

Na osnovu člana 31 st. 2 i 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08), i člana 31 stav 3 Statuta Opštine Herceg-Novi ("Sl. list RCG-Opštinski propisi", br. 15/04, 31/06, 14/07 i 16/09), predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

ODLUKA

o izradi Lokalne studije lokacije za turističko-rekreativni kompleks "MARAT" - Vrbanj

("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 37/10 od 10.11.2010)

Član 1

Pristupa se izradi Lokalne studije lokacije za turističko-rekreativni kompleks "MARAT"- Vrbanj, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Plan).

Član 2

Područje za koje se izrađuje Plan je definisano Programskim zadatkom koji je sastavni dio ove odluke.

Član 3

Finansijska sredstva će se obezbijediti iz sredstava zainteresovanih korisnika prostora.

Član 4

Plan se izrađuje za period od 5 (pet) godina.

Član 5

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

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

Član 6

Osnovne smjernice iz planskih dokumenata širih teritorijalnih jedinica su: dalja razrada namjene prostora u skladu sa Prostornim planom Opštine, sa ciljem aktiviranja turističkih potencijala u zaleđu opštine. Uslov je čuvanje 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 7

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

Broj: 01-1-707/10

Herceg Novi, 19.10.2010. godine

Opštine Herceg Novi

Predsjednik,

Dejan Mandić, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu lokalne studije lokacije za turističko-rekreativni kompleks "MARAT"- Vrbanj

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu planskog dokumenta: Lokalne studija lokacije "MARAT" -Vrbanj, Opština Herceg-Novi, sadržan je u članu 28 i članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje predmetna lokalna studija lokacije nalazi se u okviru katastarske opštine Kruševice, a unutar granica određenih katastarskim elementima i koordinatnim tačkama na sledeći način: od tačke 1 definisane koordinatama ($x = 6.541.996,98$; $y = 4.712.941,79$), preko tačaka 2 ($x = 6.541.990,62$; $y = 4.712.923,77$) i 3 ($x = 6.542.007,03$; $y = 4.712.902,78$) granica zahvata ide duž granica kat. parcela 672 i 673 K.O. Kruševice (obuhvatajući iste), i zatvara se u početnoj tački 1.

Orjentaciona površina zahvata Plana je 3,44 ha.

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

III METODOLOGIJA

U postupku izrade studije lokacije treba obezbijediti sljedeći planski pristup:

- Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana Crne Gore, Prostornog plana opštine Herceg Novi, i razvojnih opredjeljenja i planova državnog i lokalnog nivoa - razvojna dokumenta i deklarirana razvojna opredjeljenja,
- Kreiranje rješenja u kontekstu i u skladu sa Prostornim planom opštine, i pozitivnom zakonskom regulativom,
- Sagledavanje ulaznih podataka iz ostale relevantne planske dokumentacije,
- Sagledavanje zahtjeva vlasnika, odnosno korisnika zemljišta,
- Analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- Analizu i ocjenu postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi),
- Sagledavanje kapaciteta, potencijala i ograničenja konkretne lokacije.

IV PROSTORNI MODEL

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

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

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 zahtijev za rješenje o lokaciji priložiti i geomehnički elaborat kojim se opravdava izgradnja na toj lokaciji i definišu uslovi za takvu izgradnju)
- k) zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

Kao rezultat istraživanja, potrebno je izraditi kartu pogodnosti terena za urbanizaciju za predmetno područje koja će činiti sastavni dio elaborata plana.

B. SADRŽAJI U PROSTORU, NAMJENA POVRŠINA I USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Sadržaji u prostoru, namjena površina

Na prostoru u zahvatu ovog planskog dokumenta treba planirati turističke sadržaje sa raznovrsnim pratećim - kompatibilnim sadržajima (prije svega sport i rekreacija, usluge i sl.), a sve u cilju obogaćenja ukupne turističke ponude.

Na ovaj način tj. razvojem različitih vidova turizma u planinskim područjima doprinosi se produžetku ljetnje turističke sezone, kao i razvoju zimskog turizma na teritoriji opštine.

Detaljnju razradu prostora u zahvatu planskog dokumenta bazirati na specifičnim karakteristikama terena, odnosu prema okruženju, kulturnoj i prirodnoj baštini, zatečenom korišćenju prostora i zatečenoj vegetaciji.

Plansko rješenje je potrebno zasnovati na sledećim opredeljenjima:

- U okviru zahvata planirati namjene koje će odgovoriti uslovima dugoročnog korišćenja kompleksa i pojedinih objekata jer neadekvatan izbor namjene u praksi posljedično povlači i degradiranje turističke atraktivnosti. S tim u vezi planirati razvoj diverzifikovane turističke ponude u cilju ostvarivanja konkurentne prednosti u odnosu na okruženje.
- Povezivanje turizma sa različitim kompatibilnim sadržajima: sport i rekreacija, kulture, zabava i slično.
- Određivanje namjene zemljišta u skladu sa razvojem i kapacitetom saobraćaja i infrastrukture;
- Dovođenje u sklad turističkog razvoja i zaštite i unapređenja životne sredine, kao i zaštite prirodnog i kulturnog nasljeđa;
- Razvoj i izgradnja turističkih kapaciteta u skladu sa zahtjevima održivog razvoja, očuvanje prirodne sredine, zaštita predjela i zaštita prirodnog zaleđa;
- Prostorni razvoj i izgradnju uskladiti sa ekološkim karakteristikama prostora i predvidjeti očuvanje koridora svežeg vazduha, provjetravanja, insolacije i ostalih zahtjeva za podizanje kvaliteta higijene planiranog kompleksa;
- Kod razvoja i izgradnje turističkih kapaciteta treba da se teži očuvanju prirodnih vrijednosti koji čine glavnu osnovu turizma u Opštini, što obuhvata i poštovanje kapaciteta nosivosti odgovarajućih lokacija. Primjenjivati integralno principe zaštite i

principe razvoja i izgradnje;

- Planirane kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena; objekte je potrebno uklopiti u prirodno okruženje što znači da planska rješenja ne smiju konkurisati prirodnim cjelinama;
- 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 i planeri. 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.

Kao posebni programski zahtjevi izdvajaju se:

- Hotel sa pratećim sadržajima i podzemnom garažom, kapaciteta do 45 soba;
- Sportsko-rekreativni sadržaji i to kuglana, squash, bilijar, stoni tenis, otvoreni sportski tereni (tenis, odbojka, boćanje...) i sl.
- Sportsko-zabavni sadržaji i to klizalište, zabavni park za djecu i sl.
- Ugostiteljski sadržaji (kafei, restorani, picerija, poslastičarnica i sl.)
- Kulturni sadržaji (bina sa podijumom, koncertni prostor, amfiteatar, manji bioskop).
- Ostali prateći i kompatibilni sadržaji kao što je plato-vidikovac sa odmorištem, pješačke i biciklističke staze, staza za rolere, parkinzi za zaposlene i posjetioce i dr., uključujući svu potrebnu infrastrukturu, tehničko-energetske sisteme, opremu i mobilijar.

Razmotriti formiranje "sportskog grada", koji bi sa raznovrsnim i specijalizovanim sportskim sadržajima, a uzimajući u obzir povoljnu klimu i planirane smještajne kapacitete, mogao da bude aktivan tokom cijele godine. To znači da bi se tu mogli organizovati treninzi i pripreme sportista, kao i sportska takmičenja čime bi se znatno obogatila ponuda hercegovačke opštine i šireg regiona.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

Osnovni kriterijumi za planiranje objekata su:

- Veličina, odnosno volumen prihvatljiv za sliku određenog ambijenta (jer su površine, odnosno broj jedinica promjenjivi)
- Zadovoljenje planskih kriterijuma iz Prostornog plana Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG o.p." br. 7/09), posebno u smislu pokrivenosti i izgrađenosti urbanističkih parcela, planirane spratnosti i dr.,kao i svih važećih normativa i standarda za planiranje i projektovanje predviđenih sadržaja.
- Poštovanje uslova definisanih ostalom zakonskom regulativom (Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i dr.)

U nadzemne etaže računaju se : prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteran i podrum.

Suteranom 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 suterana može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. 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.

Utvrđiti obavezu parkiranja ili garažiranja u okviru urbanističke parcele, uz uslov da 50% objektom nepokrivenog dijela parcele bude zelenilo ili površine za igru djece, sport i rekreaciju.

C. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Saobraćajno rješenje

Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama iz planova višeg reda, a saobraćaj unutar planskog zahvata povezati sa postojećom i planiranom saobraćajnom mrežom.

Unutar lokacije saobraćajnu infrastrukturu rješavati prema potrebama planiranih sadržaja, a u skladu sa uslovima terena tj. važećim propisima i normativima.

Pješački saobraćaj rješavati unutar kompleksa i povezati sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja. U okviru planiranog kompleksa neophodno je obezbijediti odgovarajući broj podužnih i poprečnih veza, kao i mrežu komunikacija za lica sa posebnim potrebama.

Svi ugostiteljski objekti, objekti hotelskog smještaja i sl. moraju imati obezbjeđene odgovarajuće ekonomske kolske prilaze.

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

Unutar predmetnog prostora planirati parking prostore otvorenog ili zatvorenog tipa.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju planirati prema standardima i rešenjima iz PPO, odnosno druge zakonske regulative za planirane namjene, uz obavezu parkiranja i garažiranja po mogućnosti unutar urbanističkih parcela ili u neposrednom okruženju, a isključivo unutar kompleksa tj. zahvata Plana.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje saobraćajnih površina su definisani odredbama, pravilima i normativima u Prostornom planu opštine i zakonu o putevima, kao takvi su obavezujući i predstavljaju sastavni dio ovog programskog zadatka i na odgovarajući način moraju biti ugrađeni u rješenja ovog planskog dokumenta.

Širina zaštitnog pojasa pored planiranog opštinskog puta iznosi 10 m.

U zaštitnom pojasu 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 usjeka, zasjeka i nasipa, kao i druge kosine u putnom zemljištu tzv. "bioarmiranjem", tj. ozeleniti travom, šibljem i drugim autohtonim rastinjem koje ne ugrožava preglednost puta.

Rješenje infrastrukture

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 i za potrebe ukupnog kompleksa, u skladu sa propisima.

Duž planiranih puteva potrebno je obezbijediti infrastrukturu za prikupljanje i kontrolisano odvođenje atmosferskih voda.

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

Planirana infrastruktura treba da zadovolji posebne standarde visoke turističke ponude i savremena tehnološka rješenja. Potrebno je stvoriti preduslove za intenzivniju valorizaciju obnovljivih izvora energije odnosno povećati njihov udio (naručito solarne energije), kao i mjere za postizanje energetske efikasnosti.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz

usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni državni organi, institucije i preduzeća.

D. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Prilikom planiranja zelenih površina voditi računa o specifičnostima područja Vrbanja i karakterističnoj lokalnoj vegetaciji. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Planom treba predvidjeti:

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

E. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Za početak izrade plana neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih, ažurnih 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. Dati apsolutne visinske kote planiranih objekata.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na validnoj geodetskoj podlozi kako bi se deformacije svele na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih i postojećih 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 prilogima plana sa jasno definisanim granicama urbanističkih parcela.

F. 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 najprije obavijestiti nadležne organe, te 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 dio elaborata.

G. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI

Planiranim rješenjima obezbijediti očuvanje, unaprijeđivanje i zaštitu pejzaža, i utvrditi mjere za spriječavanje devastacije prirodnih odlika pejzaža. Planiranim rješenjima spriječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih i slikovitih odlika ovog kraja 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.

U skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, a paralelno sa izradom plana, sprovede se i postupak strateške procjene uticaja na životnu sredinu i zdravlje ljudi za predmetno područje. Ukoliko se utvrdi potreba izade Izvještaja o SPU, elemente istog ugraditi u plan.

H. FAZE REALIZACIJE I EKONOMSKA ANALIZA

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.

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

Predložene faze realizacije plana obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

Posebnom ekonomskom analizom treba:

- Opisati ekonomsko-demografsko okruženje za predloženu izgradnju u regionalnom i lokalnom kontekstu;
- Dati rezime ključnih ekonomsko-socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje;
- Utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska;
- Procijeniti investicionu vrijednost, te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze i predmetnog plana.

V SADRŽAJ DOKUMENTACIJE I OBAVEZE OBRADIVAČA

Obim i nivo obrade plana treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj. 51/08).

Lokalna studija lokacije lokalne samouprave sadrži naručito:

1. Izvod iz Prostornog plana Opštine herceg Novi;
2. Granice područja za koje se donosi planski dokument;
3. Detaljnu namjenu površina;
4. Ekonomsko-demografsku analizu;
5. Plan parcelacije;
6. Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata;
7. Građevinske i regulacione linije;
8. Trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica, i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
9. Nivelaciona i regulaciona rješenja;
10. Tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
11. Smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
12. Režim zaštite kulturne baštine;
13. Mjere za zaštitu životne sredine;
14. Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;

15. Ekonomsko-tržišnu projekciju;
16. Način, faze i dinamiku realizacije plana.

Paralelno sa izradom lokalne studije lokacije radi se i Strateška procjena uticaja na životnu sredinu, čije elemente treba ugraditi u plan.

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

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

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

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

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

Obrađivač lokalne studije lokacije će tražene sadržaje grafički prezentovati po metodologiji za koju se sam opredjelili sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

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

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

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

Plan organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja.

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

Rješenje kompleksa mora integrisati sve naprijed navedene uslove i smjernice, kao i normative definisane odgovarajućim zakonskim aktima i planovima višeg reda. Nije dozvoljeno odstupanje niti njihova interpretacija bez saglasnosti naručioca.

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

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

- a) Nacrt plana (u tri primjerka analogne i digitalne forme)
- b) Predlog plana (u tri primjerka analogne i digitalne forme)
- c) Plan-nakon donošenja od strane Skupštine Opštine Herceg Novi (po donošenju Plana dostavljanje planskog dokumenta izvršiti prema Pravilniku o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja, čuvanja, umnožavanja, uvida i ustupanja planskog dokumenta ("Sl. list CG", broj 71/08).

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 nadležnih institucija i opštinskog organa a koja imaju uporišta u postojećoj planskoj dokumentaciji i PPO.

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.

Po usvajanju predmetne lokalne studije lokacije Obrađivač Plana će u skladu sa čl. 61 i 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08) sačiniti separat sa urbanističko-tehničkim uslovima za sve faze realizacije plana i dostaviti ga organu lokalne uprave u zakonski definisanom roku, kako bi se isti objavio na opštinskom sajtu.

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

VI ISKAZANI ZAHTEJEVI I NAMJERE INVESTITORA I KORISNIKA PROSTORA

Preduzeće "MARAT" D.O.O. obratilo se Sekretarijatu za urbanizam i građevinarstvo sa zahtjevom br. 02-3-351-22/2009 od 13.05.2009.godine za pristupanje izradi lokalne studije lokacije za rekreativno- sportsko kulturno ugostiteljski kompleks "Marat" na Vrbanju, a prema priloženom idejnom rješenju kompleksa. Kako su se stekli uslovi po pitanju vlasničkih odnosa, i kako je ocijenjeno da bi predloženi koncept znatno doprinio turističkoj ponudi prije svega grada Herceg Novog, a i šireg područja, pristupa se izradi ovog planskog dokumenta. Prilikom izrade lokalne studije lokacije obrađivač će sagledati priloženo idejno rješenje i u skladu sa Zakonom, normativima i standardima ugraditi ga u što većoj mjeri u plansko rješenje.

Broj: 01-1-707/10
Herceg - Novi, 19.10.2010. godine

Predsjednik Opštine,
Dejan Mandić, s.r.

NAPOMENA IZDAVAČA:

Skica koja je sastavni dio ovog propisa nije objavljena iz tehničkih razloga. Možete je pogledati u skeniranim primjercima brojeva "Sl. lista Crne Gore", za 2010. godinu, u broju 37/10 od 10.11.2010. na strani 70.