

Na osnovu člana 31 st. 2 i 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11) i člana 31 Statuta Opštine Herceg Novi ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", br. 15/04, 31/06, 14/07, "Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 16/09, 16/11), predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

ODLUKA

o izradi Detaljnog urbanističkog plana NEMILA - stambena zona

("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 32/12 od 29.10.2012)

Član 1

Pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana NEMILA - stambena zona, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu: Plan).

Član 2

Područje za koje se izrađuje Plan definisano je Programskim zadatkom broj 01-1-1053/12-1 od 18.10.2012. godine koji čini sastavni dio ove odluke.

Član 3

Finansijska sredstva će se obezbijediti iz sredstava budžeta Opštine Herceg Novi.

Član 4

Plan se izrađuje za period od pet godina.

Član 5

Rok za izradu Nacrta Plana je 90 dana od dana potpisivanja Ugovora o izradi istog.
Rok za izradu Predloga Plana je 60 dana od završetka javne rasprave.

Član 6

Detaljnim urbanističkim planom Nemila-stambena zona, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom višeg reda i zakonskom regulativom utvrdiće se odgovarajuća organizacija i namjena prostora, i odrediti uslovi i način korišćenja istog. 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 7

Izrada ovog Plana će se ustupiti na osnovu javnog poziva, u skladu sa zakonom.

Član 8

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

Broj: 01-1-1053/12
Herceg Novi, 18.10.2012. godine

Opština Herceg - Novi

Predsjednik,
Dejan Mandić, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Detaljnog urbanističkog plana NEMILA-STAMBENA ZONA

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Detaljnog urbanističkog plana Nemila-stambena zona, sadržan je u Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, čl. 26 i 31). Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana Nemila-stambena zona (u daljem tekstu DUP).

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje DUP Nemila-stambena zona nalazi se u okviru katastarskih opština Topla i Podi, a unutar sledećih katastarsko-topografskih granica:

Sa istočne strane zahvat plana graniči se sa zahvatom DUP-a Nemila-poslovna zona (Odluka o izradi "Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 11/12) i ide od tačke 1 ($x=6545129.7900$, $y=4701578.1300$) duž istočnih granica kat. parc. 1578/1 i 1578/7 K.O. Podi, nastavlja se granicama kat. parc. 1947/1, 1977/3, 1980/1, sve K.O. Topla, do tačke 2 ($x=6545528.6384$, $y=4701386.3939$), prelazi Jadransku magistralu i od tačke 3 ($x=6545533.4574$, $y=4701340.8110$) ide njenom južnom ivicom sve do tačke 4 ($x=6544713.8501$, $y=4701142.9517$) kod raskrsnice sa ulicom Srbina. Granica zahvata dalje se nastavlja ulicom Srbina (kat. parc. 2580 K.O. Topla) sve do tačke 5 ($x=6544516.0589$, $y=4701664.5131$), potom ide granicama kat. parc. 1475, 2004, 1494, 2002/2, 1575, 1574, 1576, 1690/1 i 1684/1, sve K.O. Podi (obuhvatajući iste), presjeca parcelu 1686 K.O. Podi, i preko tačke 6 ($x=6544818.1900$, $y=4701692.4200$) nastavlja se duž puta Meljine-Petijevići i zatvara u početnoj tački 1.

Orijentaciona površina zahvata je cca 38 ha.

Sastavni dio ovog programskog zadatka je i skica sa prikazom zahvata Plana.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

- Prostornom planu Crne Gore ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 24/08);
- Prostornom planu Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 07/09);
- Generalnom urbanističkom planu Opštine Herceg Novi ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", br. 1/89).

Napomena: Članom 13 Odluke o donošenju PPOHN za period do 2020. godine ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 07/09) prestaju da važe odredbe GUP-a u dijelovima koji nijesu usaglašeni sa PPOHN.

Takođe, neophodno je sagledati planska rješenja iz ranijih planskih dokumenata rađenih za predmetno i okolno područje, važeće kontakt planove i kontakt planove čija je izrada u toku, a naručito:

- Izmjene i dopune DUP-a Meljine ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", br. 29/89, 1/92)
- DUP Čela ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", br. 27/92 i 17/97)
- DUP Podi Centar I Rebra - Kvekići ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", br. 27/97 i 17/97)
- Izmjene i dopune DUP-a Meljine za Nemilu ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", broj 16/94)
- DUP Srbina ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 1/10)
- DUP Meljine ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 26/12)
- DUP-a Nemila-poslovna zona (Odluka o izradi "Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 11/12).

IV POVOD ZA IZRADU DUP-a

Područje DUP-a je danas prostor različitih namjena i stepena uređenosti, dijelom izgrađeno a dijelom neizgrađeno građevinsko područje. Postoje izraženi zahtevi za novom gradnjom na ovom području, pa se ovim DUP-om obezbeđuju uslovi za to, kao i za sanaciju i rekultivaciju izgrađenog građevinskog fonda.

Kroz izradu ovog DUP-a omogućiće se planska izgradnja i uređenje površina u skladu sa karakterom područja, prirodnim karakteristikama, namjenama i prostornim pokazateljima definisanim višim planskim dokumentima.

V CILJ IZRADE DUP-a

Utvrđiti i prostorno definisati zone izgradnje i lociranja novih sadržaja i aktivnosti, uz obezbjeđenje rješenja saobraćajne i tehničke infrastrukture koja će ih podržavati i neće narušavati sredinu. Nova područja izgradnje moraju biti u skladu sa procenjenim prostornim potencijalima i utvrđenim kapacitetima sredine. Predvidjeti usklađivanje ljudskih aktivnosti sa racionalnim korišćenjem zatečenih vrijednosti, uz poštovanje principa održivog razvoja.

Zadatak ovog planskog dokumenta je stvaranje preduslova za komunalno opremanje naselja kao i stvaranje jedinstvene informacijske osnove kojom će se regulisati način i nivo uređenja prostora a koja će sadržati uslove i smjernice za izradu projektne dokumentacije.

Izradom ovog DUPa utvrdiće se i pravni osnov za regulisanje pravnog statusa objekata ili dijelova objekata koji su izgrađeni bez odgovarajućih dozvola.

Posebni ciljevi se odnose na definisanje uslova za stambenu izgradnju, izgradnju objekata poslovanja, objekte društvenog standarda, uređenja javnih prostora, rješavanje pitanja saobraćaja, i ostalih namjena koje će proizaći iz analize postojećeg stanja i preuzimanja obaveza i smjernica iz planova višeg reda.

VI METODOLOGIJA

U postupku izrade plana:

- Obezbediti sagledavanje ulaznih podataka iz planova višeg reda, rezultate analize i ocjene postojeće dokumentacije, kao i kontaktnih planova;
- Utvrditi relacije između kontaktnih zona i ovog područja, i na odgovarajući način ih uključiti prilikom razmatranja planiranih rješenja;
- Sagledati i ocjeniti mogućnosti za realizaciju investicionih namjera i iskazanih težnji vlasnika i korisnika prostora prema/u skladu sa potencijalima i ograničenjima 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 ocjeniti mogućnosti za njegovu realizaciju;
- Integrisati rješenja i odredbe iz odgovarajuće planske regulative višeg reda kao i zakonske regulative;
- Primeniti odgovarajuće planske standarde;
- Primeniti odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (u daljem tekstu Pravilnik, Sl. list CG, broj 24/10);
- Planirati predmetno područje i definisati planska rešenja u skladu sa principima i kriterijumima održivog razvoja.

Planiranje ovog prostora se mora sprovesti kroz usklađivanje razvojnih potreba i raspoloživih potencijala i kapaciteta ovog prostora, i uz poštovanje sledećeg: uklapanje u širi kontekst grada; uspostavljanje kvalitetnog odnosa sa okolnim prostorima i područjima u kontaktnim planovima; obezbeđenje i maksimalnu zaštitu životne sredine, kao i očuvanje ambijentalnih vrijednosti prostora.

VII PROSTORNI MODEL

a) Sadržaji u prostoru, namjene i kapaciteti

Područje DUP-a je zona postojećeg i planiranog urbanog područja naselja gdje se planiraju:

- 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.

Planirane namjene i sadržaje definisati na bazi ocjene postojećeg stanja, smernica iz planova višega reda, uslova i ograničenja koja proističu iz pozitivne regulative, a prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list

CG, br. 24/10), procjenjenom kapacitetu prostora, kao i na bazi poštovanja principa održivosti i zahtjeva za očuvanje i unapređenje životne sredine.

Prilikom izrade planskog rješenja poštovati urbanističke parametre date kroz PPO za određene namjene prema sledećoj tabeli (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 dokumentacije za	Do donošenja odgovarajuće planske 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 za	Do donošenja odgovarajuće planske dokumentacije ova područja primenjuju se indeksi kao za stanovanje niskih gustina.		
Poslovanje - veći objekti ili veće jedinice kao djelovi objekta ili kompleksa	0,3	0,5	2 nadzemne
Društvene djelatnosti	0,4	1,0	do 4 nadzemne
Ostali objekti	Prema najsrodnijoj kategoriji		

b) Pogodnost terena za izgradnju

Definisati zone izgradnje u skladu sa inženjersko-geološkim kriterijumima i standardima pogodnosti terena za urbanizaciju i izgradnju.

Novi objekti se ne mogu planirati i graditi na prostorima označenim kao nestabilan teren tj. teren nepovoljan za izgradnju, kao i na prostorima nepogodnim za gradnju sa stanovišta hidroloških uslova.

Na strmom zemljištu čiji nagib prelazi 45° ne mogu se planirati i graditi novi objekti. Dati posebne uslove za izgradnju na kosim terenima manjih nagiba.

c) Saobraćajno rješenje

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama planskih dokumenata višeg reda, i u skladu sa odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list CG", broj 24/10).

Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom. Ispred javnih objekata planirati odgovarajući prostor za mirujući saobraćaj.

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

Voditi računa o tome da postoji nesmetana komunikacija požarnih, ambulantnih i dostavnih vozila oko objekata.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama uz obavezu parkiranja i garažiranja unutar urbanističkih parcela u kapacitetima shodno prostornom planu opštine i važećim normativima i standardima.

Za postojeće stambene jedinice za koje nije moguće obezbijediti parkiranje u okviru urbanističke parcele potrebno je obezbijediti po jedno parking mesto u neposrednom okruženju, u okviru zahvata Plana.

Utvrđiti pojaseve zaštitnog putnog zemljišta u skladu sa propisima i standardima po kategorijama saobraćajnica. U zaštitnom pojasu puteva mogu da se grade, odnosno postavljaju, vodovod, kanalizacija, telekomunikacioni i elektro vodovi, instalacije, postrojenja i sl. prema saobraćajno-tehničkim uslovima i u saglasnosti sa karakterom i kategorijom javnog puta, odnosno odgovarajućom regulativom. Duž puteva potrebno je obezbijediti infrastrukturu za prikupljanje i kontrolisano odvođenje atmosferskih voda.

d) Rješenje infrastrukture

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

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja planskih dokumenata višeg reda i vodeći računa o planskim rješenjima kontaktnih zona (važeći urbanistički planovi i planska dokumentacija čija je izrada u toku), kao i poštujući uslove i podatke nadležnih javnih preduzeća.

e) Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih uređenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Principe u projektovanju pejzažne arhitekture zasnovati na ambijentalnim karakteristikama šire i uže lokacije, postojećim vrstama u kontaktnim zonama.

Pri izradi separata sa urbanističko-tehničkim uslovima posebnu pažnju obratiti tj. dati precizne uslove za uređenja terena i ozelenjavanje parcela.

f) Nivelacija, regulacija i parcelacija

Za početak izrade plana neophodno je obezbeđivanje 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.

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

Za stambene objekte određuje se da udaljenost građevinske linije od regulacione linije (kolske ulice zajedno sa trotoarom) bude min 5,0m.

Za ostale-nestambene objekte udaljenost od regulacione linije jednaka je zoni urušavanja, odnosno $1/2 H$, ali ne manje od 5,00m ("H" je visina objekta merena od konačno uređenog terena uz objekat do venca, ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini).

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

g) Opšti urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata, i uredjenje prostora

Planski dokument - detaljni urbanistički plan će sadržati:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uredjenje prostora (vrsta objekata, visina objekata, orijentacija 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 smernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata,
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte,
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora,
- smjernice za zaštitu životne sredine,
- mjere i smjernice za realizaciju projekta ozelenjavanja,
- mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
- faze realizacije

- ostalo prema i u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list CG", br. 24/10).

Grafički prilog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana mora sadržati građevinske linije za svaki objekat sa nivelacionim kotama objekata, u svemu prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, član 26). Urbanistička parcela mora biti prikazana sa jasno datim granicama, odnosima prema susednim parcelama, objektima i saobraćajnicama.

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 nadzitka, 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.

VIII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade planskog dokumenta dati tako da se u potpunosti primijene odredbe člana 26 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11) i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list Crne Gore", broj 24/10).

Obradivač DUP-a će tražene sadržaje prezentovati tako da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka, u razmjeri 1:500 i/ili 1:1000.

Sastavni deo ovog DUP-a biće i Separat sa UT uslovima za svaku od faza realizacije plana.

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

- Nacrt plana (u tri primjerka analogne i 5 digitalne forme)
- Predlog plana (u dva primjerka analogne i 2 digitalne forme)
- Plan (po donošenju plana, u skladu sa važećim Pravilnikom)

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 pribavljanja odgovarajućih mišljenja i utvrđivanje nacrtu plana.

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

U skladu sa fazama realizacije Plana obradivač će po donošenju Plana za svaku od faza sačiniti separat sa UTU uslovima neophodan za izradu tehničke dokumentacije.

Broj: 01-1-1053/12-1
Herceg Novi, 18.10.2012. 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 opciji "Arhiva "Službenog lista Crne Gore - opštinski propisi" - sadržaj po brojevima", u broju 32/12 od 29.10.2012. na strani 41.