

Na osnovu člana 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08) te člana 31 stav 3 i člana 59 stav 2 tačka 11 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 izmjeni naslova Odluke br. 01-1-797/10 od 30.11.2010. godine i o izmjeni Programskog zadatka uz istu odluku**

**("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 14/11 od 28.04.2011)**

#### **Član 1**

Mijenja se naslov Odluke broj 01-1-797/10 od 30.11.2010. godine ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 03/11 od 19.01.2011. godine), tako da umjesto: "Odluka o izradi Urbanističkog projekta Hotelsko-rezidencijalni kompleks "BELKO" u Baošićima" treba da stoji: "Odluka o izradi Urbanističkog projekta Apartmansko-poslovni kompleks "BELKO" u Baošićima".

#### **Član 2**

Na svakom mjestu gdje se u okviru teksta Odluke broj 01-1-797/10 od 30.11.2010. godine pojavljuje naziv: "Urbanistički projekat Hotelsko-rezidencijalni kompleks "BELKO" u Baošićima", treba da stoji: "Urbanistički projekat Apartmansko-poslovni kompleks "BELKO" u Baošićima".

#### **Član 3**

Mijenja se član 2 Odluke broj 01-1-797/10 od 30.11.2010. godine tako što umjesto: "Područje za koje se izrađuje Urbanistički projekat je definisano Programskim zadatkom koji je sastavni dio ove Odluke." treba da stoji: "Područje za koje se izrađuje Urbanistički projekat je definisano Programskim zadatkom za izradu Urbanističkog projekta Apartmansko-poslovni kompleks "BELKO" u Baošićima od 07.04.2011. godine, koji je sastavni dio ove Odluke."

#### **Član 4**

U preostalom dijelu Odluka broj 01-1-797/10 od 30.11.2010. godine ("Sl. list CG - op. propisi", br. 03/11 od 19.01.2011. godine), ostaje nepromijenjena.

#### **Član 5**

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

Broj: 01-1-223/11  
Herceg Novi, 07.04.2011. godine

Opština Herceg Novi  
Predsjednik,  
Dejan Mandić, s.r.

**PROGRAMSKI ZADATAK**

**za izradu Urbanističkog projekta Apartmansko-poslovni kompleks "BELKO" u  
Baošićma (april 2011. godine)**

**I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Urbanističkog projekta Apartmansko-poslovni kompleks "BELKO" u Baošićma, sadržan je u članu 27 i članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08).

Ovaj programski zadatak je sastavni dio Odluke br. 01-1-223/11 od 07.04.2011. godine.

**II OBRAZLOŽENJE**

DUP-om Baošići ovaj prostor je definisan kao rezervno područje centra, bez bližih smjernica za njegovo dalje planiranje i izgradnju, i bez definisanih urbanističkih parametara, pravila uređenja ili pravila izgradnje. Ovim UP-om će se obezbjediti rješenja kojim će se ova praznina prevazići, odnosno omogućiti se pravni osnov za izgradnju i uređenje na ovom području.

Budući da DUP Baošići nema regulativu koja bi se odnosila na ovo područje, za izradu UP-a će se koristiti odgovarajuća regulativa iz PPO Herceg Novi i ostale pozitivne regulative kojim se regulišu rješenja na nivou UP-a.

**III OBUHVAT I GRANICE PLANA**

Plan se radi za prostor unutar granica katastarskih parcela: 563/1 i 563/4 KO Baošići. Površina zahvata plana je 3346 m<sup>2</sup>.

Skica zahvata Plana data je u prilogu ovog Programskog zadatka.

**IV METODOLOGIJA**

U postupku izrade UP za Apartmansko-poslovni kompleks "BELKO" treba obezbediti sljedeći planski pristup:

Sagledati i implementirati ulazne podatke iz DUPa Baošići ("Sl. list RCG op.pr." br. 23/88);

Budući da DUP Baošići nema regulativu koja bi se odnosila na ovo područje, koristiti odgovarajuću regulativu iz PPO Herceg Novi ("Sl. list CG op.pr." br. 7/09);

Sagledati, analizirati i implementirati ulazne podatke iz ostale relevantne planske dokumentacije;

Analizirati uticaje kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;

Izvršiti analizu i ocjenu postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi);

Izvršiti analizu kapaciteta, potencijala i ograničenja konkretne lokacije;

Analizirati i ocjeniti mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije;

UP raditi 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).

**V PROSTORNI MODEL**

Elementi koji su obavezujući pri definisanju planiranog rješenja su:

- A. SADRŽAJI U PROSTORU I NAMJENA POVRŠINA
- B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA, T.J. PLAN UREĐENJA TERENA I NEIZGRAĐENIH POVRŠINA  
D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA  
E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA  
F. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE  
G. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI  
H. NAČIN, FAZE I DINAMIKA REALIZACIJE  
I. IDEJNA RJEŠENJA OBJEKATA  
J. ANALIZA UKLOPLJENOSTI PLANIRANIH OBJEKATA U KONTEKST (STUDIJA VIZUELNOG UTICAJA, 3D MODEL I SL.)

### **A. SADRŽAJI U PROSTORU I NAMJENA POVRŠINA**

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi, a za koji će se šira provjera urbanizacije izvršiti na osnovu utvrđenog kapaciteta prostora i mogućnostima za gradnju, planirati apartmansko-poslovni kompleks sa sljedećim opredjeljenjima:

- formiranje kompleksa mješovite namjene, odnosno površina za centralne djelatnosti i turizam, sa apartmanskim dijelom (poslovni i turistički apartmani) u okviru koga je moguće predvidjeti i stambenu namjenu, i poslovnim dijelom sa namjenama poslovanje, komercijalne djelatnosti i usluge, koje bi bile u funkciji i neposrednog okruženja;
- razvijanje turizma kao cjelogodišnje aktivnosti u skladu sa diverzifikovanom turističkom ponudom planiranom za Herceg Novi, i to: kulturni turizam vezan za nasljeđe, kulturnu baštinu, prirodne ljepote, i naročito razvoj kulture; klasična turistička "morska" ponuda uključujući izletnički turizam;
- dovođenje u sklad funkcija apartmansko-poslovnog kompleksa sa namjenama i funkcijama iz neposrednog okruženja, imajući pri tom u vidu karakter Baošića, pretežnu namjenu stanovanja u neposrednom okruženju, planirani razvoj turističkih djelatnosti predviđenih kroz plan Morskog dobra, kao i zaštitu i unapređenja životne sredine;
- dovođenje u sklad namjena kompleksa sa kvalitetom života stanovnika u širem okruženju i zadovoljavanja njihovih potreba; razvoj i izgradnja kapaciteta i namjena kompleksa u skladu sa zahtjevima održivog razvoja, zaštite i unapređenja životne sredine i zaštite prirodnog nasljeđa;
- pored osnovnih gore navedenih namjena kompleksa planirati pripadajuće rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije; kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru;

Za apartmansko-poslovni kompleks primjeniti pravila i standarde Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine), i urbanističke parametre prema PPO Herceg Novi, 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.

U obračun urbanističkih pokazatelja poštovati rješenja data Prostornim planom Opštine. U skladu sa tim, 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,

Unutar predmetnog prostora planirati uređenje terena u skladu sa regulativom iz PPO-a, naročito u pogledu obrade pejzažne arhitekture, slobodnih i otvorenih prostora.

Predvidjeti parking prostore odgovarajućih kapaciteta na parceli, unutar objekta ili u okviru parternih rješenja.

Primenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi i Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

## **B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

Pristup apartmansko-poslovnom kompleksu obezbjediti vezujući se na postojeću saobraćajnicu matricu i uz minimalno opterećenje okruženja. Planirati jedan broj parking mesta na samom ulazu u kompleks, a veći deo parkiranja obezbjediti u okviru samih objekata, u okviru zajedničke garaže. Kapacitet saobraćaja u mirovanju planirati prema standardima i rješenjima iz PPO, odnosno druge zakonske regulative za ovakve vrste namjena.

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

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

Minimalna širina kolovoza je 5,5m, što omogućava dvosmerni saobraćaj.

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

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim UP-om, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine, neposrednom okruženju i izgrađenim kapacitetima neposredno uz predmetnu lokaciju..

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

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

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

Primenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi i Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

## **C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA -PLAN UREĐENJA TERENA I NEIZGRAĐENIH POVRŠINA**

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Planom treba predvidjeti:

- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;

Primenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi i Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

## **D. 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.

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

Primenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi i Pravilnik o bližem sadržaju i formi

planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

## **E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA**

Planski dokument, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

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

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

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

- formiranje urbanističkih parcela,
- urbanistička parcela i okućnica,
- prilaz urbanističkoj parceli,
- uslovi uređenja prostora,
- regulaciona i građevinska linija,
- udaljenost osnove objekta od granice parcele,
- ukupna bruto građevinska površina objekta,
- visina objekta, suteran i podrum,
- potkrovlje i visina nadzlitka, visina objekta,
- oblikovanje objekta,
- krov objekta,
- istak vijenca objekta,
- uređenje parcele,
- živice, ograde, vrtovi, kiosci i pokretne naprave.

Svi uslovi navedeni i definisani u PPO su sastavni dio ovog programskog zadatka i na odgovarajući način moraju biti ugrađeni u rješenja na planiranoj površini.

## **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 mjere zaštite, očuvanja i korišćenja definisane.

Mjere zaštite kulturnog i istorijskog nasleđa obuhvataju i potencijalne i arheološke nalaze ili lokalitete do sada neevidentirane. Ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja i do konačnog nalaza obustaviti svaku dalju aktivnost i radove na predmetnoj lokaciji. Nakon dobijenih rezultata ispitivanja, postupiće se u skladu sa zakonskom regulativom koja ovu 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.

Primjenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi.

## **G. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI**

Planiranim rješenjima obezbijediti očuvanje, unaprijeđivanje i zaštitu pejzaža na predmetnoj lokaciji putem:

- korišćenja i zaštite mediteranske vegetacije;
- zabrane izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje;
- izbora biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina zasnovanom na ekološkim karakteristikama područja.

Primjenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi.

## **H. NAČIN, FAZE I DINAMIKA 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.

Predložene faze realizacije plana obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

## **VI SADRŽAJ DOKUMENTACIJE**

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

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

- a) Nacrt plana
- b) Predlog plana

### **A. Grafički dio**

#### **I**

1. Topografsko-katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom UP područja izdatu od strane nadležnog organa uprave;
2. Izvod iz DUP-a u razmjeri 1:1.000;
3. Ocjenu postojećeg stanja, kapaciteta i namjena na predmetnoj lokaciji, u razmjeri 1:500;
4. Postojeći primarni i sekundarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem, razmjera: 1:500;
5. Koncept organizacije prostora i namjene površina u okviru planom zahvaćenog područja; razmjera 1:500;

#### **II Grafički prilozi za dio plana koji ima elemente detaljne razrade u razmjeri 1:500:**

6. Detaljna namjena površina;
7. Spratnost i namjena objekata;
8. Građevinske i regulacione linije;
9. Nivelaciona i regulaciona rješenja objekata i saobraćajnica;
10. Plan uređenja otvorenih površina i ozelenjavanja sa nivelacionim i regulacionim rješenjima;
11. Trase i objekti infrastrukturnih mreža;
  - saobraćaj,
  - hidrotehnička infrastruktura,
  - elektroenergetski sistem - infrastruktura,
  - komunalni servisi - sadržaji,
  - telekomunikacioni sistem,

### III

12. Idejna rješenja objekata (osnove, presjeci, izgledi, siluete, krovovi, detalji opreme, i sl.);
13. Plan uređenja terena i neizgrađenih površina (popločavanje, zelenilo, urbana oprema, i sl.)

#### B. Tekstualni dio

- izvod iz DUP-a;
- opis lokacije i granice područja za koji se donosi UP;
- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analiza i ocjena postojeće relevantne dokumentacije;
- ocjena prirodnih i stvorenih uslova relevantnih za izradu UP-a;
- obrazloženje odabranog prostornog rješenja;
- namjena površina, objekata i slobodnih površina;
- programsko opredjeljenje i projekcija organizacije i uređenja prostora s orijetacionim potrebama i mogućnostima korišćenja prostora;
- pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji;
- mreža infrastrukturnih sistema i drugih objekata;
- urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata;
- režim i mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
- smjernice za primjenu energetske efikasnosti;
- smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta.

#### C. SEPARAT SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

Sastavni deo ovog UP-a će biti i Separat sa UT uslovima.

Obrađivač će, saglasno Zakonu, dostaviti nacrt UP-a 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 UP obradi na način i u formatu kako je propisano Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Obrađivač je dužan da u predlog plana ugradi sve predloge i mišljenja dobijena od strane 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.

Herceg - Novi, 07.04.2011. godine.

Br: 01-1-223/11

Predsjednik Opštine,  
Dejan Mandić, s.r.

#### **NAPOMENA IZDAVAČA:**

Skica koja je sastavni dio ovog propisa nije objavljena iz tehničkih razloga. Možete je pogledati u opciji "Arhiva "Službenog lista Crne Gore - opštinski propisi" - sadržaj po brojevima", u broju 14/11 od 28.04.2011. na strani 115.

