Novi, tj. organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora.

Član 4

Finansijska sredstva potrebna za izradu ovog Plana obezbijediće se iz budžeta Opštine Herceg Novi.

Član 5

Plan se izrađuje za period do donošenja novog planskog dokumenta istog nivoa obrade.

Član 6

Rok za izradu Nacrta Plana je 60 dana od dana potpisivanja Ugovora o izradi istog.

Rok za izradu Predloga Plana je 45 dana od završetka javne rasprave.

Član 7

Kroz izradu Lokalne studije lokacije "Porto Bono" na Luštici, u skladu sa Prostornim planom Opštine tj. planskim dokumentima širih teritorijalnih cjelina, za novoplanirano građevinsko područje utvrdiće se odgovarajuća organizacija i detaljna namjena korišćenja prostora, te dati precizne smjernice i uslovi za njegovo uređenje. 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: 01-1-1813/15

Herceg Novi, 14.10.2015. godine

Opština Herceg Novi

Predsjednik,

Nataša Aćimović, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Lokalne studije lokacije "Porto Bono" na Luštici

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu planskog dokumenta-Lokalne studije lokacije "Porto Bono" na Lušnici, Opština Herceg-Novi, sadržan je u članu 28 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 Lokalne studije lokacije "Porto Bono" na Lušnici (u daljem tekstu-planskog dokumenta).

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Planski dokument se radi za prostor unutar granica definisanih koordinatama sledećih graničnih tačaka, a sve u okviru katastarske opštine Brguli na poluostrvu Lušnici:

| R.br. | Y (m) | X (m) | R.br. | Y (m) | X (m) | R.br. | Y (m) | X (m) |
|-------|------------|------------|-------|------------|------------|-------|------------|------------|
| 1 | 6552151.72 | 4692088.94 | 47 | 6553072.09 | 4692098.41 | 93 | 6553416.16 | 4691549.20 |
| 2 | 6552164.13 | 4692087.14 | 48 | 6553083.00 | 4692091.52 | 94 | 6553422.17 | 4691535.19 |
| 3 | 6552188.51 | 4692077.05 | 49 | 6553088.62 | 4692091.21 | 95 | 6553429.29 | 4691515.22 |
| 4 | 6552215.34 | 4692061.41 | 50 | 6553136.81 | 4692073.99 | 96 | 6553433.94 | 4691503.52 |
| 5 | 6552230.46 | 4692053.24 | 51 | 6553155.09 | 4692073.37 | 97 | 6553442.70 | 4691486.47 |
| 6 | 6552240.58 | 4692045.68 | 52 | 6553216.95 | 4692050.19 | 98 | 6553450.91 | 4691471.36 |
| 7 | 6552255.90 | 4692035.97 | 53 | 6553232.06 | 4692046.47 | 99 | 6553463.49 | 4691459.43 |
| 8 | 6552284.60 | 4692019.27 | 54 | 6553285.84 | 4692009.25 | 100 | 6553520.85 | 4691408.61 |
| 9 | 6552308.91 | 4692004.08 | 55 | 6553306.58 | 4692002.37 | 101 | 6553559.03 | 4691380.37 |
| 10 | 6552316.91 | 4692006.67 | 56 | 6553312.20 | 4691996.74 | 102 | 6553590.77 | 4691363.80 |
| 11 | 6552324.37 | 4692003.41 | 57 | 6553329.77 | 4691988.92 | 103 | 6553594.33 | 4691358.69 |
| 12 | 6552373.08 | 4691989.06 | 58 | 6553347.85 | 4691977.12 | 104 | 6553606.65 | 4691356.98 |
| 13 | 6552395.97 | 4691987.47 | 59 | 6553380.35 | 4691951.33 | 105 | 6553645.19 | 4691344.19 |
| 14 | 6552406.97 | 4691984.03 | 60 | 6553408.45 | 4691934.92 | 106 | 6553669.54 | 4691339.32 |
| 15 | 6552418.49 | 4691976.73 | 61 | 6553415.48 | 4691930.23 | 107 | 6553695.54 | 4691338.35 |
| 16 | 6552420.27 | 4691984.67 | 62 | 6553440.36 | 4691900.27 | 108 | 6553728.08 | 4691340.02 |
| 17 | 6552426.51 | 4691985.73 | 63 | 6553460.56 | 4691872.92 | 109 | 6553745.54 | 4691343.99 |
| 18 | 6552430.97 | 4691988.37 | 64 | 6553466.51 | 4691862.66 | 110 | 6553771.79 | 4691353.96 |
| 19 | 6552434.24 | 4691987.58 | 65 | 6553459.98 | 4691861.03 | 111 | 6553805.15 | 4691367.59 |
| 20 | 6552439.88 | 4691980.43 | 66 | 6553461.50 | 4691857.57 | 112 | 6553820.74 | 4691375.61 |
| 21 | 6552442.26 | 4691982.02 | 67 | 6553457.39 | 4691855.07 | 113 | 6553830.85 | 4691382.42 |
| 22 | 6552441.66 | 4691987.05 | 68 | 6553468.98 | 4691839.93 | 114 | 6553843.66 | 4691397.29 |
| 23 | 6552448.20 | 4691992.61 | 69 | 6553469.29 | 4691834.83 | 115 | 6553855.43 | 4691405.33 |
| 24 | 6552457.73 | 4691992.77 | 70 | 6553454.17 | 4691811.29 | 116 | 6553857.89 | 4691414.59 |
| 25 | 6552465.15 | 4691992.24 | 71 | 6553451.68 | 4691812.41 | 117 | 6553891.51 | 4691554.16 |
| 26 | 6552471.39 | 4691993.83 | 72 | 6553442.37 | 4691804.85 | 118 | 6553886.46 | 4691570.00 |
| 27 | 6552478.52 | 4691992.50 | 73 | 6553440.73 | 4691796.09 | 119 | 6553880.70 | 4691588.54 |
| 28 | 6552481.79 | 4691996.47 | 74 | 6553439.36 | 4691784.88 | 120 | 6553877.20 | 4691604.12 |
| 29 | 6552482.39 | 4692001.50 | 75 | 6553434.98 | 4691770.99 | 121 | 6553870.74 | 4691636.71 |
| 30 | 6552489.92 | 4692008.16 | 76 | 6553428.96 | 4691757.60 | 122 | 6553868.55 | 4691654.44 |
| 31 | 6552855.67 | 4692108.16 | 77 | 6553418.04 | 4691721.92 | 123 | 6553866.38 | 4691670.03 |
| 32 | 6552852.52 | 4692110.67 | 78 | 6553416.68 | 4691712.66 | 124 | 6553866.42 | 4691695.77 |
| 33 | 6552861.92 | 4692107.24 | 79 | 6553408.75 | 4691698.77 | 125 | 6553866.42 | 4691700.27 |
| 34 | 6552869.50 | 4692103.28 | 80 | 6553404.45 | 4691692.14 | 126 | 6553846.34 | 4691718.61 |
| 35 | 6552879.50 | 4692112.68 | 81 | 6553403.62 | 4691689.71 | 127 | 6553840.57 | 4691711.52 |
| 36 | 6552887.00 | 4692110.45 | 82 | 6553396.78 | 4691680.69 | 128 | 6553838.65 | 4691708.60 |
| 37 | 6552899.93 | 4692124.43 | 83 | 6553395.69 | 4691666.08 | 129 | 6553834.83 | 4691702.28 |
| 38 | 6552914.02 | 4692113.54 | 84 | 6553394.04 | 4691661.45 | 130 | 6553832.92 | 4691700.33 |
| 39 | 6552934.21 | 4692097.79 | 85 | 6553395.41 | 4691647.56 | 131 | 6553831.00 | 4691697.66 |
| 40 | 6552946.52 | 4692092.47 | 86 | 6553391.31 | 4691637.82 | 132 | 6553827.73 | 4691692.55 |
| 41 | 6552956.01 | 4692098.73 | 87 | 6553392.81 | 4691624.05 | 133 | 6553825.54 | 4691688.66 |
| 42 | 6552957.07 | 4692114.70 | 88 | 6553395.27 | 4691619.42 | 134 | 6553822.81 | 4691684.76 |
| 43 | 6552967.97 | 4692113.44 | 89 | 6553396.64 | 4691607.00 | 135 | 6553821.17 | 4691680.63 |
| 44 | 6552976.06 | 4692119.08 | 90 | 6553399.92 | 4691603.59 | 136 | 6553818.16 | 4691675.52 |
| 45 | 6553005.96 | 4692115.95 | 91 | 6553396.91 | 4691587.75 | 137 | 6553816.80 | 4691672.11 |
| 46 | 6553023.55 | 4692115.95 | 92 | 6553413.33 | 4691566.07 | 138 | 6553814.61 | 4691668.22 |

| R.br. | Y (m) | X (m) | R.br. | Y (m) | X (m) | R.br. | Y (m) | X (m) |
|-------|------------|------------|-------|------------|------------|-------|------------|------------|
| 139 | 6553812.97 | 4691665.30 | 189 | 6552978.40 | 4692961.13 | 239 | 6552512.89 | 4692355.57 |
| 140 | 6553794.12 | 4691672.84 | 190 | 6552958.34 | 4692969.89 | 240 | 6552505.49 | 4692358.69 |
| 141 | 6553789.75 | 4691674.79 | 191 | 6552955.23 | 4692960.66 | 241 | 6552484.08 | 4692372.35 |
| 142 | 6553783.74 | 4691677.71 | 192 | 6552947.90 | 4692948.38 | 242 | 6552475.05 | 4692379.54 |
| 143 | 6553774.18 | 4691682.33 | 193 | 6552927.79 | 4692934.91 | 243 | 6552470.51 | 4692387.49 |
| 144 | 6553750.26 | 4691693.92 | 194 | 6552915.61 | 4692921.96 | 244 | 6552461.49 | 4692400.68 |
| 145 | 6553730.59 | 4691705.11 | 195 | 6552911.40 | 4692922.63 | 245 | 6552457.10 | 4692412.69 |
| 146 | 6553714.19 | 4691712.17 | 196 | 6552723.58 | 4692874.75 | 246 | 6552452.93 | 4692421.92 |
| 147 | 6553701.35 | 4691717.04 | 197 | 6552723.58 | 4692874.75 | 247 | 6552449.98 | 4692437.97 |
| 148 | 6553685.78 | 4691719.47 | 198 | 6552723.58 | 4692874.75 | 248 | 6552445.97 | 4692468.69 |
| 149 | 6553693.02 | 4691770.93 | 199 | 6552738.95 | 4692867.40 | 249 | 6552444.22 | 4692483.07 |
| 150 | 6553700.24 | 4691839.97 | 200 | 6552753.70 | 4692859.81 | 250 | 6552438.12 | 4692503.84 |
| 151 | 6553705.70 | 4691865.76 | 201 | 6552766.37 | 4692851.51 | 251 | 6552437.21 | 4692533.29 |
| 152 | 6553696.52 | 4691872.47 | 202 | 6552763.99 | 4692845.65 | 252 | 6552437.94 | 4692550.61 |
| 153 | 6553674.94 | 4691887.54 | 203 | 6552760.94 | 4692829.56 | 253 | 6552420.86 | 4692568.48 |
| 154 | 6553676.03 | 4691897.01 | 204 | 6552757.14 | 4692809.54 | 254 | 6552420.86 | 4692568.48 |
| 155 | 6553676.03 | 4691900.90 | 205 | 6552751.81 | 4692796.65 | 255 | 6552393.33 | 4692582.97 |
| 156 | 6553675.49 | 4691906.25 | 206 | 6552742.66 | 4692783.37 | 256 | 6552381.75 | 4692588.48 |
| 157 | 6553675.49 | 4691909.65 | 207 | 6552716.44 | 4692755.81 | 257 | 6552369.91 | 4692593.92 |
| 158 | 6553675.21 | 4691916.21 | 208 | 6552699.97 | 4692736.79 | 258 | 6552369.91 | 4692593.92 |
| 159 | 6553675.21 | 4691918.15 | 209 | 6552699.97 | 4692736.79 | 259 | 6552369.91 | 4692593.92 |
| 160 | 6553674.94 | 4691919.85 | 210 | 6552699.97 | 4692736.79 | 260 | 6552369.91 | 4692593.92 |
| 161 | 6553675.76 | 4691925.44 | 211 | 6552699.97 | 4692736.79 | 261 | 6552369.91 | 4692593.92 |
| 162 | 6553676.03 | 4691928.60 | 212 | 6552699.97 | 4692736.79 | 262 | 6552345.82 | 4692550.86 |
| 163 | 6553676.03 | 4691930.06 | 213 | 6552677.59 | 4692721.84 | 263 | 6552345.82 | 4692550.86 |
| 164 | 6553663.00 | 4691937.99 | 214 | 6552642.14 | 4692706.11 | 264 | 6552345.82 | 4692550.86 |
| 165 | 6553653.44 | 4691946.00 | 215 | 6552607.68 | 4692692.67 | 265 | 6552345.82 | 4692550.86 |
| 166 | 6553653.71 | 4691947.70 | 216 | 6552598.08 | 4692685.16 | 266 | 6552345.82 | 4692550.86 |
| 167 | 6553654.80 | 4691951.35 | 217 | 6552590.64 | 4692677.95 | 267 | 6552345.82 | 4692550.86 |
| 168 | 6553661.09 | 4691968.60 | 218 | 6552586.26 | 4692671.82 | 268 | 6552345.82 | 4692550.86 |
| 169 | 6553662.73 | 4691972.97 | 219 | 6552560.46 | 4692617.69 | 269 | 6552345.82 | 4692550.86 |
| 170 | 6553664.37 | 4691979.53 | 220 | 6552551.43 | 4692600.24 | 270 | 6552344.43 | 4692550.86 |
| 171 | 6553665.73 | 4691983.18 | 221 | 6552542.66 | 4692580.73 | 271 | 6552338.68 | 4692532.01 |
| 172 | 6553676.74 | 4692010.29 | 222 | 6552539.63 | 4692548.20 | 272 | 6552357.93 | 4692528.37 |
| 173 | 6553682.62 | 4692024.17 | 223 | 6552539.32 | 4692516.81 | 273 | 6552354.20 | 4692521.00 |
| 174 | 6553763.30 | 4692401.55 | 224 | 6552537.06 | 4692513.74 | 274 | 6552366.25 | 4692514.61 |
| 175 | 6553577.51 | 4692485.09 | 225 | 6552542.30 | 4692489.01 | 275 | 6552358.19 | 4692496.53 |
| 176 | 6553575.73 | 4692488.60 | 226 | 6552528.02 | 4692475.83 | 276 | 6552319.58 | 4692489.28 |
| 177 | 6553480.64 | 4692516.39 | 227 | 6552528.37 | 4692464.65 | 277 | 6552304.67 | 4692499.53 |
| 178 | 6553423.99 | 4692553.72 | 228 | 6552534.29 | 4692453.50 | 278 | 6552286.20 | 4692519.28 |
| 179 | 6553297.26 | 4692673.71 | 229 | 6552536.85 | 4692444.87 | 279 | 6552268.97 | 4692514.27 |
| 180 | 6553150.84 | 4692817.77 | 230 | 6552542.60 | 4692436.25 | 280 | 6552257.52 | 4692516.83 |
| 181 | 6553110.56 | 4692864.42 | 231 | 6552556.47 | 4692415.15 | 281 | 6552256.88 | 4692493.37 |
| 182 | 6553093.85 | 4692882.26 | 232 | 6552561.18 | 4692411.44 | 282 | 6552259.37 | 4692477.51 |
| 183 | 6553100.60 | 4692896.57 | 233 | 6552570.96 | 4692407.77 | 283 | 6552257.98 | 4692458.49 |
| 184 | 6553093.06 | 4692898.68 | 234 | 6552576.88 | 4692401.66 | 284 | 6552249.75 | 4692449.51 |
| 185 | 6553084.33 | 4692902.99 | 235 | 6552582.40 | 4692399.14 | 285 | 6552245.19 | 4692434.57 |
| 186 | 6553056.89 | 4692921.19 | 236 | 6552528.06 | 4692356.15 | 286 | 6552234.35 | 4692431.36 |
| 187 | 6553021.90 | 4692942.36 | 237 | 6552523.94 | 4692354.13 | 287 | 6552231.86 | 4692421.63 |
| 188 | 6553001.96 | 4692951.95 | 238 | 6552519.63 | 4692353.89 | 288 | 6552225.12 | 4692412.34 |

R.br. Y X
 (m) (m)

| | | |
|-----|------------|------------|
| 289 | 6552215.86 | 4692393.90 |
| 290 | 6552205.51 | 4692387.47 |
| 291 | 6552196.04 | 4692384.69 |
| 292 | 6552192.67 | 4692390.57 |
| 293 | 6552187.68 | 4692380.10 |
| 294 | 6552178.50 | 4692367.13 |
| 295 | 6552169.13 | 4692354.17 |
| 296 | 6552160.71 | 4692346.11 |
| 297 | 6552151.53 | 4692337.23 |
| 298 | 6552163.29 | 4692319.83 |
| 299 | 6552135.96 | 4692294.69 |
| 300 | 6552122.41 | 4692279.86 |
| 301 | 6552112.04 | 4692293.25 |
| 302 | 6552099.12 | 4692278.17 |
| 303 | 6552090.60 | 4692256.32 |
| 304 | 6552091.89 | 4692234.97 |
| 305 | 6552108.21 | 4692225.38 |
| 306 | 6552096.71 | 4692198.02 |
| 307 | 6552095.71 | 4692178.48 |
| 308 | 6552105.33 | 4692166.21 |
| 309 | 6552111.28 | 4692158.11 |
| 310 | 6552119.99 | 4692142.70 |
| 311 | 6552129.57 | 4692118.54 |
| 312 | 6552151.72 | 4692088.94 |

 Orjentaciona površina zahvata plana je cca 118,8 ha.

Skica zahvata planskog dokumenta data je u prilogu kao sastavni dio ovog 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: Prilikom izrade predmetne LSL neophodno je upoznati se sa sadržajem svih važećih kontaktnih planova i planova u bliskom okruženju, kao i planova čija je izrada u toku.

Ovaj planski dokument obuhvata i već usvojenu Lokalnu studije lokacije "Kočišta-Brguli" na Luštici u cilju integralnog sagledavanja cjelukupnog prostora.

IV OBRAZLOŽENJE

Prostornim planom Opštine Herceg Novi predmetno područje opredjeljeno većim dijelom za razvoj turizma (proširene turističke zone).

Kako je izrada i realizacija ovog planskog dokumenta prioritet za budući razvoj hercegnovskog dijela poluostrva Luštice i same Opštine Herceg Novi, zbog čega je podnešena inicijativa za pokretanje izrade ove Lokalne studije lokacije sa ciljem detaljne razrade i valorizacije ovog prostora shodno planovima višeg reda, i kako je Programom uređenja prostora za ovaj planski period predviđeno pokretanje lokalnih studija lokacije 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 i održivom razvoju poluostrva Luštice.

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 (PPPPNMD i dr.);
- b) Sagledavanje ulaznih podataka iz razvojnih planova državnog i lokalnog nivoa - razvojna dokumenta i deklarirana razvojna opredjeljenja (sektorske studije, strategije i dr.);
- c) Sagledavanje ulaznih podataka iz ostale relevantne planske dokumentacije;
- d) Sagledavanje kapaciteta, potencijala i ograničenja prostora koji se obrađuje i šireg okruženja;
- e) Sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijala i ograničenja konkretne lokacije. U tom smislu polazište za izradu plana je idejni koncept "Porto Bono" prezentovan od strane Opštine, koja je većinski korisnik zemljišta na ovom prostoru;
- 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 ostale infrastrukture, i u tom smislu cijeliti kapacitete za nove sadržaje i izgradnju.

Planski koncept treba da bude rezultat analiza i šire provjere urbanizacije ukupnog prostora poluostrva Luštica.

Prilikom izrade planskog dokumenta 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.

LSL 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.

Plansko rješenje potrebno je izraditi i u skladu sa odlukama donijetim od strane Skupštine Opštine Herceg Novi: Odlukom o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unaprijeđenja zelenih površina na teritoriji opštine Herceg Novi, Odlukom o opštinskim i nekategorisanim putevima 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

Kako za predmetno područje ne postoje podaci koji se odnose na prirodne uslove, u skladu sa odredbama PPO za potrebe izrade ove lokalne studije lokacije 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 osnovu analize konceptualnog rješenja "Porto Bono", a na bazi ocjene postojećeg stanja, smjernica iz planova višega reda, uslova i ograničenja koja proističu iz pozitivne regulative, procjenom kapacitetu prostora, kao i poštovanja principa održivosti i zahtjeva za očuvanje i unapređenje životne sredine.

Prostornim planom Opštine Herceg Novi predmetno područje definisano je većim dijelom kao novoplanirano građevinsko područje predviđeno za razvoj turizma (proširena turistička zona).

Shodno PPOHN (str. 13), namjena prostora je djelatnost ili stanje koje u određenoj prostornoj cjelini ima najviše snaga i mogućnosti, a najmanje slabosti i rizika. Procijenjena najpovoljnija namjena ne isključuje ostale namjene koje je ne ugrožavaju.

Plansko rješenje zasnovati na sledećim opredeljenjima:

- U okviru zahvata planirati kategorije detaljnih namjena površina koje će odgovoriti uslovima dugoročnog korišćenja prostora i objekata u prostoru;
- Nova područja izgradnje moraju biti u skladu sa procenjenim prostornim potencijalima i utvrđenim kapacitetima sredine. Predvideti usklađivanje ljudskih aktivnosti sa racionalnim korišćenjem zatečenih vrednosti, uz poštovanje principa održivog razvoja. (Poštovati kapacitete nosivosti lokacija i primjenjivati integralno principe zaštite i principe razvoja i izgradnje);
- Određivanje namjene zemljišta u skladu sa razvojem i kapacitetom saobraćaja i infrastrukture;
- Povezivanje planiranih sadržaja sa različitim privrednim sektorima kao što su poljoprivreda, zdravstvo, usluge itd...;
- Izgradnja u skladu sa očuvanjem "duha mjesta" i slikovitosti ambijenta;
- Razvoj i izgradnja planiranih turističkih i ostalih kapaciteta u skladu sa zahtjevima održivog razvoja, očuvanje prirodne sredine, posebno mora, zaštita predjela i zaštita prirodnog zaleđa;
- Planirati razvoj diverzifikovane turističke ponude u cilju ostvarivanja konkurentne prednosti (neadekvatan izbor namjene u praksi posljedično povlači i degradiranje turističke atraktivnosti);
- Prostorni razvoj i izgradnju uskladiti sa ekološkim karakteristikama prostora i predvidjeti očuvanje koridora svežeg vazduha, provjetravanja, insolacije i ostalih zahtjeva za podizanje kvaliteta higijene ovog prostora;

- Planirane 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.

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.

PPOHN je dao sledeće urbanističke parametre za određene namjene (str. 194 PPOHN):

| Namjena objekta | Indeks pokrivenosti | Indeks izgrađenosti | Broj etaža |
|--|---|---------------------|--------------------|
| Stanovanje niskih gustina (porodično) | 0,4 | 0,8 | do 2 nadzemne |
| Stanovanje srednjih gustina (mješovito) | 0,4 | 1,2 | do 4 nadzemne |
| Stanovanje većih gustina (gradsko) | 0,4 | 2,4 | više od 4 nadzemne |
| Turizam - hoteli | Prema pravilima ministarstva turizma | | |
| Turizam - apart hoteli, kondo hoteli I turistička naselja | Kao za stanovanje srednjih gustina (mješovito) | | |
| Turizam na prostoru Luštice, Orjena, zaštićenih urbanih i ambijentalnih celina | Do donošenja odgovarajuće planske dokumentacije za ova područja primenjuju se indeksi kao za stanovanje niskih gustina. | | |
| Poslovanje - manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama | 0,5 | 2,0 | bez ograničenja |
| Poslovanje - manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama na prostoru Luštice, Orjena, zaštićenih urbanih I ambijentalnih celina | Do donošenja odgovarajuće planske dokumentacije za ova područja primenjuju se indeksi kao za stanovanje niskih gustina. | | |
| Poslovanje - veći objekti ili veće jedinice kao delovi objekta ili kompleksa | 0,3 | 0,5 | 2 nadzemne |
| Društvene djelatnosti | 0,4 | 1,0 | do 4 nadzemne |
| Ostali objekti | Prema najsvrodnijoj kategoriji | | |

Voditi računa o karakteristikama prepoznatljivosti gradnje nasljeđene iz šireg okruženja, naručito u dijelu koji se odnosi na veličinu planiranih kompleksa i pojedinačnih objekata, odnosu prema neposrednom okruženju i poštovanju principa usaglašenosti i stvaranja harmoničnih rješenja. Akcenat treba staviti na arhitekturi, 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. Mjestimično akcentovanje pojedinih repernih tačaka je dozvoljeno ukoliko doprinosi sveobuhvatnoj slikovitosti cjelokupnog prostora.

Objekte treba oblikovati u skladu sa oblicima, bojama i materijalima primerenim Lušici i području Boke Kotorske. Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa pejzažom i tradicionalnom arhitekturom neposrednog okruženja. Posebnu pažnju obratiti na oblikovanje krovnih površina. 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.

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.

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.

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 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 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 obezbijediti 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 urbanističkih parcela mora biti prikazan na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcelacije.

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 sprječavanje devastacije prirodnih odlika pejzaža. Sprječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih i slikovitih odlika pejzaža Luštica i posebno voditi računa o:

- zaštititi autohtone vegetacije i in situ kulture,
- zabrani 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.

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").

Lokalna studija lokacije treba da sadrži:

- Izvode iz planske dokumentacije višeg reda (PPO i dr.);
- Izvode iz planske dokumentacije za kontaktna područja;
- Granice područja za koje se plan (LSL) donosi;
- Detaljnu namjenu površina;
- Ekonomsko-demografsku analizu;
- Plan parcelacije, elemente urbanističke regulacije i urbanističko -tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora u zonama detaljne razrade (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.;
- Građevinske i regulacione linije;
- Nivelaciona i regulaciona rješenja, tačke i uslove priključenja objekata na saobraćajnice;
- Infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- Uporedne tabele postojećih i planskih bilansa i kapaciteta;
- Smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjericama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- Smjernice za uklapanje eventualnih neformalnih objekata izgrađenih bez građevinske dozvole;
- Režim zaštite kulturne baštine;
- Mjere za zaštitu životne sredine;
- Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- Ekonomsko-tržišnu projekciju;
- Način, faze i dinamiku realizacije plana.
- Lokalna studija lokacije može da sadrži i detaljnije smjernice za izgradnju objekata i uređenje prostora.

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.)

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.

Obrađivač 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 obrađivač je u obavezi da za svaku od faza sačiniti separat sa UTU uslovima neophodan za izradu tehničke dokumentacije.

Obrađivač 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.

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

Broj: 01-1-1813/2015-1

Herceg Novi, 14.10.2015. godine

Opština Herceg Novi

Predsjednik,

Nataša Aćimović, s.r.

